



AU
AGENDA URBANA



santa maria da feira
câmara municipal

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Para a execução de 7 Operações de Reabilitação Urbana
Sistemáticas no Concelho de Santa Maria da Feira

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 Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução das 7 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas, tendo sido elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana - Estudos e Consultoria, Lda.

setembro de 2022



Índice

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Objetivos do Trabalho	1
1.2. Enquadramento Legislativo	2
1.3. Síntese da Metodologia Adotada	4
2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO	6
2.1. Caracterização Territorial	6
2.2. Caracterização Sócioeconómica	10
2.3. Dinâmicas Urbanas	14
3. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS	20
3.1. Enquadramento das Operações	20
3.2. Objetivos Gerais e Específicos.....	22
3.3. Identificação e Localização das ORU Sistemáticas	24
4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS	26
4.1. ORU da Cidade de Santa Maria da Feira.....	26
4.2. ORU da Área Central de Lourosa	100
4.3. ORU da Área Central de Paços de Brandão.....	121
4.4. ORU da Área Central de Santa Maria de Lamas	147
4.5. ORU do Lugar do Murado (Mozelos)	172
4.6. ORU da Área Central de Arrifana	195
4.7. ORU da Área Central de Fiães.....	237
5. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO	261
5.1. Prazo de Execução das ORU.....	261
5.2. Estimativa Global de Investimento nas ORU.....	261
5.3. Programa de Financiamento	262



6. MODELO DE GOVERNAÇÃO	272
6.1. Modelo de Gestão e Organização	272
6.2. Instrumentos de Execução	274
6.3. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação	275
7. QUADRO DE APOIO E INCENTIVOS.....	278
7.1. Benefícios Fiscais	278
7.2. Incentivos Municipais.....	282
7.3. Apoios Financeiros	283
Índice de Quadros	287
Índice de Figuras.....	289
Equipa Técnica.....	291
ANEXO - Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais atualmente em vigor	292



1. INTRODUÇÃO

1.1. Objetivos do Trabalho

O presente documento corresponde à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento de 7 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas (ORU) no Concelho de Santa Maria da Feira.

Segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, uma ORU é o conjunto articulado de intervenções que visa, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. No caso em análise, atendendo à complexidade das questões abrangidas, as ORU que se propõem são de natureza Sistemática, estando por isso associadas a um programa de investimento público dirigido à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

A definição destas ORU dá sequência aos esforços recentemente desenvolvidos pelo Município de Santa Maria da Feira na revisão das delimitações das Áreas de Reabilitação Urbana (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 deste Programa Estratégico, 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 do Concelho de Santa Maria da Feira que permita dotar estas áreas 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;
- Orientar o estabelecimento de parcerias entre o Município, as entidades públicas ou privadas e os particulares.

¹ 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

Atendendo à complexidade das questões abrangidas, as operações a desenvolver nas ARU do Concelho de Santa Maria da Feira serão, como referido anteriormente, Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas. A estratégia de intervenção definida para o território implica, claramente, uma perspetiva integrada de intervenção no tecido urbano deste aglomerado urbano.

Relembre-se que, de acordo com o disposto no RJRU (Art.8.º), uma ORU Sistemática é uma *“intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”*, que articule e alavanque o investimento privado associado.

Após aprovada, uma ORU Sistemática passa a constituir *“uma causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão”* (Art. 32.º). Assim, através da definição de uma ORU Sistemática, serão conferidos poderes acrescidos ao Município, como a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, constituição de servidão, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade, podendo ser criados programas, complementares, que promovam a reabilitação e reabilitação do edificado.

Acompanhando o preconizado no RJRU, as 7 ORU do Concelho de Santa Maria da Feira terão como instrumento de suporte o Programa Estratégico que se apresenta e que, de acordo com o Art. 33.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 das áreas de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução das operações de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- Estabelecer os programas das operações de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- Determinar o modelo de gestão das áreas de reabilitação urbana e de execução das respetivas operações 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;



- Descrever os programas de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública que são necessárias ao desenvolvimento de cada operação;
- Definir o programa de financiamento de cada operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração dos planos de pormenor das áreas reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através dos mesmos.



1.3. Síntese da Metodologia Adotada

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento das 7 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas no Concelho de Santa Maria da Feira e, em linha com o RJRU, 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 7 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas para as respetivas ARU do Concelho de Santa Maria da Feira, que se integram na Fase 3:

Quadro 1 – Etapas e conteúdos da metodologia adotada

FASES	CONTEÚDOS
FASE 1	1.1. Memória Descritiva e Justificativa
Revisão da delimitação das ARU existentes no Concelho de Santa Maria da Feira	1.2. Plantas com a análise e eventual delimitação da área de intervenção 1.3. Quadro dos Benefícios Fiscais associados
FASE 2	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 da proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para as 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 Estratégicos 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 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas relativas às ARU do Concelho de Santa Maria da Feira, é seguidamente apresentada uma breve caracterização do território de Santa Maria da Feira centrada nos seguintes pontos: (i) Enquadramento Histórico, (ii) Envoltente Territorial, (iii) Estrutura Morfológica e Património Natural.

Enquadramento Histórico

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

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

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

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

De acordo com a informação conhecida, o topónimo “Feira” surge, pela primeira vez, num diploma de 1117, assinado por D.^a Teresa “*in terra sancte marie ubi vocant feira*”, bem como noutros documentos do início de 1120, quando D.^a 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.^o 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.

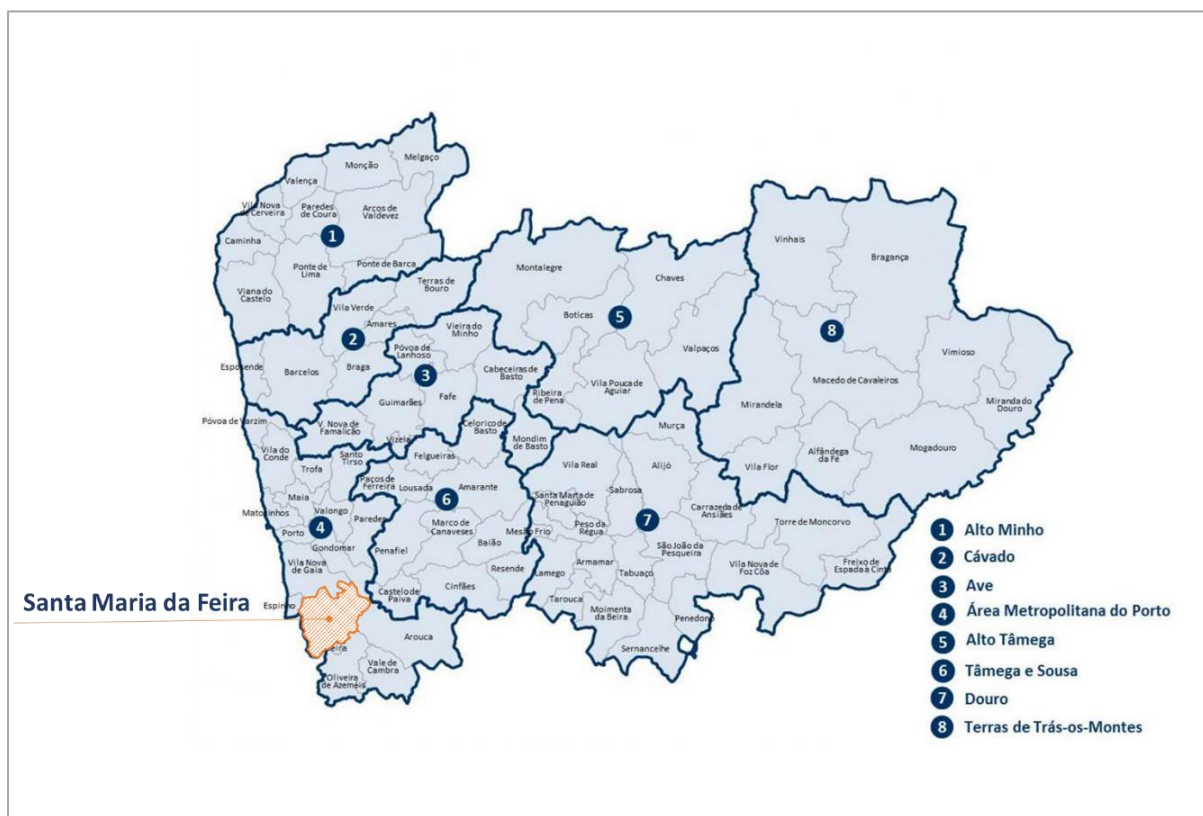


Envolvente Territorial

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 213,45km² 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 os 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 desagüam 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. Caracterização 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 provisórios, 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 7 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática.



Análise Demográfica

De acordo com os resultados provisórios dos censos de 2021, a população residente no Concelho de Santa Maria da Feira é de 136.715 habitantes, e a população residente na União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo é de 19.792 habitantes. Estes valores correspondem a uma densidade populacional de 634,08 hab./Km² no concelho e de 847,26 hab./Km² na União de Freguesias. Note-se que se trata de densidades populacionais elevadas, bastante superiores à média do Continente (112,6 hab./km²) e às médias das regiões Norte (170,2 hab./km²) e Centro (79,8 hab./km²).

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 136.715 habitantes, ou seja perderam-se 2.597 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 19.792 habitantes, ou seja, ganharam-se 1.598 habitantes (8,78% 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 ²)
		2001	2011	2021*	Variação 2011-2021		
	Km ²	Nº	Nº	Nº	Nº	%	
Santa Maria da Feira (Concelho)	215,61	135.964	139.312	136.715	2.597	-1,86	634,08
União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo	23,36	16.520	18.194	19.792	1.598	8,78	847,26

(*) - Dados provisórios

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	51.008	4,1
União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo	6.560	7.448	13,6

(*) - Dados provisórios

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

É de realçar que, entre 2011 e 2021, o número de agregados domésticos aumentou 4,1% no Concelho, passando-se de 48.982 agregados, em 2011, para 51.008, 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.

No que concerne ao nível de escolaridade mais elevado completo da população de Santa Maria da Feira, no ano 2021 (dados provisórios), 54,0% possuía o ensino básico, 13,7% o segundo ciclo, 15,7% o terceiro ciclo e 13,4% era detentora de um curso de ensino superior (em 2011, só 8,7% da população possuía um curso de ensino superior).

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%).

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 elevada 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 (953 edifícios) e de 3,3% de alojamentos (1.982 alojamentos). Assim, em 2021, o parque edificado é constituído por 44.564 edifícios a que correspondem 62.536 alojamentos.

No que respeita à União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo, o aumento foi de cerca de 2,0% do número de edifícios (93 edifícios) e de 7,6% de alojamentos (627 alojamentos). Deste modo, em 2021, o parque edificado era constituído por 4.780 edifícios a que correspondiam 8.843 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	44.564	2,2	60.554	62.536	3,3
União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo	4.687	4.780	2,0	8.216	8.843	7,6

(*) - Dados provisórios

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 3,3%, enquanto o crescimento da variação de agregados foi de 4,1%. 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 7,6%, 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

Ano	Nº de fogos em construções novas para habitação familiar	
	Licenciados	Concluídos
2001	1.830	2.726
2002	1.121	3.575
2003	552	1.156
2004	328	799
2005	681	846
2006	324	788
2007	379	577
2008	91	309
2009	342	229
2010	316	188
2011	267	282
2012	179	226



2013	142	259
2014	98	129
2015	120	115
2016	108	106
2017	180	110
2018	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 atualmente 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 7 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas.

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: wikipedia.org

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

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

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



Acessibilidades e Transportes

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

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

- A1 - Autoestrada do Norte - estabelece a conexão entre o Norte e o Sul do País, estando incluída na Rede Transeuropeia de Autoestradas (RTE-T), sendo a ligação ao tecido local realizada sobretudo através do nó de Santa Maria da Feira/São João da Madeira/Ovar e do nó de Espinho/Este/A41 CREP/Picoto;
- A29 - Autoestrada da Costa de Prata - constitui uma alternativa paralela à A1 nas viagens entre Aveiro e o Porto, sendo a ligação ao tecido local realizada sobretudo através do nó de Maceda/Santa Maria da Feira/São João da Madeira, do nó de Cortegaça/Rio Meão e do nó de Esmoriz/Paços de Brandão;
- A32 - Autoestrada do Douro Litoral - veio substituir a atual EN1/IC2, unindo Oliveira de Azeméis a Vila Nova de Gaia, sendo a ligação ao tecido local realizada sobretudo através do nó de Santa Maria da Feira/Mansores/S. João da Madeira, do nó de Gião/Louredo, e do nó de Canedo;
- A41 CREP - Circular Regional Exterior do Porto - circunda a região do Grande Porto, contribuindo para descongestionar o tráfego e facilitando a mobilidade entre o sul e o leste da Área Metropolitana do Porto, sendo a ligação ao tecido local realizada sobretudo através do nó de Picoto/Argoncilhe e do nó de Nogueira da Regedoura.

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

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

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



a rede rodoviária concelhia para facilitar a mobilidade interna, atuando principalmente ao nível dos caminhos e estradas municipais.

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

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



3. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS

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.

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

Assim, a implementação das ARU no concelho de Santa Maria da Feira pretende corresponder a uma opção estratégia alargada, inclusiva e inserida no contexto das políticas urbanas municipais e da sua articulação com as áreas do planeamento e da gestão urbanística, estruturando-se de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial.

Neste sentido, procurou articular-se os objetivos das ARU com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, acessibilidades, mobilidade, ambiente, património edificado, economia e ação social e cultural.

Importa sublinhar que se considera o equilíbrio na composição da ARU fundamental para a montagem das ORU Sistemáticas, as quais pela sua própria natureza integrada, se destinam não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social do território.

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

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.

As ARU foram delimitadas e aprovadas, tendo sido este processo submetido à deliberação em sede de Reunião de Câmara (reunião ordinária de 7 de setembro de 2015), remetido para aprovação da Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira (aprovado em reunião ordinária de 26 de setembro de 2015), e publicado no Diário da República (Aviso n.º 12420/2015 - Aprovação da Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana de Santa Maria da Feira, de 26 de outubro de 2015, Diário da República, 2.ª Série).

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.

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

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

Desta forma, o município reforçou a importância atribuída à reabilitação urbana, demonstrando o seu empenho na melhoria das centralidades e locais que estrategicamente se entendem como prioritários para o concelho de Santa Maria da Feira. Mais ainda, foi intenção também densificar alguns objetivos dos processos de reabilitação urbana e os seus enquadramentos operacionais, fazendo-se a devida separação metodológica entre aquilo que é apenas a reabilitação de edificado e aquilo que é, como se pretende, reabilitação (e regeneração) urbana, que se assume como algo mais ambicioso.

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, aprovadas em Assembleia Municipal, sendo publicadas em Diário da República, através do Aviso n.º 20603/2021, 2.ª série, n.º 212, de 2 de novembro de 2021, que em muito resultaram das dinâmicas sociais e económicas que, entretanto, têm ocorrido no 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.

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 o envolvimento e investimento privado.

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

As ARU das áreas centrais das cidades e das freguesias 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.

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, considera-se fundamental a intervenção no parque edificado para dotar o tecido urbano de condições mais modernas e eficientes, para melhorar a relação custo-qualidade da habitação e para incrementar a oferta do mercado de arrendamento. Isto pode concretizar-se através da reabilitação do edificado, da ampliação de alguns edifícios ou pela realização de novas construções como complemento de edifícios já existentes. Não obstante a prioridade dada à reabilitação e requalificação do edificado, também a nova construção ou reconstrução de edifícios em ruína pode ser parte estruturante de um processo de reabilitação urbana, pelo que, com condições, é de admitir esta alternativa.

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



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

A requalificação do edificado constitui igualmente o momento oportuno para aumentar, diversificar e dinamizar a oferta de atividades comerciais, serviços e equipamentos públicos, sobretudo apostando na expansão da sua dimensão mais moderna, inovadora e tecnológica. De igual forma, pode a construção nova ou a reconstrução ter este mesmo efeito, num contexto integrado de reabilitação de um dado tecido urbano. No entanto, neste âmbito, há que condicionar à existência de Plano(s) de Pormenor ou a intervenções em parcelas vazias entre parcelas edificadas ou a parcelas onde seja evidente a pré-existência de ruínas de antigos edifícios

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, em reabilitação de edifícios ou em construção nova ou assente em processo de reconstrução que contribuam inequivocamente para a reabilitação urbana, que importa incentivar permanentemente numa lógica de grande proximidade a proprietários e investidores.

Em suma, a redelimitação 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;
2. Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;
3. Assumir as novas construções como parte integrante da reabilitação e regeneração urbana e, assim, dos objetivos das diversas ORU, cumprindo-se condições de integração destas no contexto mais geral;
4. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
5. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
6. Garantir a proteção do património cultural e promover a sua valorização;
7. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
8. Modernizar e assegurar o bom funcionamento das infraestruturas urbanas;



9. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
10. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
11. Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer;
12. Assegurar a integração funcional, a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
13. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
14. Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;
15. Promover a afirmação do núcleo central das cidades e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização;
16. Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional;
17. Estimular a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
18. Promover a diversidade social e cultural.

3.3. Identificação e Localização das ORU Sistemáticas

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 7 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas.

No que respeita às 7 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas, objeto do presente documento, a sua identificação encontra-se no Quadro 6, seguidamente apresentado.

Quadro 6 – Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas

Nº	Designação das ORU Sistemáticas
1	ORU da Cidade de Santa Maria da Feira
2	ORU da Área Central de Lourosa

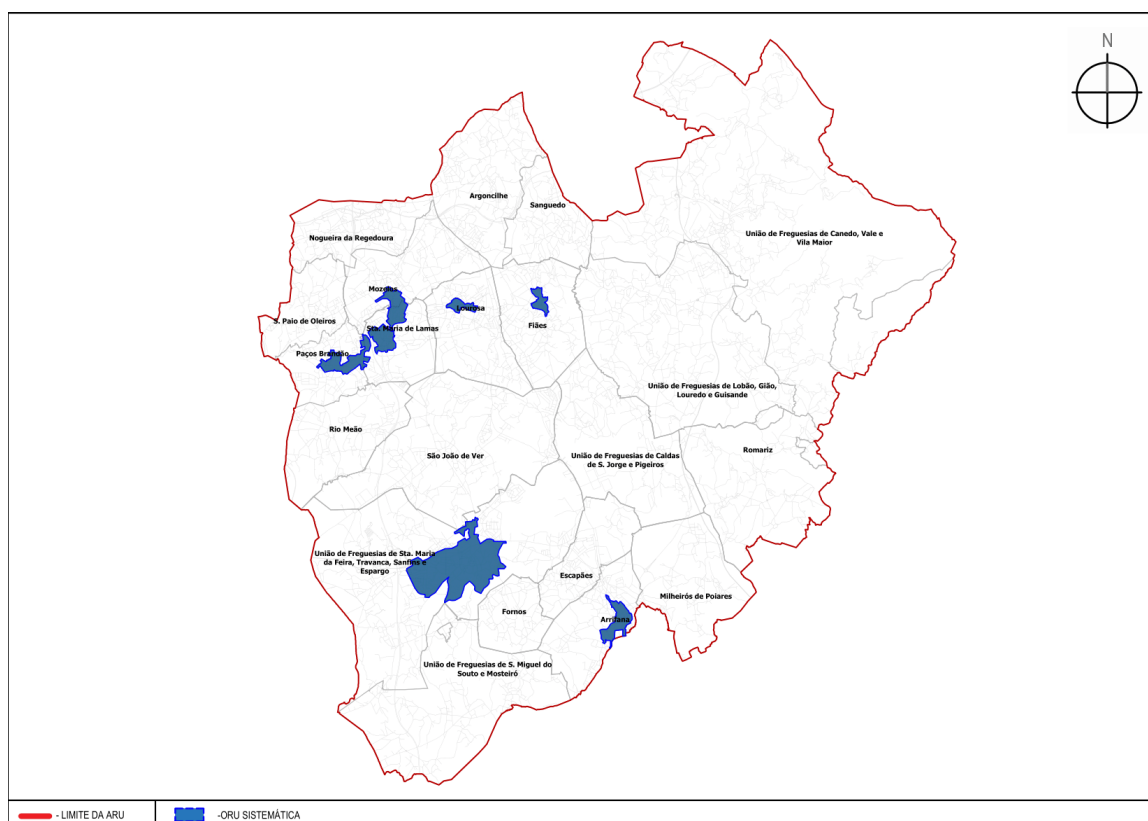


3	ORU da Área Central de Paços de Brandão
4	ORU da Área Central de Santa Maria de Lamas
5	ORU do Lugar do Murado (Mozelos)
6	ORU da Área Central de Arrifana
7	ORU da Área Central de Fiães

Por sua vez, na Figura 4 é possível observar a localização geográfica das 7 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas no concelho de Santa Maria da Feira.

No próximo capítulo, e de acordo com o consagrado no RJRU, são desenvolvidas as estratégias de reabilitação urbana para cada uma das 7 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas agora elencadas.

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





4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS

4.1. ORU DA CIDADE DE SANTA MARIA DA FEIRA

4.1.1 Apresentação e Caracterização da ARU

Em termos latos, a implementação da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira teve como principal objetivo apostar na renovação do centro urbano, de forma a potenciar a sua dinâmica económica e a melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes. Não se trata apenas de uma aposta na reabilitação do tecido urbano e na requalificação do edificado existente de cariz mais antigo, mas, mais do que isso, num propósito de regenerar a cidade, dar-lhe coesão ligando áreas mais antigas com áreas de urbanização mais recente, promovendo novos espaços, cerzindo e harmonizando o território, equilibrando-o funcionalmente e qualificando, em geral, toda a estrutura da ARU. Ou seja, mas que de reabilitação urbana, trata-se de regeneração, requalificação e consolidação da área central de Santa Maria da Feira.

A ARU da Cidade de Santa Maria da Feira 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 7 - 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	18.194	19.792	1.598	8,78	↑
Nº de Edifícios	4.687	4.780	93	1,98	↑
Nº Alojamentos	8.216	8.843	627	7,63	↑
Nº Agregados	6.560	7.448	888	13,54	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,25	1,18	-	-	↓

(*) – Dados provisórios

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



De acordo com os resultados provisórios dos censos de 2021, assistiu-se na última década a um crescimento da população e do número de edifícios, de alojamentos e de agregados. Assim, o tecido urbano da União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo é constituído por 4.780 edifícios contendo 8.843 alojamentos. Na atualidade, verifica-se que existe um rácio de 1,18 alojamentos por agregado familiar, valor significativamente mais baixo do que o registado dez anos antes.

Como se observa no Quadro 8, no que concerne à época de construção, mais de 15% dos edifícios foram construídos antes da década de sessenta do século passado, ao que se somam mais de 21% de edifícios construídos nas décadas de sessenta e de setenta, ou seja mais de 36% dos edifícios são anteriores a 1981. De realçar, igualmente, o grande volume construído entre 1981 e 2000, o qual representa 40,71% do total dos edifícios.

Constata-se assim que o parque habitacional é relativamente antigo, correspondendo, no entanto, a realidades construtivas muito distintas ao nível do tecido urbano da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira.

Quadro 8 - Edifícios por época de construção na União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo

Época de Construção	N.º Edifícios	Valores acumulados	%	% Acumulada
Até 1919	172	172	3,59%	3,59%
1919 - 1945	251	423	5,25%	8,84%
1946 - 1960	295	718	6,17%	15,02%
1961 - 1980	1.006	1.724	21,05%	36,06%
1981 - 2000	1.946	3.670	40,71%	76,77%
2001 - 2010	886	4.556	18,54%	95,31%
2011 - 2021	224	4.780	4,69%	100,00%
Total Freguesia	4.780	-	100,00%	-

Fonte: INE, Resultados provisórios dos Recenseamento da População e Habitação de 2021

A ARU da Cidade de Santa Maria da Feira conta com uma dimensão de 290,58 ha e confunde-se, praticamente, com o perímetro urbano da cidade. Abrange o tecido urbano consolidado da cidade, bem como áreas ainda em consolidação ou expectantes, incluindo as áreas mais antigas (a que corresponde o centro histórico) onde se situa muito do património histórico e cultural mais relevante, o qual apresenta sinais de



degradação e obsolescência de alguns dos seus edifícios, infraestruturas e espaços de utilização coletiva, justificando a necessidade de uma intervenção integrada de reabilitação, com diversas opções programáticas adaptadas às circunstâncias.

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

Figura 5 - Delimitação da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira

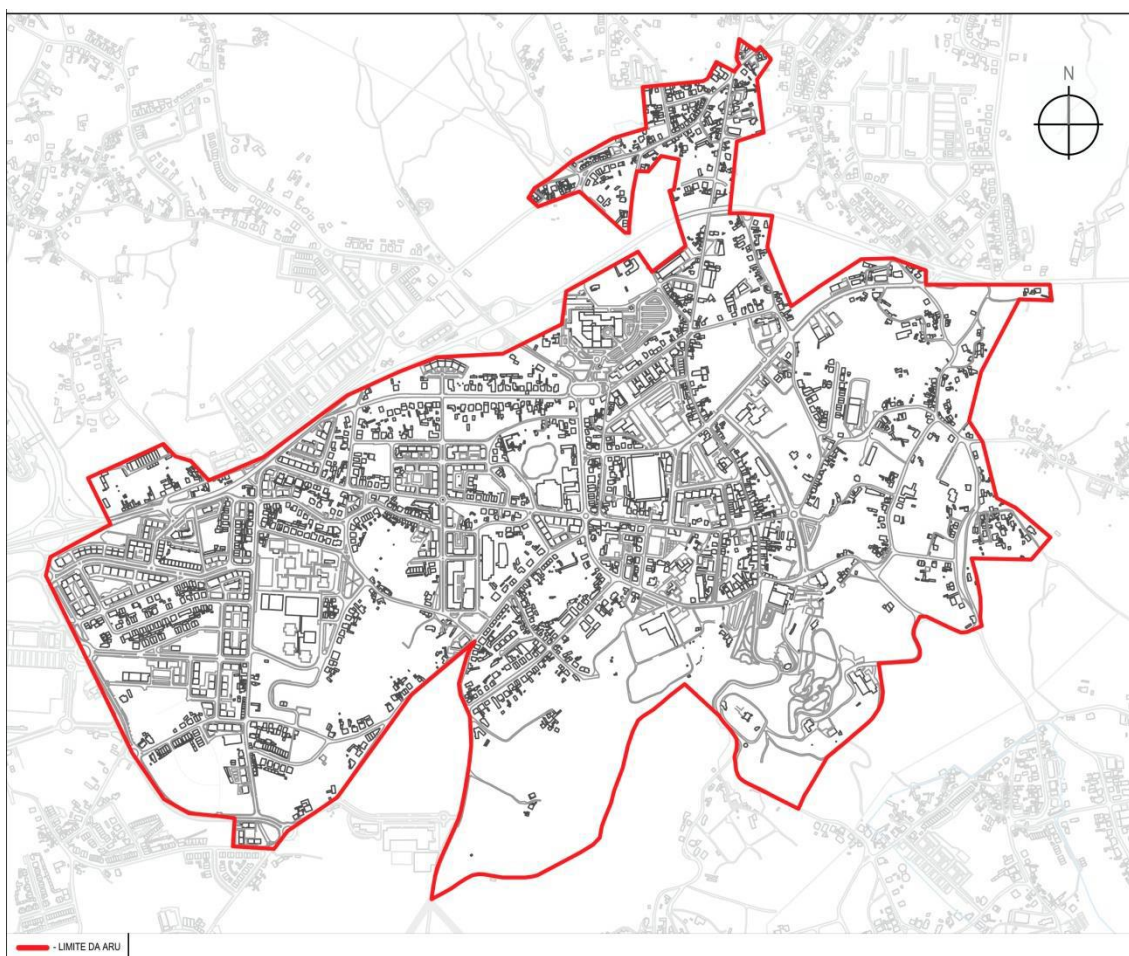
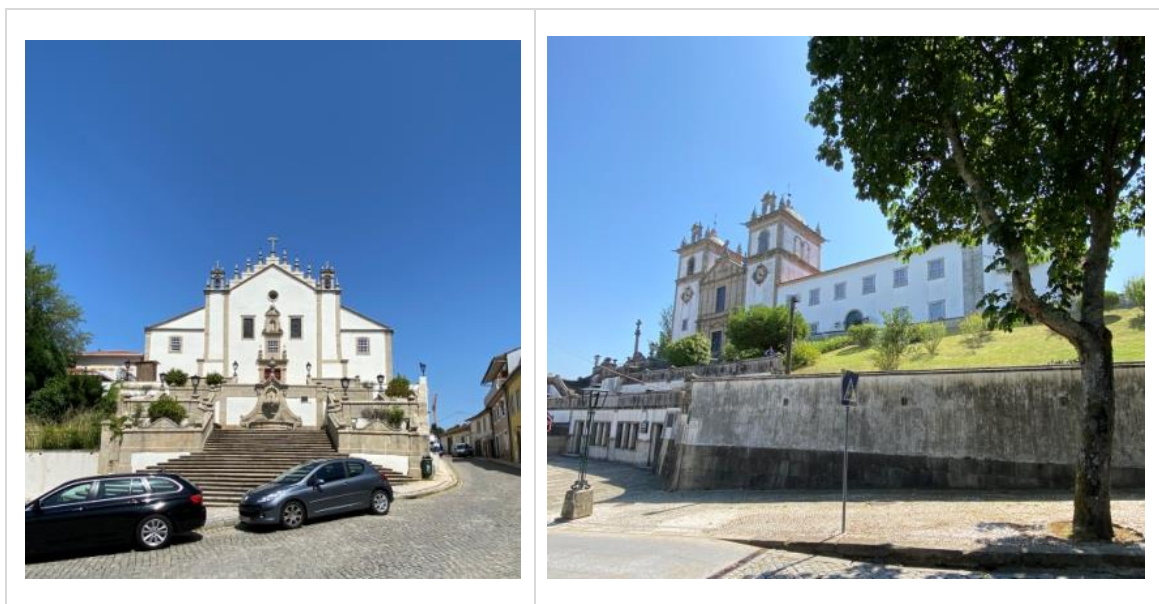




Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (1)



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

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

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

Entre uma e outra área, uma grande porção de terreno municipal e privado, mantém-se expectante, pese embora comecem a surgir algumas construções, algo avulsas, e perdure um bairro de imagem operária no topo poente deste terreno não construído. Aqui importará cerzir tecido urbano com as envolventes, fazendo regeneração urbana, integrando o antigo com novas soluções urbanísticas, tendo o Centro Escolar que aqui cresce e se sedimenta como polo fulcral (é a designada zona da Cruz), e fazendo ligação à zona verde do Parque Condes de Fijó que se encontra em processo de qualificação e que se estende até à colina do Castelo.



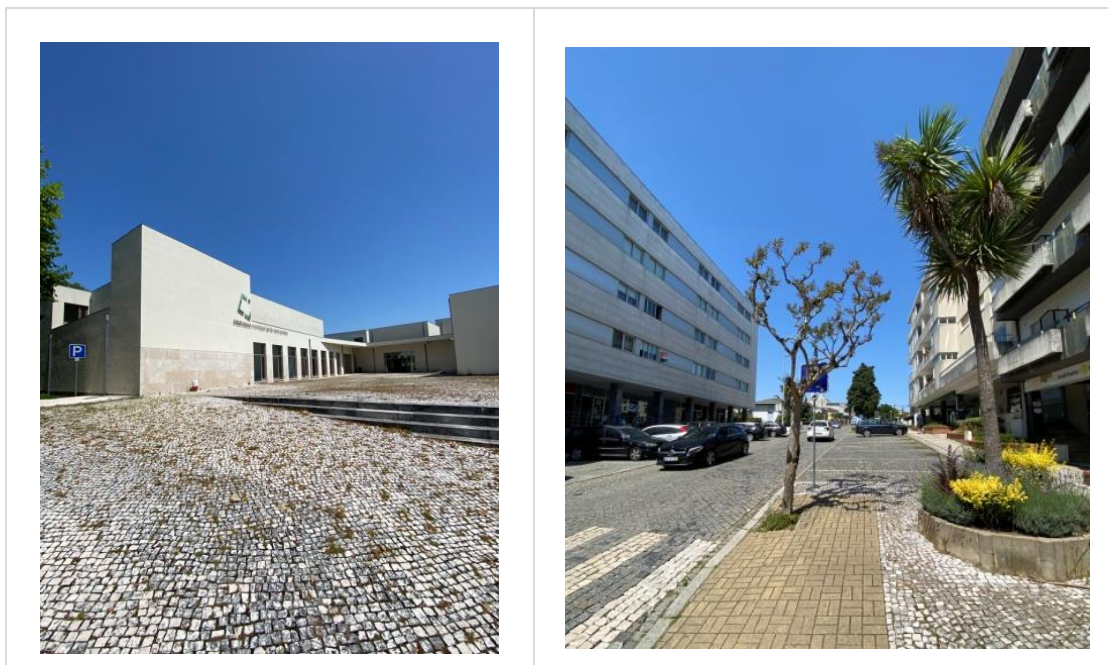
Figura 7 – Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (2)



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

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

Figura 8 – Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (3)



Uma outra área territorial ainda sem grande compromisso, mas nitidamente em transformação e que é uma mais-valia para Santa Maria da Feira, é todo o sopé da colina do Castelo, a zona do Rossio e sua extensão para poente, com o curso de água do Rio Cáster, a intensa arborização existente, algum edificado, se bem que em ruínas, de elevado potencial, e alguns equipamentos como as Piscinas, o Orfeão e o Instituto Superior do Entre Douro e Vouga. Todo este território que se enquadra no Parque dos Condes de Fijô, tem potencial para gerar, no seu conjunto, uma grande área ambiental, funcional e de lazer, que um parque urbano será capaz de consolidar, gerando bem no centro da cidade uma infraestrutura ambiental, de lazer e de recreio, de imensa valia.

Santa Maria da Feira é assim um mosaico de ocupação territorial datável e com qualidade, onde os níveis de urbanização do passado, desde a fundação até hoje, e os níveis de ocupação do futuro se entendem bem, quer do ponto de vista da utilização do solo, quer do ponto de vista das funcionalidades que retratamos na figura cartográfica abaixo. Importa, no entanto, criar continuidades e resolver fraturas ainda visíveis, garantindo assim uma maior coesão ao tecido urbano, uma melhor vivência e uma sustentabilidade global robusta.

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

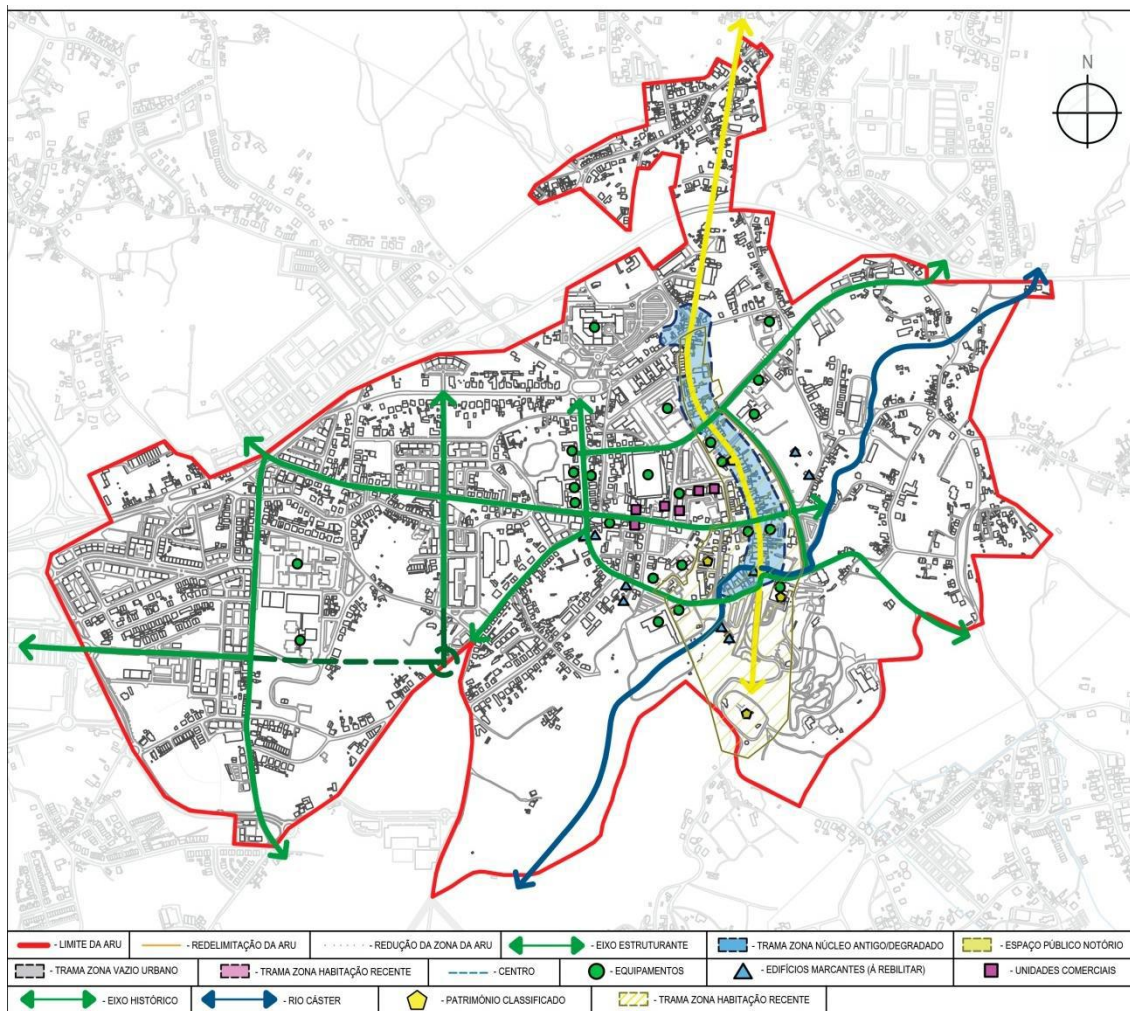


Figura 9 – Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (4)





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



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



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

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

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

Em síntese, a análise do tecido socioeconómico e urbano da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira, permite elencar as suas principais características, as quais justificam e distinguem o papel desempenhado por este território no âmbito concelhio e regional. Assim:

- A ARU da Cidade de Santa Maria da Feira tem vindo a registar um aumento de população significativo, com um crescimento percentual bastante superior à média do concelho, o que traduz o seu dinamismo e poder de atração;
- Ao longo do tempo, verifica-se um aumento do peso demográfico da ARU no concelho;
- Assiste-se ao envelhecimento da população, com o decréscimo da população jovem e o aumento da população de idosos;
- A ARU da Cidade de Santa Maria da Feira concentra um grande número de estabelecimentos comerciais, constituindo um importante polo de atividades económicas e de emprego da região;
- Está a ocorrer um processo de “Terciarização” da atividade económica, prevalecendo na ARU os serviços (públicos, saúde, educação, cultura, apoio



social) e os pequenos estabelecimentos de comércio (em particular, o têxtil e a alimentação);

- Apesar de se manterem de forma clara as pré-existências ao nível do edificado, há uma dinâmica instalada de nova construção na área central da cidade, dentro da ARU, quer em edifícios residenciais multifamiliares, quer também em edifícios unifamiliares.

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 Propostas de Redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (2018) e o Relatório de Avaliação da Execução ao Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU sistemática da Cidade de Santa Maria da Feira.

Quadro 9 - Análise SWOT

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none">• Localização geoestratégica do concelho• Qualidade das acessibilidades rodoviárias, proporcionadas pela A1, A 29, A32 e da A41 CREP• Dinamismo económico do concelho• Existência de recursos humanos mobilizáveis para atividades de turismo, comércio, indústria e serviços• Identidade e centralidade física e funciona de Santa Maria da feira no concelho• Património com valor arquitetónico e classificado pela DGPC• Castelo de Santa Maria da Feira	<ul style="list-style-type: none">• Organização funcional do concelho, dada a sua dimensão e diversidade territorial e urbanística• Existência de áreas urbanas críticas, caracterizadas pela existência de graves problemas sociais e urbanísticos (áreas históricas, bairros sociais, urbanizações periféricas)• Extensão e dispersão do tecido urbano• Presença de focos de habitação precária e degradada• Envelhecimento da população• Escassez de oferta de habitações de qualidade e os custos acessíveis para casais jovens



- Existência de um conjunto significativo de equipamentos públicos com qualidade
- Europarque de Santa Maria da Feira
- Espaços públicos do centro urbano requalificados (ruas, praças, parque urbano e jardins)
- Atividades e eventos culturais
- Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens
- Necessidade de maior coesão do tecido urbano
- Situação crítica derivada ao tráfego de atravessamento na cidade
- Abrandamento da dinâmica do Centro Histórico

OPORTUNIDADES

AMEAÇAS

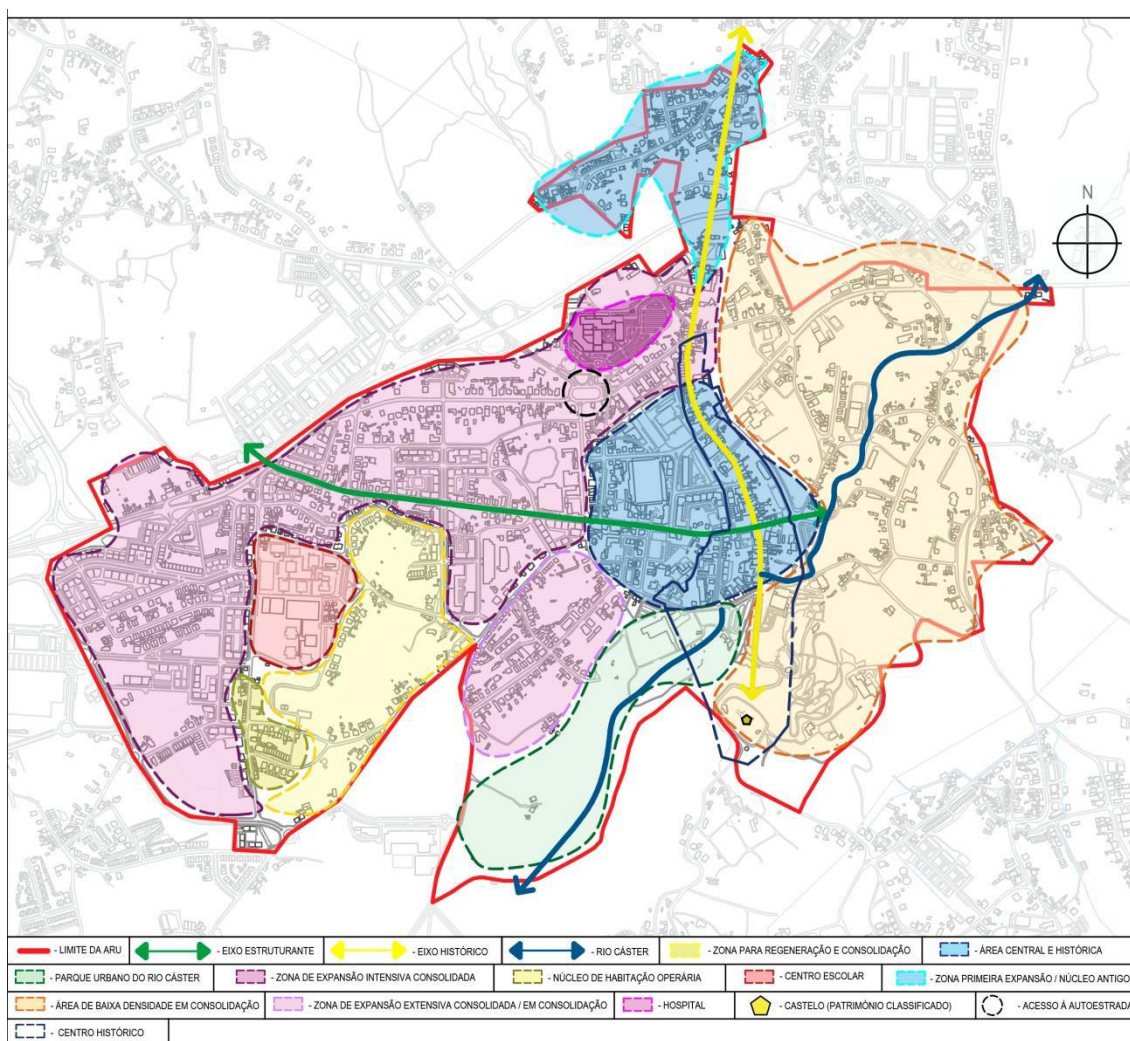
- Potencial de atração/fixação de população.
- Capacidade económica e comercial do concelho.
- Existência de imóveis devolutos com localização privilegiada na cidade e suscetíveis de aproveitamento.
- Promoção de projetos de requalificação do edificado.
- Reforço da diversidade do tecido económico, promovendo, por exemplo, o turismo e a produção de serviços de lazer.
- Capitalização dos investimentos realizados na regeneração urbana para dinamizar o investimento na reabilitação do edificado privado.
- Relevância dos instrumentos de apoio à eficiência energética para dinamizar a reabilitação urbana do edificado privado, aumentando as condições de conforto habitacional e reduzindo o consumo energético.
- Envelhecimento crescente da população
- Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com a consequente degradação do edificado
- Concorrência na atração de investimento e na dinâmica comercial dos concelhos próximos (sobretudo Aveiro, São João da Madeira e Espinho)
- Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação entre investimento público e privado
- Aposta na nova construção em detrimento da reabilitação e reutilização do edificado existente e da coesão da malha urbana

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho da Estratégia e do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da cidade de Santa Maria da Feira.

4.1.3 Estratégia e Modelo Territorial

Tendo em conta a perceção do território da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira e a análise detalhada realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e *facilities* que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a empreender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

Figura 11 – Modelo Territorial da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira



A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho da Estratégia e do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da Cidade de Santa Maria da Feira.



4.1.4 Eixos Estratégicos e Objetivos

A dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira é consubstanciada através de quatro apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Desenvolvimento de uma rede de espaços públicos organizada, humanizada e com elevados padrões de qualidade;
- Modernização das infraestruturas e melhoria do mobiliário urbano;
- Qualificação dos espaços exteriores de transição e complemento à habitação, aos serviços e às atividades comerciais.

Eixo Estratégico II (EE2) – Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico II são os seguintes:

- Apostar na reabilitação o edificado antigo adaptável às novas exigências e formas de uso;
- Reforçar a imagem patrimonial do Centro Histórico;
- Apoiar a construção nova em situações estruturantes de coesão de malha urbana e de evidência de existir um contributo para a reabilitação urbana, designadamente em áreas a consolidar e em descontínuos de frente urbana;
- Gerar programas de animação e de reutilização de edifícios significativos em termos de localização, de dimensão e de usos existentes ou passados;
- Planear a estruturação e coesão física de espaços urbanos que contribuam para a regeneração urbana, equilíbrio funcional e melhoria da imagem da cidade.



Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico III são os seguintes:

- Esbater a pressão do tráfego viário de atravessamento e consequentes ruturas no tecido urbano;
- Criar condições de fechamento da malha viária central para organização do território físico e funcional;
- Apostar nos modos suaves de deslocação - eixos pedonais e ciclovias.

Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico IV são os seguintes:

- Apostar na melhoria ambiental da cidade aproveitando recursos naturais disponíveis e na qualificação do tecido urbano em geral;
- Fazer de Santa Maria da feira uma “cidade verde”.



4.1.5 Programa de Ação

4.1.5.1 Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU da Cidade de Santa Maria da Feira concretiza e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção alguns projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições de fruição do domínio público, de valorização das condições ambientais e ecológicas locais, do inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, da dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando, também, a recuperação, reutilização e reabilitação do edificado e, eventualmente, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes que venham a ser construídas em linha com os objetivos da reabilitação e regeneração urbana para a ARU.

O Programa de Ação compreende propostas materiais e imateriais corporizadas em projetos concretos, mas sempre articulados entre si. Em termos práticos, o Programa de Ação teve em consideração 4 situações diferentes para os projetos seguidamente elencados:

- Projetos já em curso ou em arranque;
- Projetos em carteira no município a aguardar o momento certo e o apoio financeiro necessário para a sua concretização;
- Projetos em ponderação que procuram o ambiente adequado de decisão;
- Projetos novos que resultam da reflexão que sustenta a elaboração da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira, agora elaborada.

O Programa de Ação a executar nos próximos anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros que existem atualmente, mas também, e quiçá principalmente, na estrutura de financiamento do próximo quadro de apoio europeu e, também, no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais futuramente disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção a novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da



ARU da Cidade de Santa Maria da Feira é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação no núcleo central da cidade, sem, no entanto, esquecer a sua envolvente próxima, que promovem a política económica e ambiental em que a cidade já se sustenta e que correspondem ao modelo territorial desenhado.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município.

Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

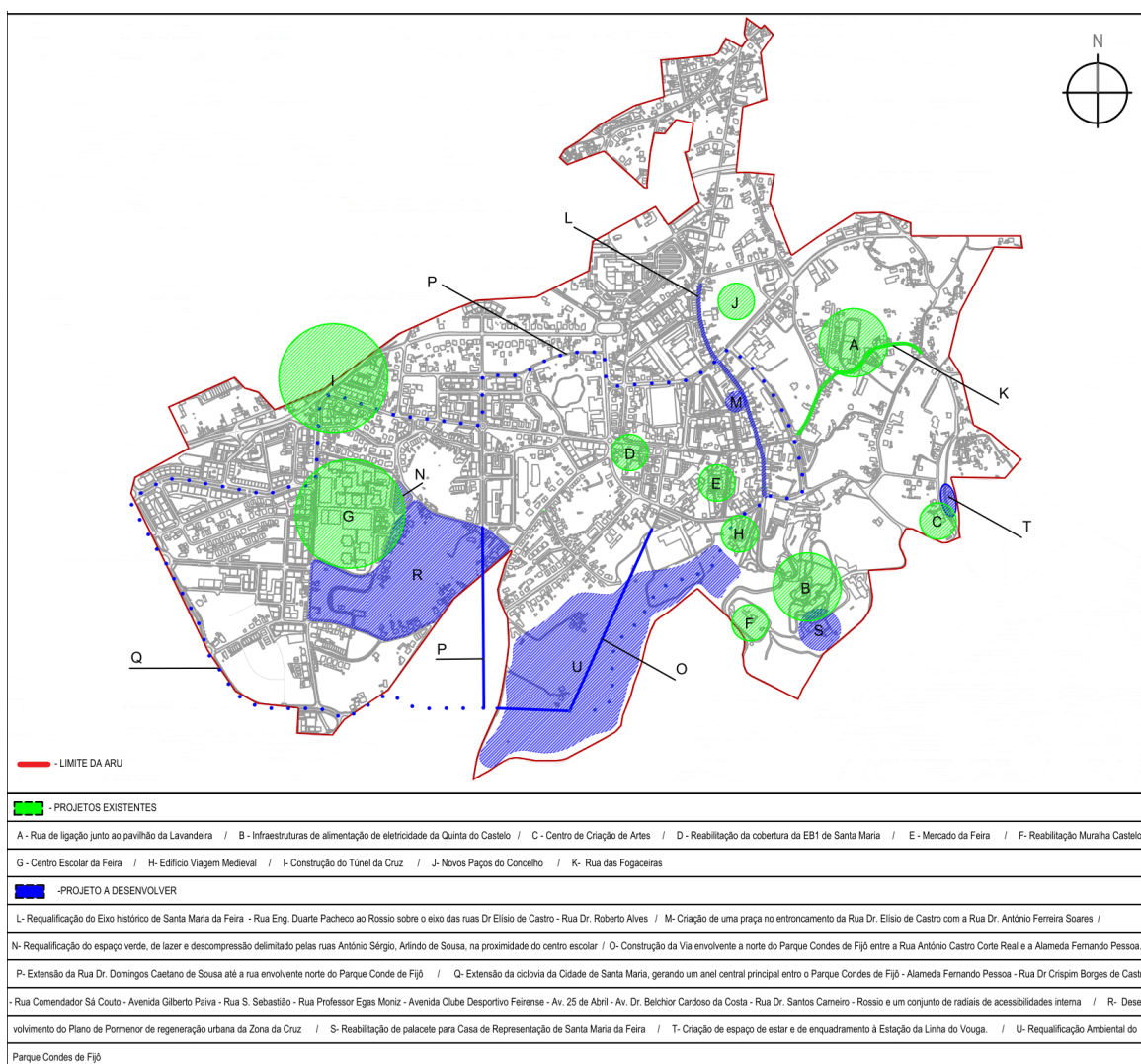
Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira.



4.1.5.2 Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos projetos a desenvolver.

Figura 12 – Localização dos Projetos Estruturantes na ARU da Cidade de Santa Maria da Feira





Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

PROJETOS MUNICIPAIS EXISTENTES DE CURTO PRAZO

1. Rua de ligação junto ao Pavilhão da Lavandeira
2. Rua das Fogaceiras
3. Requalificação de várias ruas na Cidade

PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

4. Requalificação do eixo histórico de Santa Maria da Feira da Rua Eng. Duarte Pacheco ao Rossio sobre as ruas Dr. Elísio de Castro / Dr. Roberto Alves
5. Criação de uma praça no entroncamento da Rua Dr. Elísio de Castro com a Rua Dr. António Ferreira Soares
6. Construção do Túnel da Cruz, ligações laterais e tratamento urbanístico e ambiental da superfície
7. Criação de espaço de estar e de enquadramento à Estação da Linha do Vouga

Eixo Estratégico II (EE2) – Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana

PROJETOS MUNICIPAIS EXISTENTES DE CURTO PRAZO

8. Infraestruturas de alimentação de eletricidade da Quinta do Castelo
9. Centro de Criação de Artes
10. Reabilitação da cobertura da EBI de Santa Maria da Feira



11. Mercado da Feira
12. Reabilitação Muralha do Castelo
13. Centro Escolar da Feira
14. Edifício Viagem Medieval
15. Programa de apoio à reabilitação exterior do edificado no Centro Histórico
16. Programa de apoio à revitalização das lojas de comércio tradicional do Centro Histórico

PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

17. Novos Paços do Concelho
18. Desenvolvimento do Plano de Pormenor de regeneração urbana da Zona da Cruz
19. Reabilitação de palacete para Casa de Representação de Santa Maria da Feira

Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

PROJETOS MUNICIPAIS EXISTENTES DE CURTO PRAZO

20. Ciclovia Parque Condes Fijô

PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

21. Construção da Via envolvente a norte do Parque Condes de Fijô entre a Rua António Castro Corte Real e a Alameda Fernando Pessoa
22. Extensão da Rua Dr Domingos Caetano de Sousa até à rua envolvente norte do Parque Condes de Fijô



23. Extensão da ciclovia da Cidade de Santa Maria da Feira, gerando um anel central principal entre o Parque Condes de Fijô / Alameda Fernando Pessoa / Rua Dr. Crispim Borges de Castro / Avenida Francisco Sá Carneiro / Rua Ferreira de Castro / Rua Comendador Sá Couto / Avenida Gilberto Paiva / Rua S. Sebastião / Rua Prof. Egas Moniz / Avenida Clube Desportivo Feirense / Av. 25 de Abril / Avenida Dr. Belchior Cardoso da Costa / Rua Dr. Santos Carneiro / Rossio e um conjunto de radiais de acessibilidade interna.

Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana

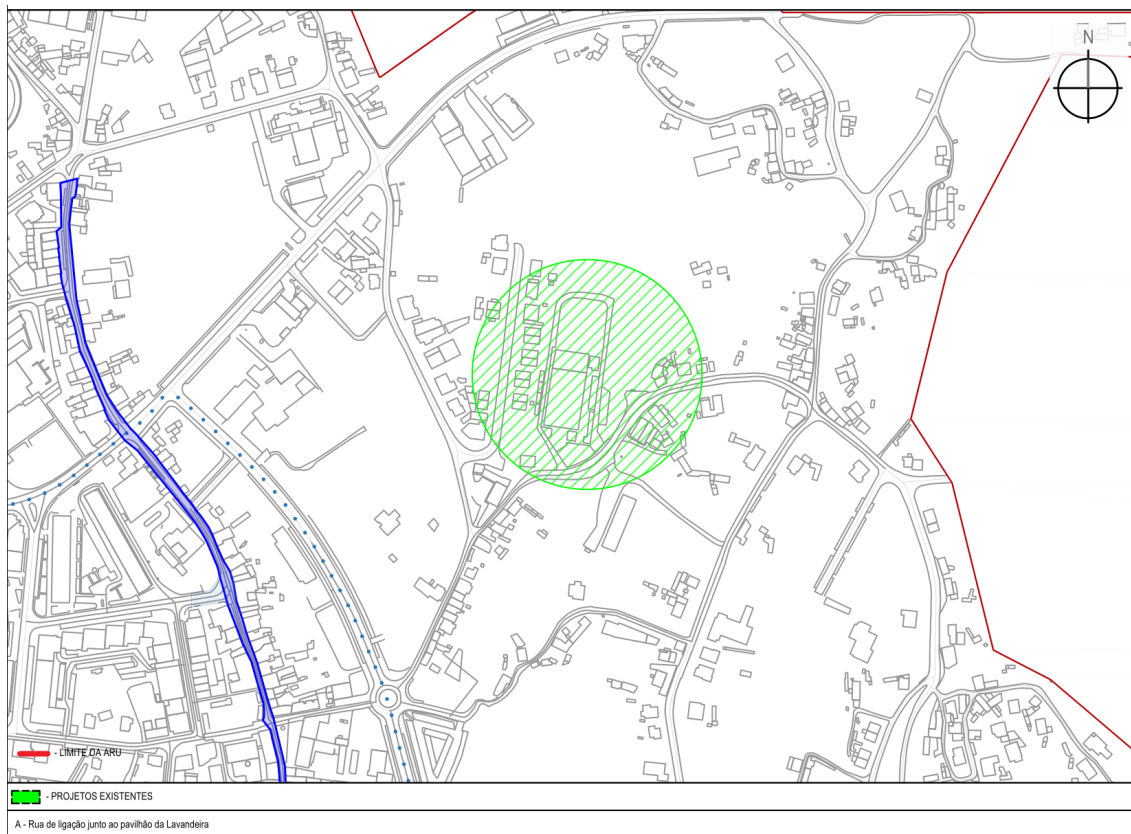
PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

24. Requalificação ambiental do Parque Condes de Fijô
25. Requalificação do espaço verde, de lazer e descompressão delimitado pelas ruas António Sérgio / Arlindo de Sousa, na proximidade do Centro Escolar
26. Reforço da dimensão verde do centro da Cidade de Santa Maria da Feira



4.1.5.3 Fichas de Projeto

Projeto 1 - Rua de ligação junto ao Pavilhão da Lavandeira



Breve descrição

Construção de uma nova artéria entre as ruas Dr. Vaz Ferreira e das Fogaceiras junto ao Pavilhão da Lavandeira. Ao longo da zona de estacionamento existirão espaços para colocação de árvores.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 214.987,14 - Valor da Adjudicação

Calendário

Prevê-se início em 2022

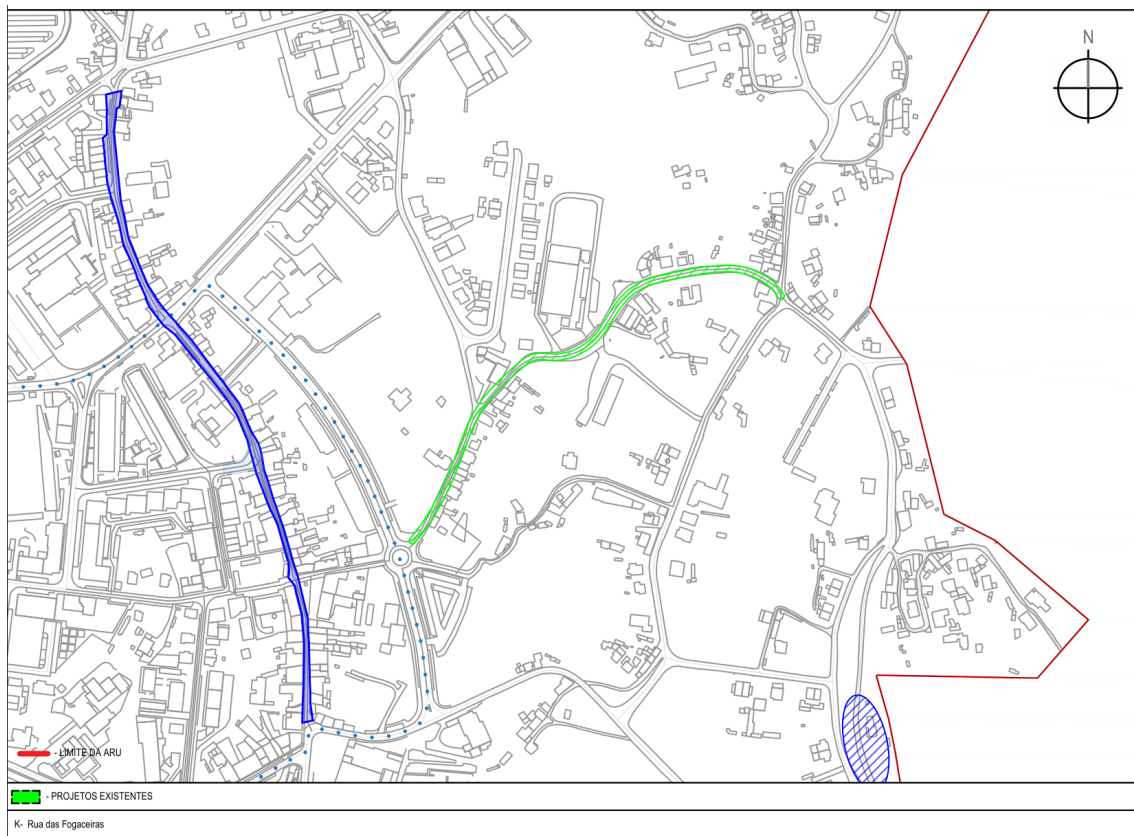


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 2 - Rua das Fogaceiras



Breve descrição

A requalificação da via incide na renovação e alteração dos pavimentos, garantindo assim um maior conforto no uso dos diversos tráfegos e uma melhor qualidade ambiental.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 200.000 - estimativa de custo global indicada pelo Município

Calendário

Prevê-se início em 2024

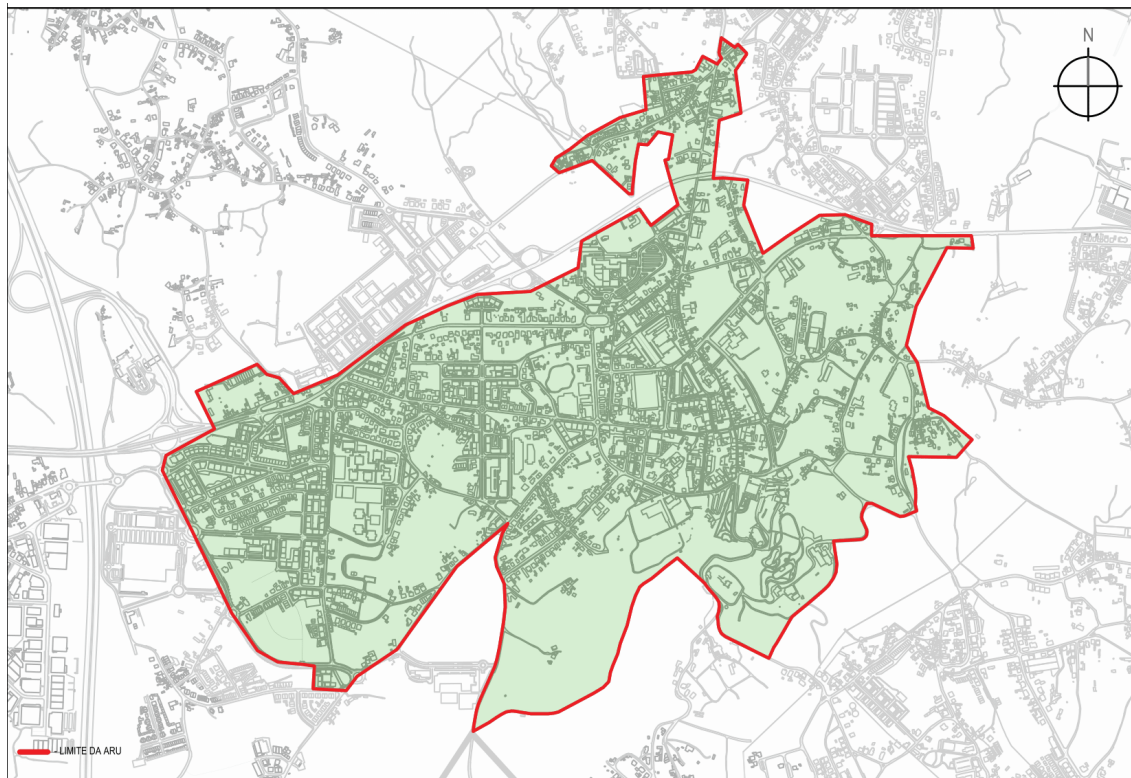


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	++



Projeto 3 - Requalificação de várias ruas na Cidade



Breve descrição

Este projeto visa a requalificação global da rede viária urbana, ciclável e pedonal da freguesia de Santa Maria da Feira.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 3.000.000 - estimativa de custo global indicada pelo Município

Calendário

Prevê-se início em 2024

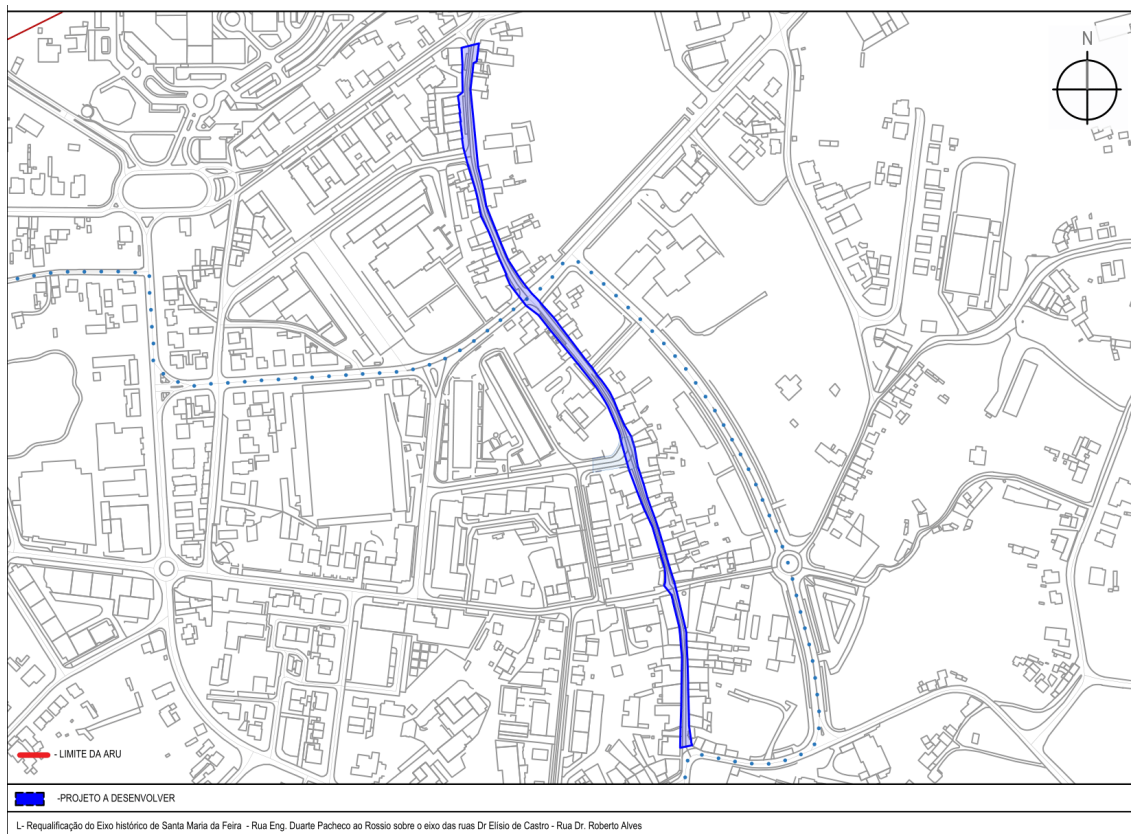


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 4 - Requalificação do eixo histórico de Santa Maria da Feira da Rua Eng. Duarte Pacheco ao Rossio sobre as ruas Dr. Elísio de Castro / Dr. Roberto Alves



Breve descrição

É proposta a continuidade da requalificação já empreendida na Rua Dr. Elísio de Castro a sul da Rua Dr. António Ferreira Soares, estendendo-se para norte um novo desenho urbano e estruturação de tráfegos e estacionamento, a mudança de pavimentos e de mobiliário urbano, tornando este eixo mais condicente com o perfil histórico que tem.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

5.298 m² * € 120 = € 635.760



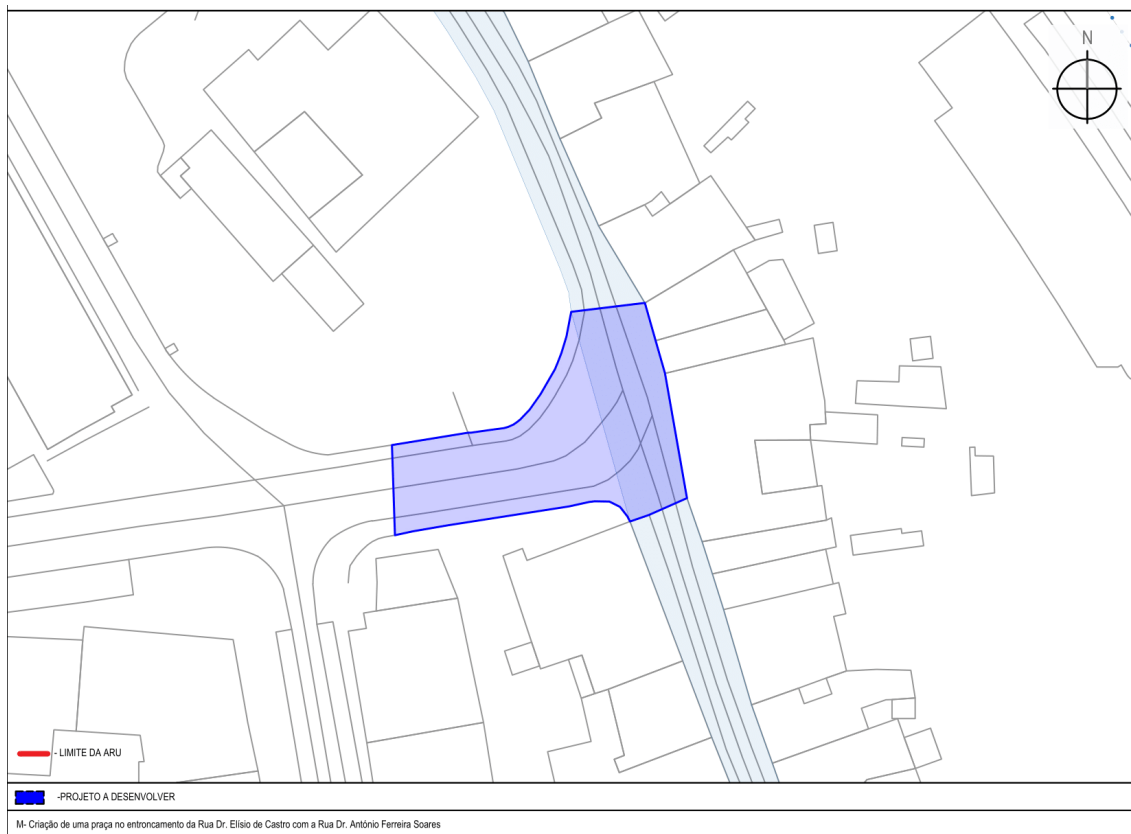
Calendário

Prevê-se início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	

Projeto 5 - Criação de uma praça no entroncamento da Rua Dr. Elísio de Castro com a Rua Dr. António Ferreira Soares



Breve descrição

Com a reabilitação da Igreja da Misericórdia e a requalificação do eixo histórico de Santa Maria da Feira - da Rua Eng Duarte Pacheco ao Rossio sobre o eixo das ruas Dr Elísio de Castro / Dr Roberto Alves, cria-se a necessidade de gerar um remate/articulação mais condigno no topo nascente da Rua Dr António Ferreira Soares, juntando desenho urbano, organização dos tráfegos e espaço de estar que enquadre o monumento que a Igreja da Misericórdia representa.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

750 m² * € 150 = € 112.500



Calendário

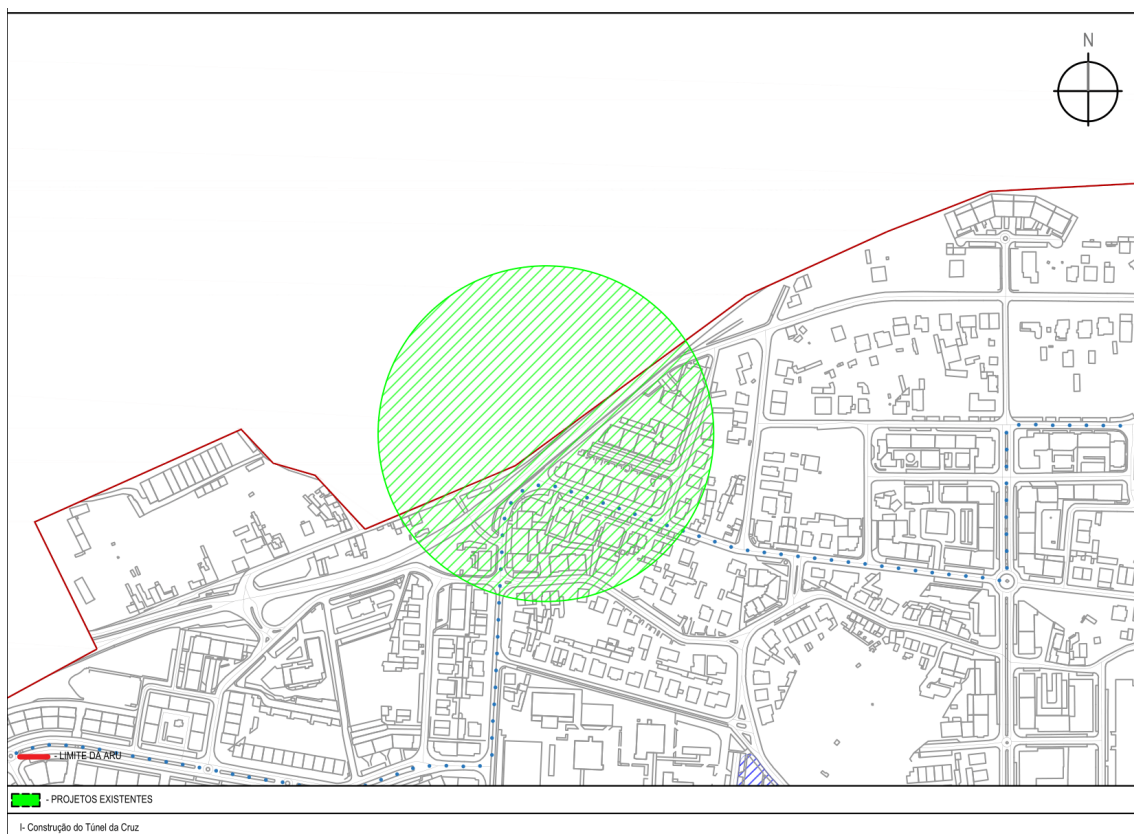
Prevê-se início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 6 - Construção do Túnel da Cruz, ligações laterais e tratamento urbanístico e ambiental da superfície



Breve descrição

Trata-se de ação que visa, de base, anular a fratura que o atravessamento da EN 223 provoca e que impede uma ligação imediata e lógica da expansão da cidade a norte. A intenção é fazer esta passagem em via inferior, separando o tráfego supralocal do tráfego local, quer automóvel, quer pedonal.

Como corolário desta intervenção de enterramento do tráfego mais intenso, será possível refazer ligações locais à superfície, recriar zonas de circulação, de estacionamento, de uso pedonal e de ciclovia, bem assim como criar novas condições ambientais.



Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 12.000.000 - estimativa baseada no custo de construção do túnel e suas derivações para a rede viária à cota superior, e arranjos paisagísticos e de desenho urbano à superfície.

Calendário

Prevê-se início em 2032

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 7 - Criação de espaço de estar e de enquadramento à Estação da Linha do Vouga



Breve descrição

Com a prevista reativação da Linha do Vouga, há que criar condições de qualificação das estações e apeadeiros, bem assim como dos espaços circundantes numa lógica integrada de agir. Perspetiva-se que com um serviço ferroviário mais eficiente, mais pessoas o passem a usar e como tal há que lhes dar conforto nos acessos e tempos de espera, daí estas qualificações de espaços públicos envolventes de infraestruturas de uso coletivo.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

900 m² * € 100 = € 90.000.



Calendário

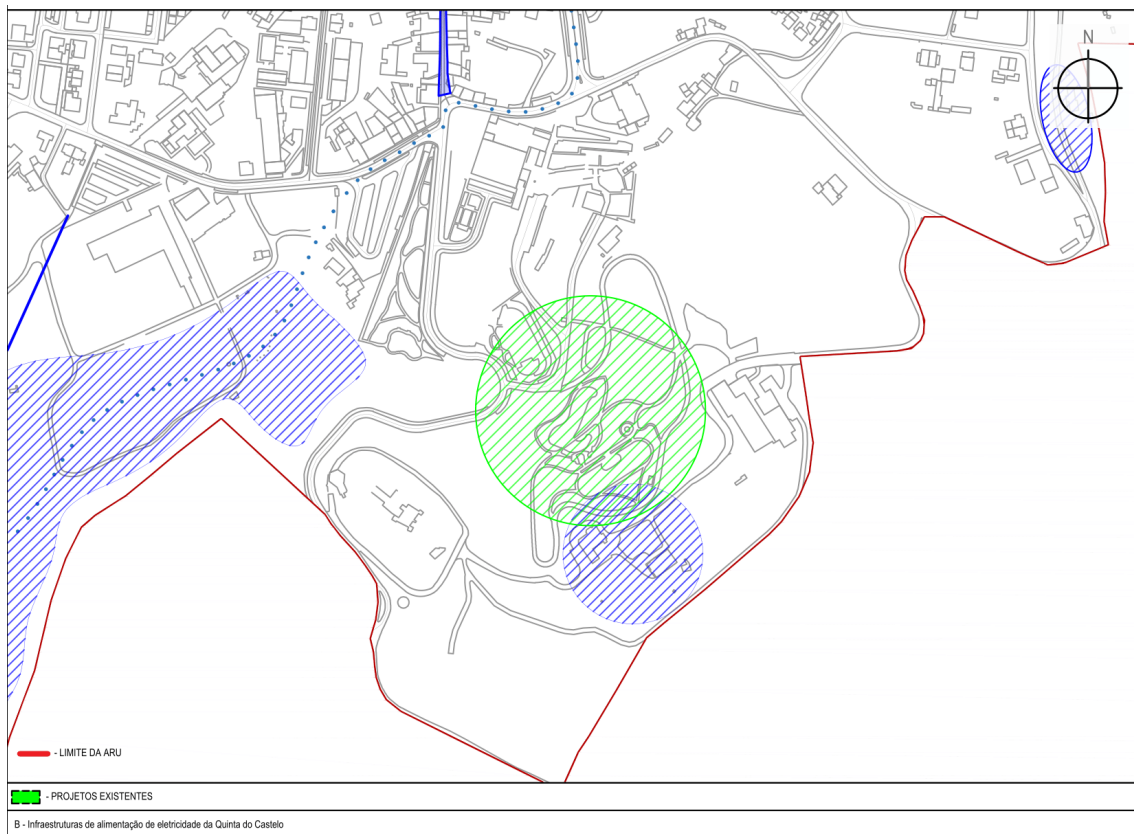
Prevê-se início em 2032

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 8 - Infraestruturas de alimentação de eletricidade da Quinta do Castelo



Breve descrição

A intervenção destina-se à execução das infraestruturas de alimentação elétrica às instalações de utilização da Quinta do Castelo. Fazem parte da eletrificação das referidas infraestruturas o seguinte:

- Alimentação
- Extensão da rede BT - Elementos de uso partilhado
- Ramais - Elementos de uso exclusivo

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 33.300 - Valor da adjudicação



Calendário

Em conclusão

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 9 - Centro de Criação de Artes



Breve descrição

O presente projeto pretende retificar o telhado danificado e visa definir uma solução de climatização e ventilação em dois dos edifícios existentes.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 64.299,50 - Valor da adjudicação

Calendário

Em curso

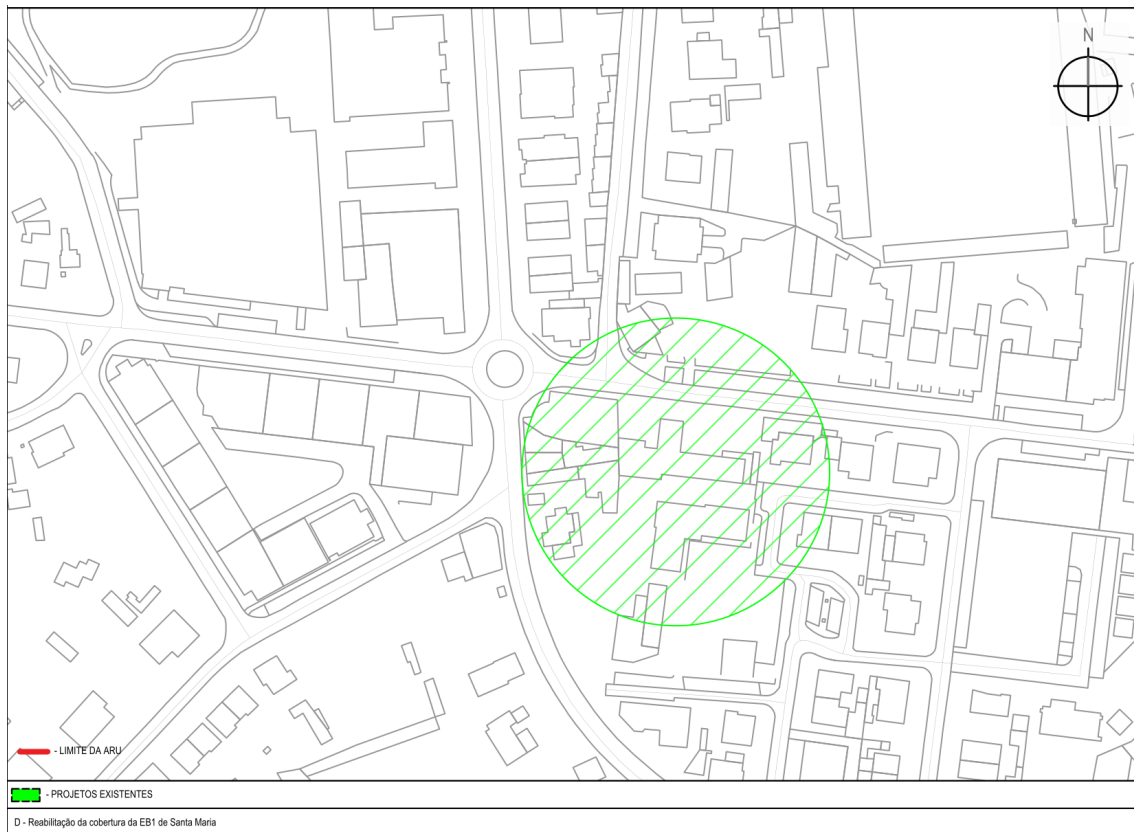


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 10 - Reabilitação da cobertura da EB1 de Santa Maria da Feira



Breve descrição

Esta ação visa a substituição da cobertura da EB1 N°2 da Feira, prevendo-se a substituição da estrutura em madeira por igual solução construtiva e uma qualificação em termos térmicos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 149.909,06 - Valor da Adjudicação

Calendário

Em curso

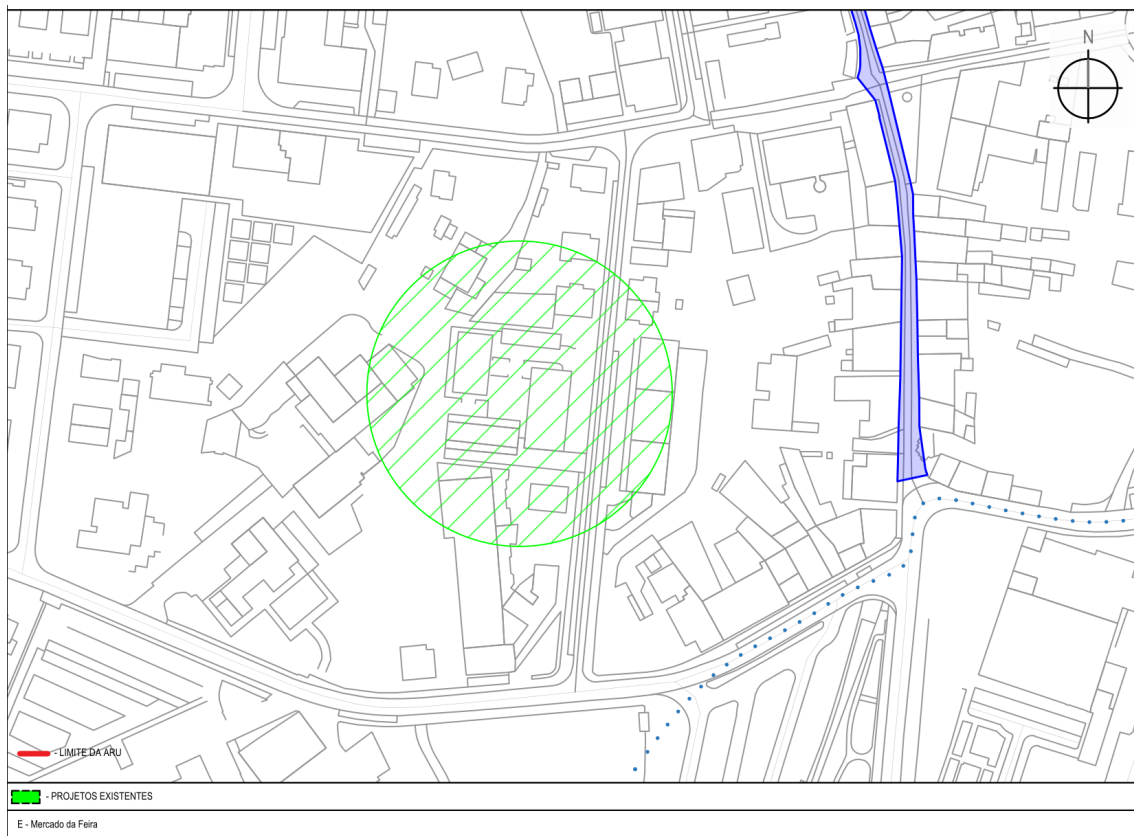


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 11 - Mercado da Feira



Breve descrição

A intervenção destina-se a reabilitar o edifício de grande interesse arquitetónico, seus espaços exteriores e interiores, reinterpretando e redesenhando o projeto inicial, adaptando-o a novas funções e aos regulamentos entretanto criados.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1.106.645,31 - Valor da Adjudicação

Calendário

Prevê-se o início em 2022

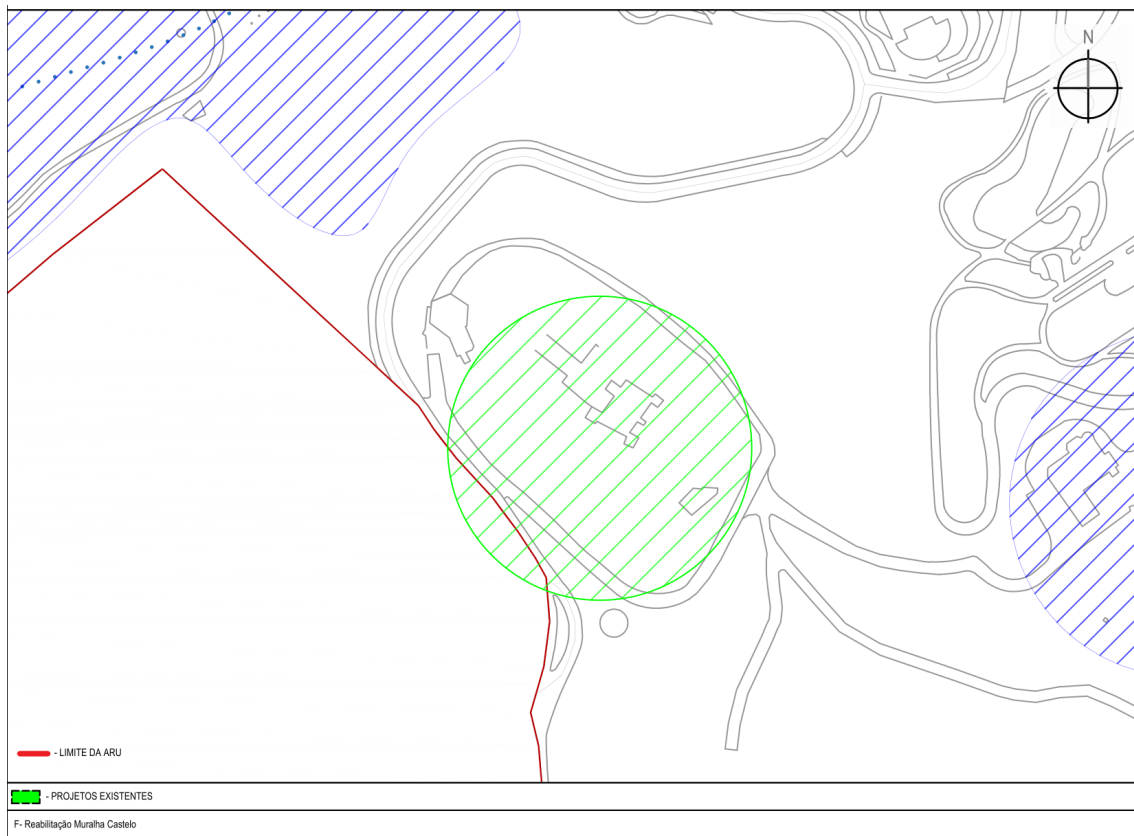


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 12 - Reabilitação Muralha do Castelo



Breve descrição

O objetivo desta obra é a consolidação estrutural e reabilitação da Muralha e Ruína do Paço adaptadas às características do imóvel, tendo em conta o facto de se tratar de um imóvel classificado como Monumento Nacional, de acordo com o Decreto 16-06-1910, DG n.º 136, de 23 junho 1910 / ZEP e Portaria, DG, 2ª Série, n.º 195, de 22 Outubro 1946.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 820.000 - estimativa de custo global indicada pelo Município

Calendário

Prevê-se o início em 2022

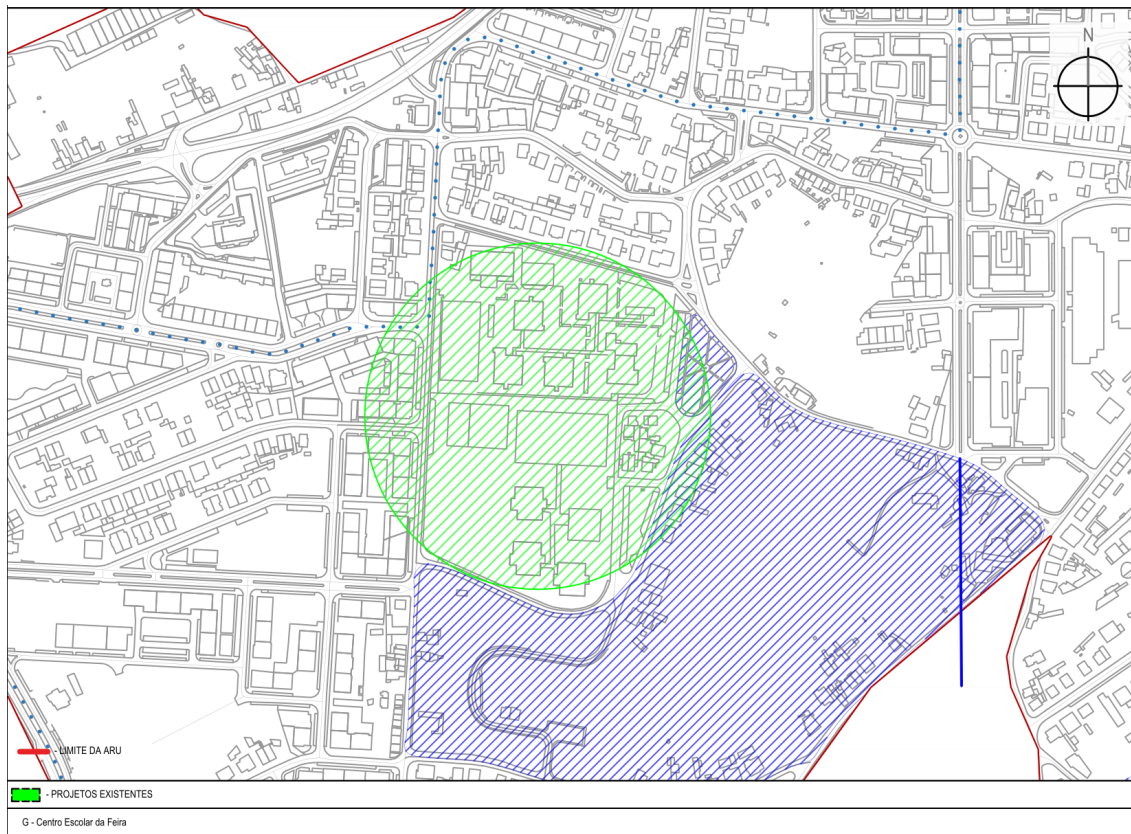


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 13 - Centro Escolar da Feira



Breve descrição

A intervenção tem como objetivo criar um Centro Escolar preparado para as funções educacionais das crianças do pré-escolar e do 1.º ciclo do ensino básico, contribuindo para um melhor serviço educativo em Santa Maria da Feira e em simultâneo dotar o Município com dois equipamentos (pavilhão e cozinha pedagógica) que serão partilhados com outros utilizadores.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 6.000.000 - estimativa de custo global indicada pelo Município

Calendário

Prevê-se o início em 2024

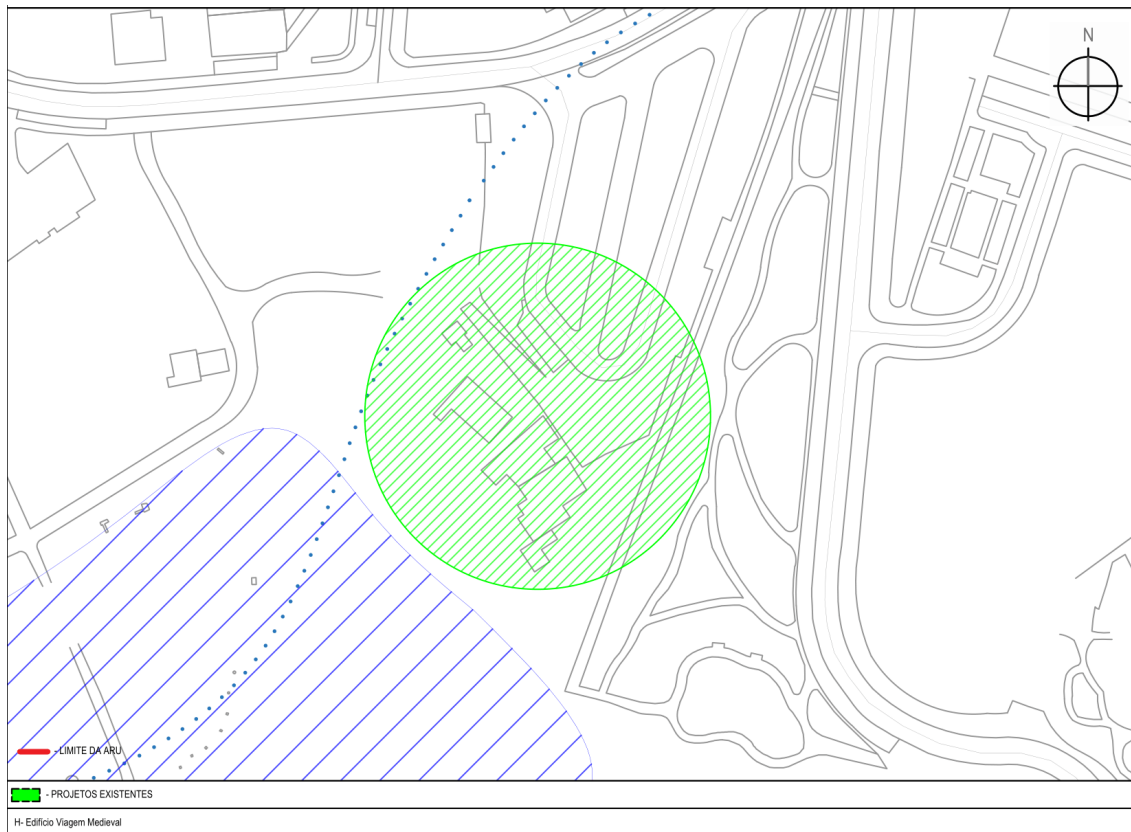


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 14 - Edifício Viagem Medieval



Breve descrição

Reconversão e reabilitação de um edifício no centro histórico da cidade para apoio a um dos maiores eventos de recriação histórica medieval do país, a Viagem Medieval.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 200.000 - estimativa de custo global indicada pelo Município

Calendário

Prevê-se o início em 2030

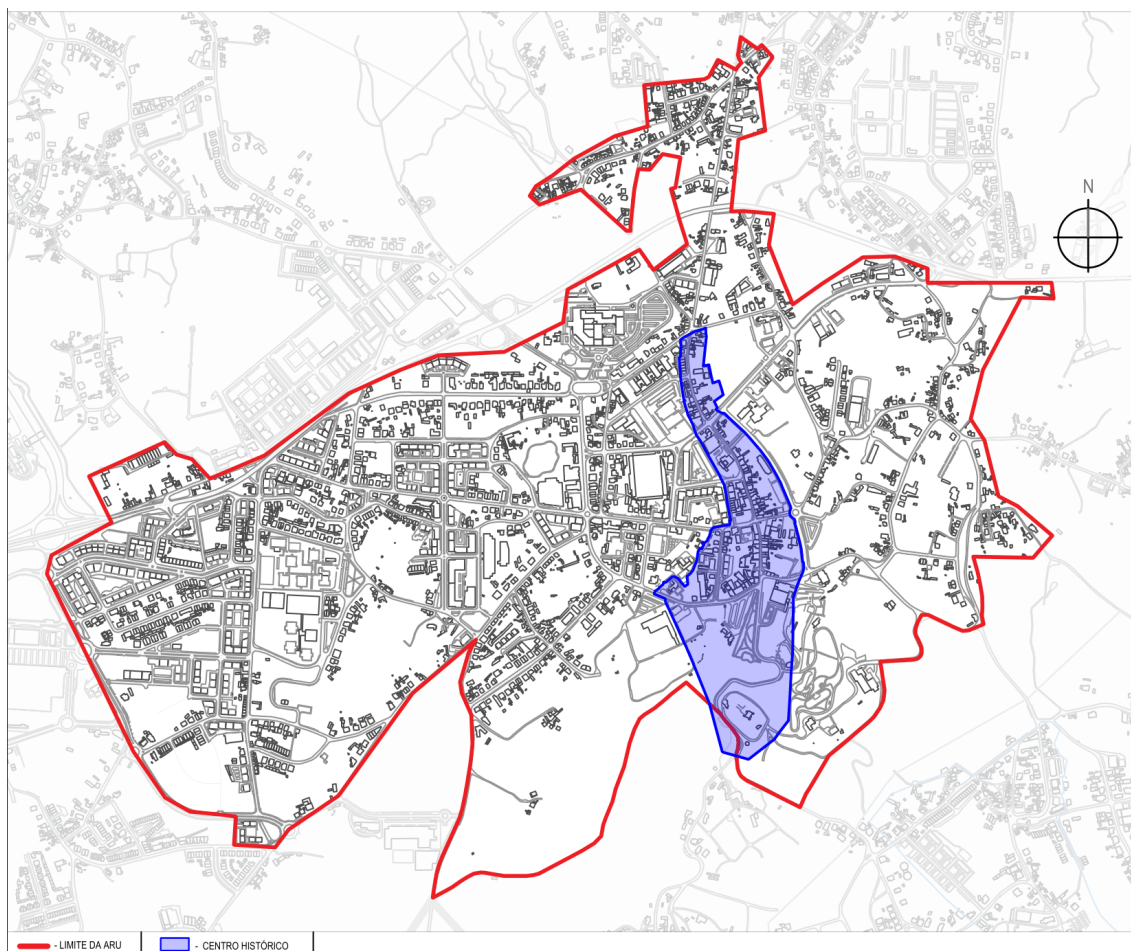


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 15 - Programa de apoio à reabilitação exterior do edificado no Centro Histórico e ao aumento do conforto e à eficiência energética



Breve descrição

Com o intuito de valorizar a imagem e a paisagem urbana do centro histórico, em linha com uma atitude de requalificação do espaço público, será criado um Programa de apoio à intervenção em fachadas, caixilharias e coberturas dos edifícios do Centro Histórico.

Por outro lado, o incentivo à manutenção da utilização do edificado, ou à sua reutilização, passa também pela melhoria das condições de habitabilidade, designadamente pelo aumento do conforto térmico e pela redução do consumo energético.



O presente Programa assenta numa articulação entre apoio financeiro municipal, benefícios em termos de taxas municipais, e numa parceria com empresas de materiais de construção e equipas de técnicos e de empreiteiros, conforme a ação Criação de uma Bolsa de Projetistas e Empreiteiros, que definirão valores específicos para esta área do centro da cidade. O Programa, sustenta-se, pela parte municipal, por apoios financeiros de dimensão controlada, na sua articulação com as taxas bonificadas destinadas à reabilitação do edificado.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 2.500.000 - 100 edifícios apoiados com €25.000 cada

Calendário

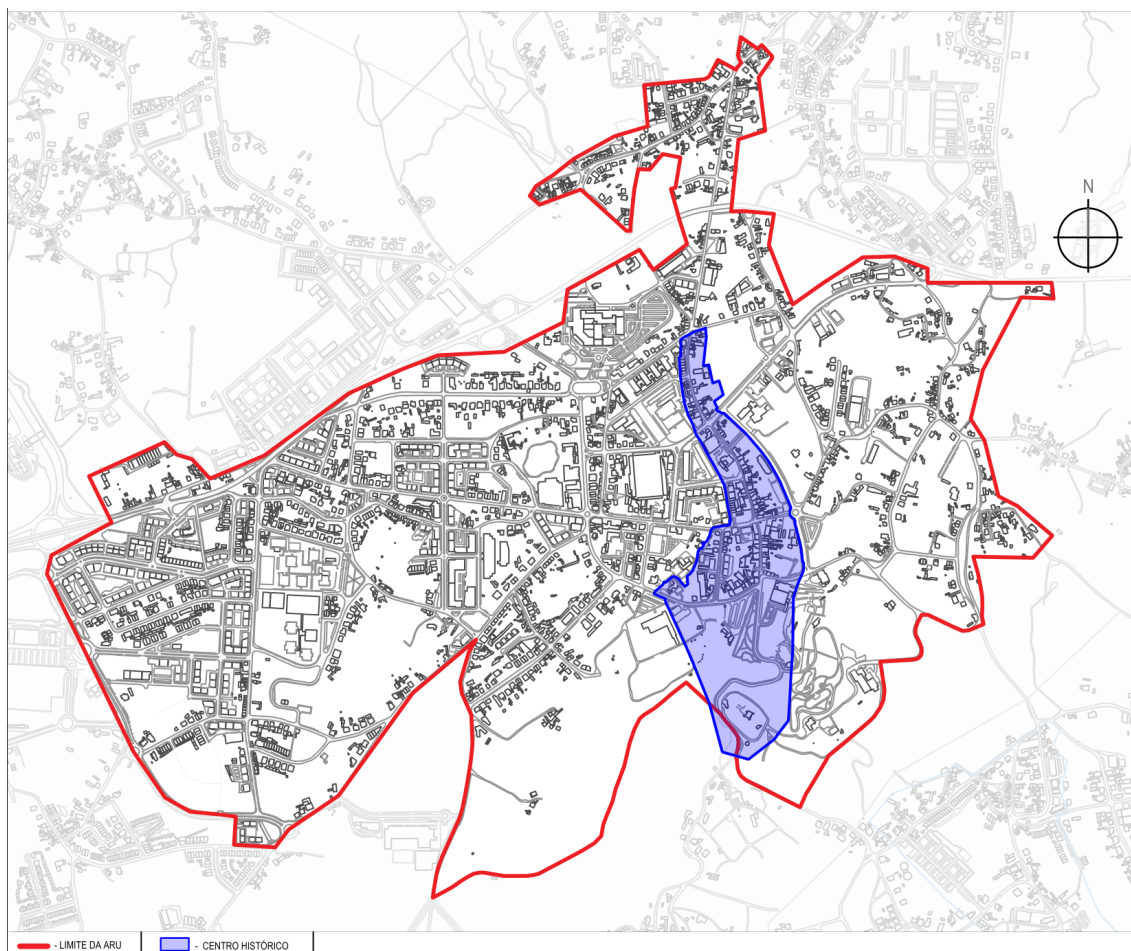
Prevê-se o início em 2023

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 16 - Programa de apoio à revitalização das lojas de comércio tradicional do Centro Histórico



Breve descrição

Importa manter ou revitalizar as dinâmicas da zona mais antiga e histórica de Santa Maria da Feira. Nesse contexto, para além da atração de mais residentes, da manutenção dos serviços de procura quotidiana, importa também robustecer a imagem e o modelo de negócio dos comércios tradicionais, por forma a não cortar com a ambiência e a vida pré-existentes, acautelando uma deterioração de atividades e a sua substituição por novos espaços e funções menos adequados.

Propõe-se assim que sejam apoiadas as 50 unidades comerciais mais significativas da tradição local, nos mais diversos domínios da atividade, e que essas sejam apoiadas para se renovarem e manterem a sua presença e atividade.



Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1.000.000 – 50 unidades comerciais apoiadas com €20.000 cada

Calendário

Prevê-se o início em 2023

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 17 - Novos Paços do Concelho



Breve descrição

Este projeto visa a Construção do novo edifício da Câmara Municipal, destinado a albergar o Executivo, a Assembleia Municipal e os respetivos serviços, bem como todos os serviços técnicos municipais.

Pretende-se que seja um edifício de grande sustentabilidade em termos construtivos, ambientais, energéticos e de domótica, e de grande eficiência em termos funcionais. Mais ainda que seja um polo gerador de dinâmicas na sua envolvente e um ícone identitário do Concelho.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 17.500.000 - estimativa de custo global indicada pelo Município



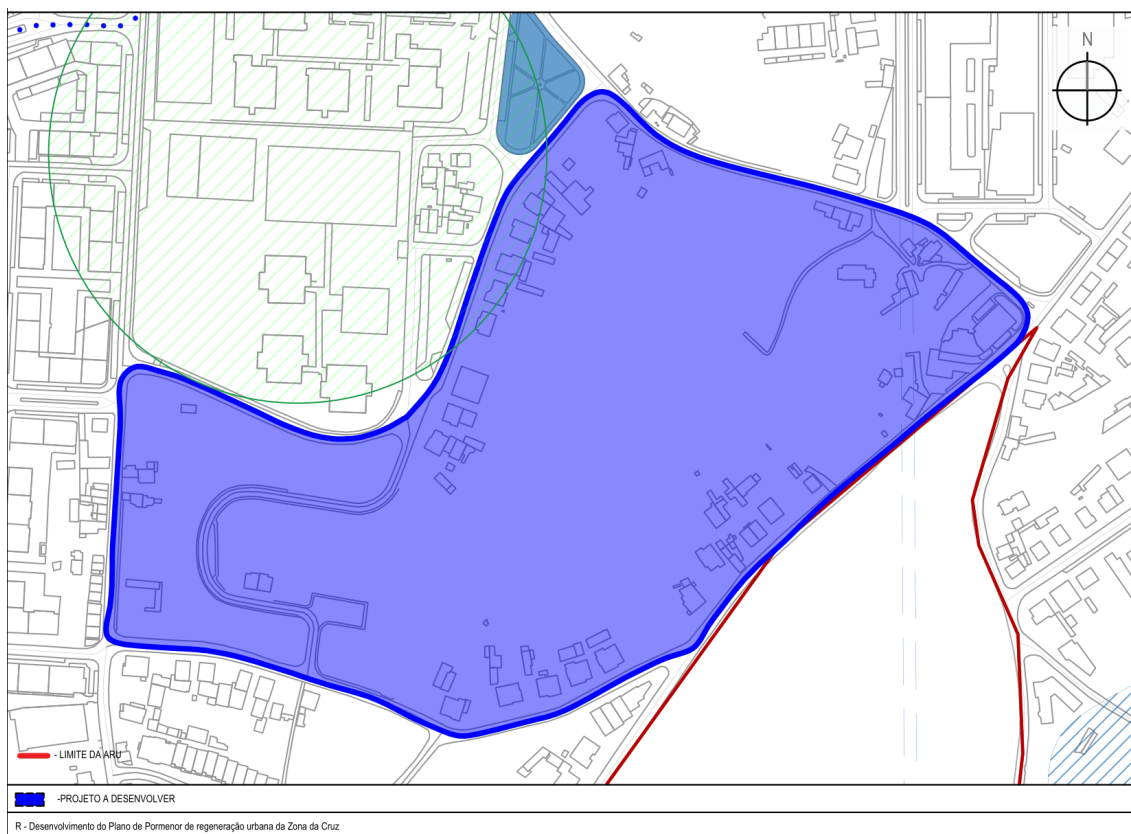
Calendário

Prevê-se o início em 2023

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	

Projeto 18 - Desenvolvimento do Plano de Pormenor de regeneração urbana da Zona da Cruz



Breve descrição

Trata-se de promover um instrumento de planeamento territorial que dê orientações para regenerar, revitalizar e reabilitar uma extensa porção de terreno em parte não edificado na expansão do centro da cidade, criando condições de instalação de novas habitações, de atividades económicas e equipamentos que contribuam para o reforço da identidade e pujança socioeconómica da cidade de Santa Maria da Feira.

Pretende-se apostar em premissas de sustentabilidade, de inovação, de circularidade urbana e garantir uma adequada relação com a imagem da cidade envolvente, e relacionar fortemente esta área com o Parque Urbano Condes de Fijô.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 100.000,00



Calendário

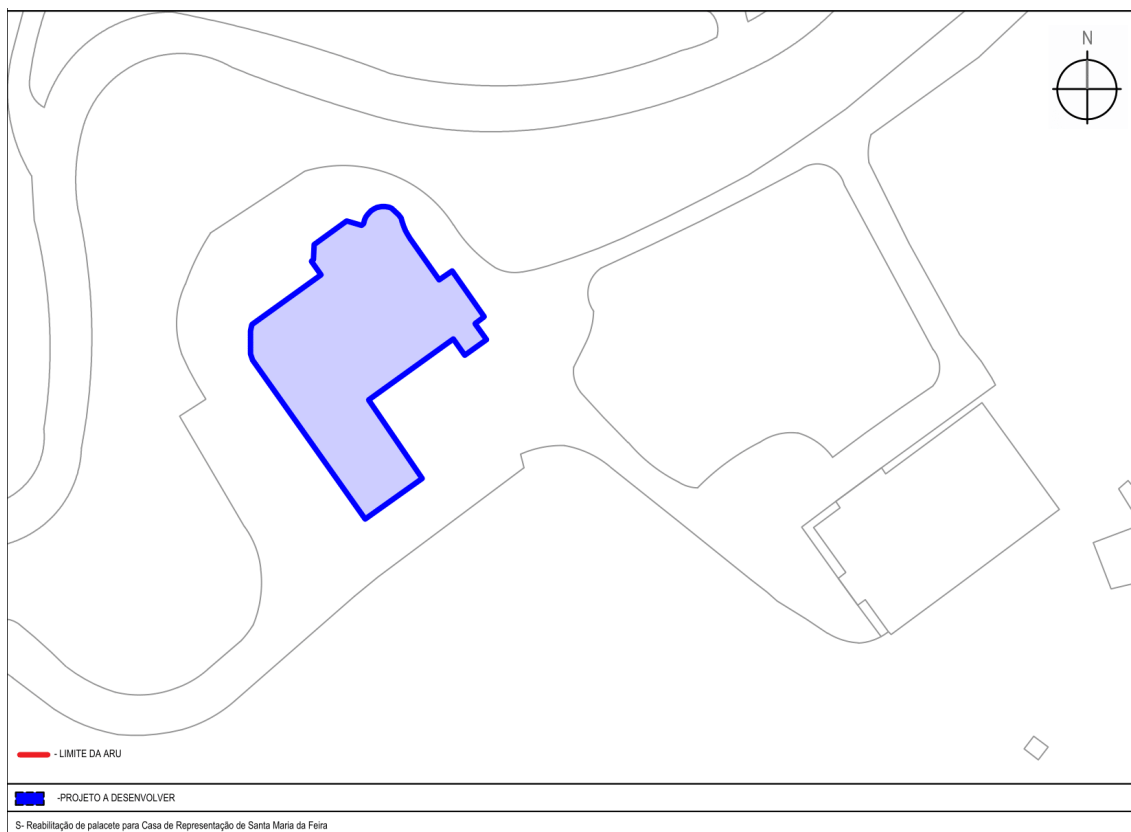
Prevê-se o início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	++



Projeto 19 - Reabilitação de palacete para Casa de Representação de Santa Maria da Feira



Breve descrição

Tendo em vista criar condições de receção de visitantes institucionais e por forma a ter um espaço de representação do Município, pretende-se a celebração de protocolo com o Instituto da Segurança Social (ISS), de modo a recuperar e reabilitar uma antiga residência adaptando-a e modernizando-a.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

850 m² * € 1500 = € 1.275.000

Calendário



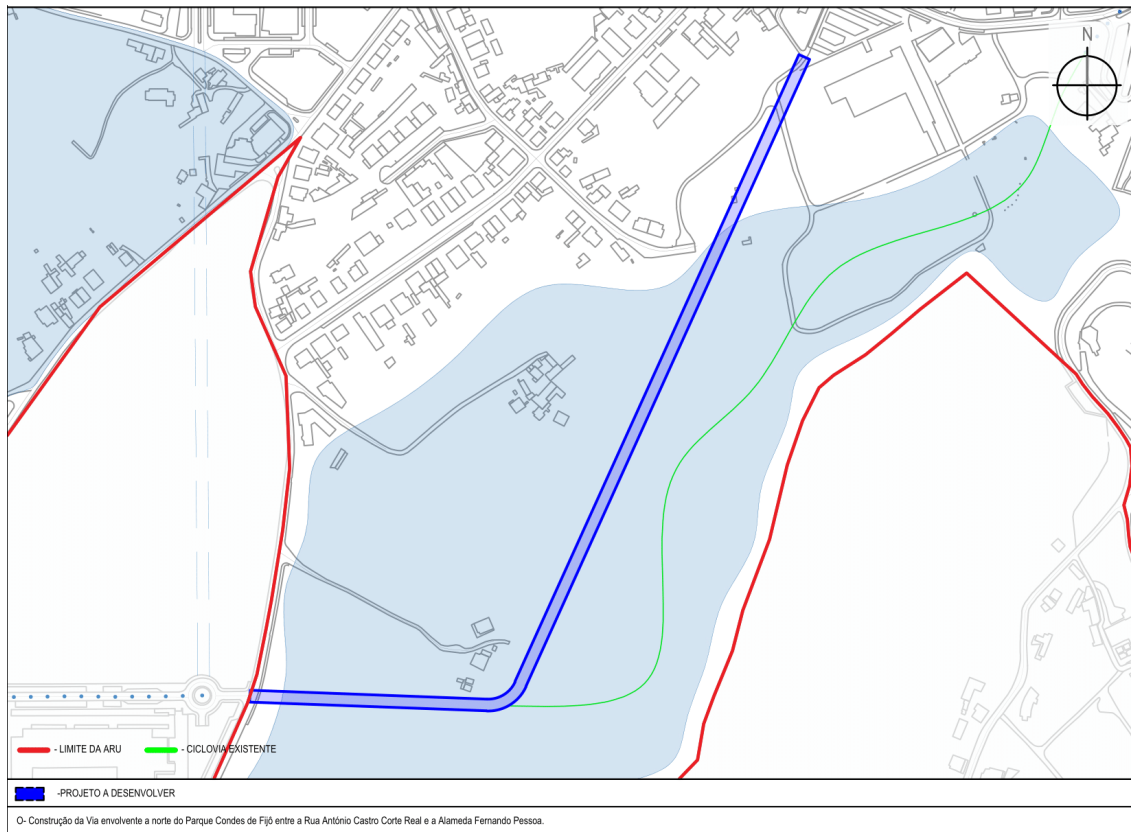
Prevê-se o início em 2032

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	



Projeto 20 - Ciclovia Parque Condes Fijô



Breve descrição

Através do Parque dos Condes de Fijô está já em construção um eixo ciclável (e pedonal) de atravessamento e fruição deste espaço natural. É já um mote para usar o Parque, mas também para o ligar a outros setores da cidade, a nascente e a poente, o que se contempla no Projeto 23.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 740.000 - valor de adjudicação

Calendário

Em curso

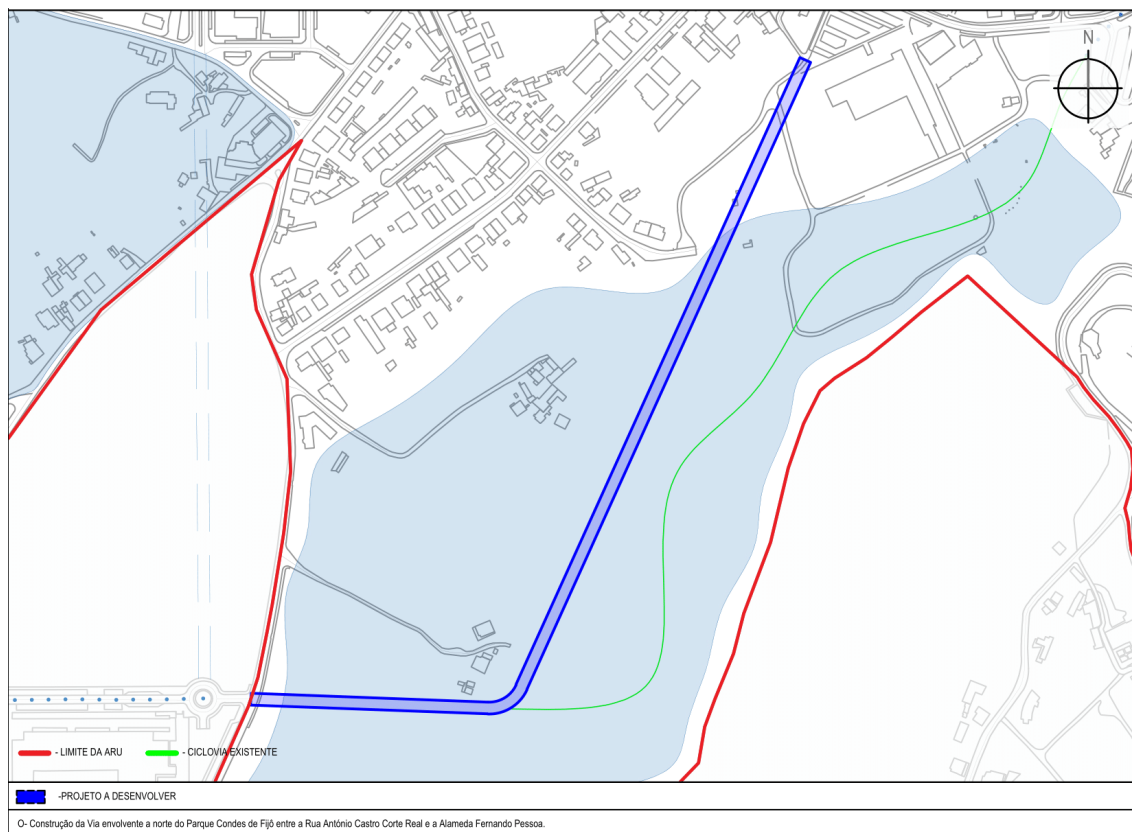


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+++



Projeto 21 - Construção da Via envolvente a norte do Parque Condes de Fijô entre a Rua António Castro Corte Real e a Alameda Fernando Pessoa



Breve descrição

É sentida uma falta de remate entre o Parque Condes de Fijô e a sua envolvente a norte, que surgem apenas como traseiras de parcelas voltadas à Rua José Soares de Sá. Esta situação não valoriza o próprio Parque nem dá a possibilidade de criar uma frente urbana de baixa densidade e que virá a ter elevada qualidade urbana, criando habitações voltadas ao Parque.

Assim, a proposta é criar um arruamento, com características de alameda, um espaço de transição entre áreas mais verdes e áreas mais edificadas, que permita mais acessibilidade ao Parque e gerar um espaço residencial. Este Projeto exige e integra a prévia elaboração de um instrumento de planeamento e gestão à escala de um Plano de Pormenor, que estipule as normas de organização do solo, as densidades construtivas, as funções e o esquema de perequação que permita sem custos, angariar



terreno para a alameda e garante o benefício de edificabilidade aos proprietários que cedam terreno.

A articular com o Projeto 22.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

8.175 m² * € 120 = € 981.000

Acrescem €50.000 para o desenvolvimento do Plano de Pormenor

€ 1.031.000

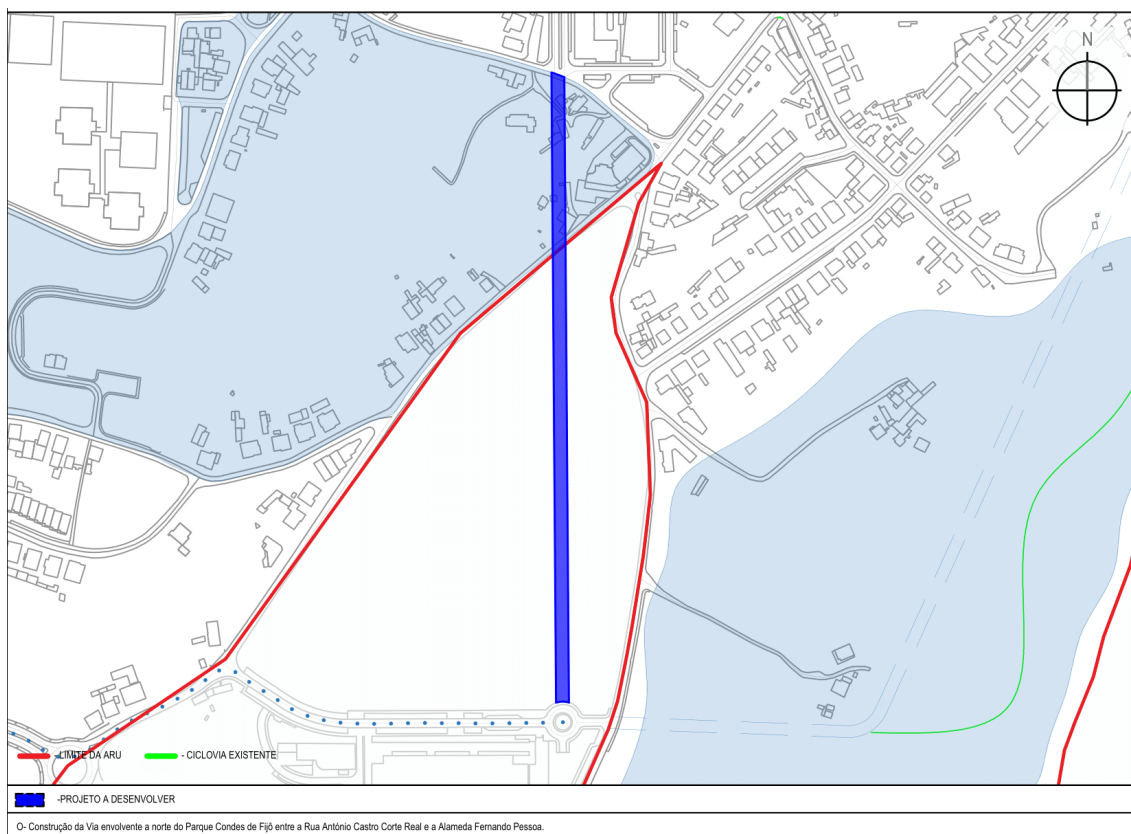
Calendário

Prevê-se o início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+++

Projeto 22 - Extensão da Rua Dr. Domingos Caetano de Sousa até à rua envolvente norte do Parque Condes de Fijô



Breve descrição

Por forma a cerzir malha no setor sudeste da cidade, tendo em conta a criação da via envolvente a norte do Parque Condes de Fijô e ainda para aumentar a estruturação do território, propõe-se a extensão para sul da atual Rua Dr Domingos Caetano de Sousa, gerando a partir deste Projeto a possibilidade de edificação na zona, em articulação com o Plano de Pormenor de regeneração urbana da Zona da Cruz, Projeto 18.

A articular também com o Projeto 21.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

5.700 m² * € 120 = € 684.000



Calendário

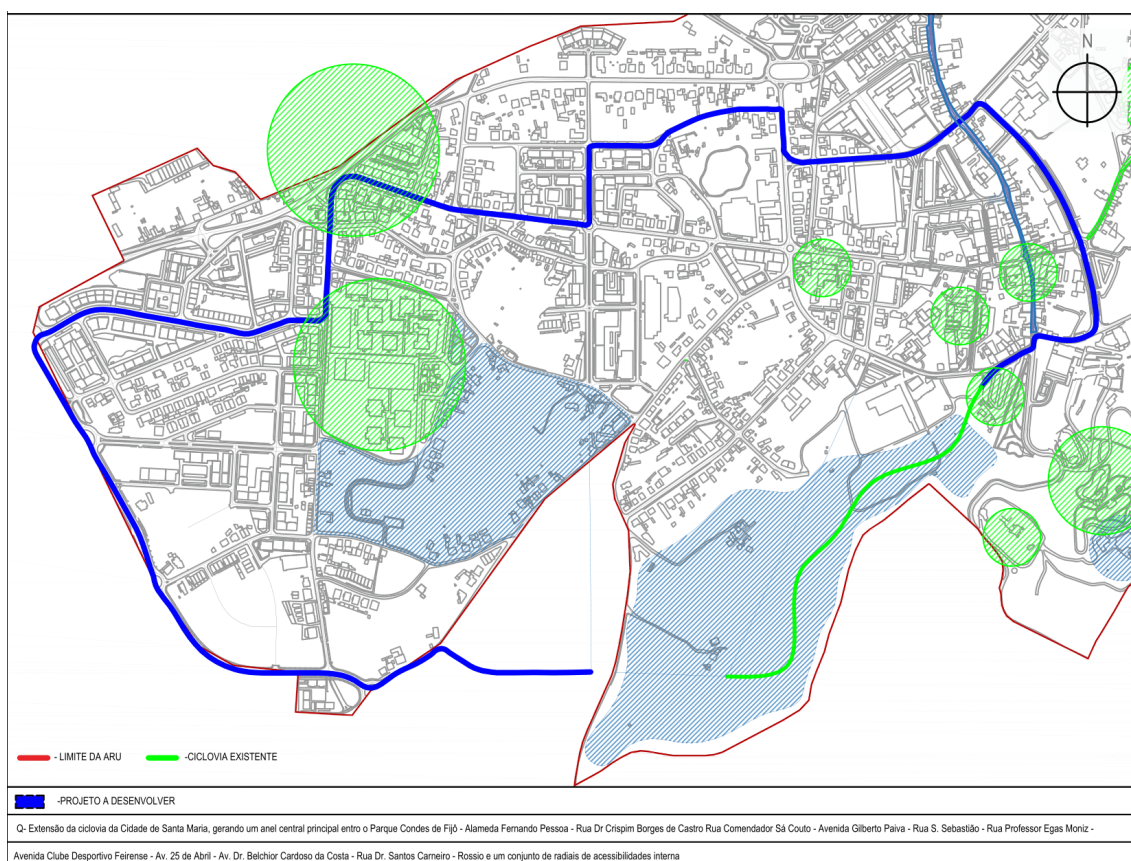
Prevê-se o início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+



Projeto 23 - Extensão da ciclovia da Cidade de Santa Maria da Feira, gerando um anel central principal entre o Parque Condes de Fijô / Alameda Fernando Pessoa / Rua Dr. Crispim Borges de Castro / Avenida Francisco Sá Carneiro / Rua Ferreira de Castro / Rua Comendador Sá Couto / Avenida Gilberto Paiva / Rua S. Sebastião / Rua Prof. Egas Moniz / Avenida Clube Desportivo Feirense / Av. 25 de Abril / Avenida Dr. Belchior Cardoso da Costa / Rua Dr. Santos Carneiro / Rossio e um conjunto de radiais de acessibilidade interna



Breve descrição

A proposta visa a extensão da Ciclovia já em obra, criando um anel em volta da área central da cidade de Santa Maria da Feira. Trata-se de uma aposta na mobilidade em modo suave, mas também numa alteração da filosofia da gestão do domínio público e dos arruamentos, condicionando tráfego automóvel e incentivando novas formas de deslocação mais saudáveis e adaptadas a uma vida urbana mais amiga do ambiente em geral.

A articular também com o Projeto 20.



Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m2) * Custo Unitário Estimado (€/m2) = Valor da Intervenção (€)

11.500 m2 * € 100 = € 1.150.000

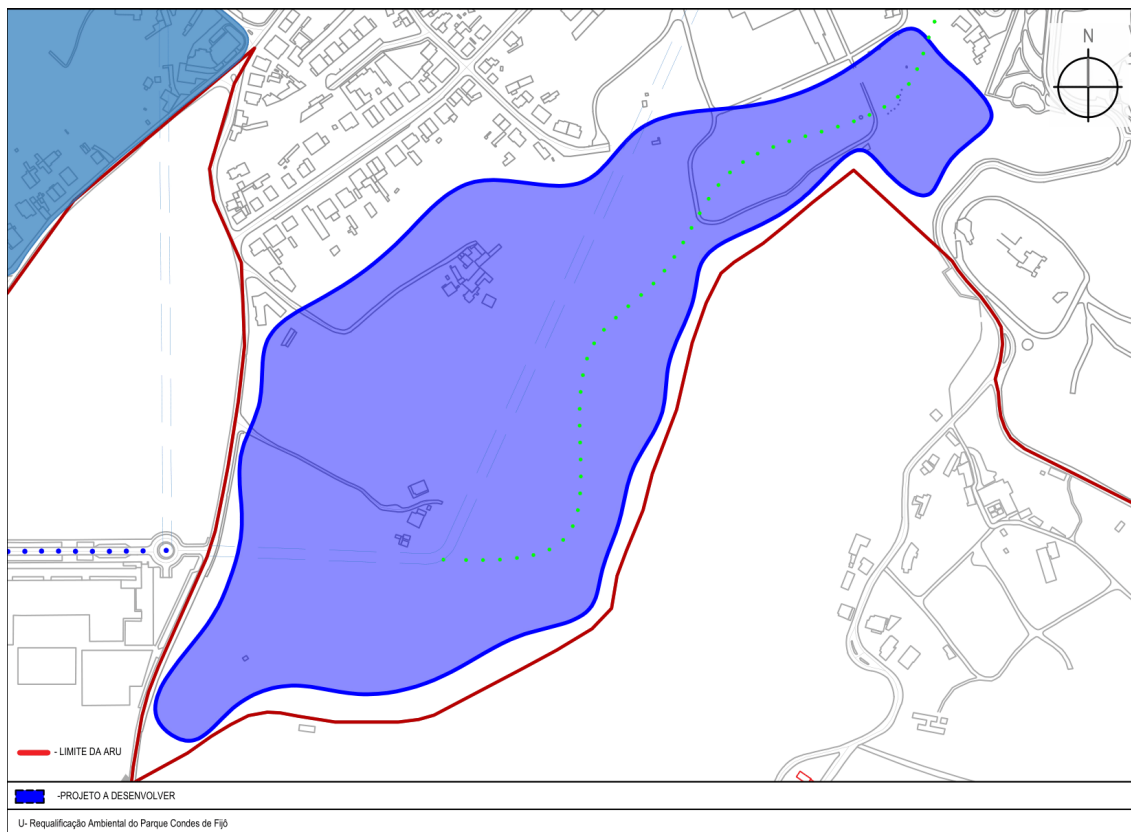
Calendário

Prevê-se o início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	

Projeto 24 - Requalificação ambiental do Parque Condes de Fijô



Breve descrição

O Parque Condes de Fijô é um espaço de enorme potencial no centro da cidade, interligando o Castelo, o Rio e a estrutura urbana. É-o atualmente apesar de não ter ainda o devido tratamento paisagístico e ambiental para ser um grande equipamento coletivo e de topo.

Importa desenvolver um plano ambicioso de salvaguarda e de melhoria do espaço, integrando nele alguns equipamentos e reconvertendo outros que colidem com a sua aproximação à cidade, designadamente ao Rossio, como é, em parte, o edifício das piscinas.

Para além das suas valências naturais e no âmbito da saúde pública, o Parque Condes de Fijô pode reformar a valência cultural ligada à áurea medieval de Santa Maria da Feira.

A articular também com os Projetos 20 e 21.



Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

195.000 m² * € 50 = € 9.750.000

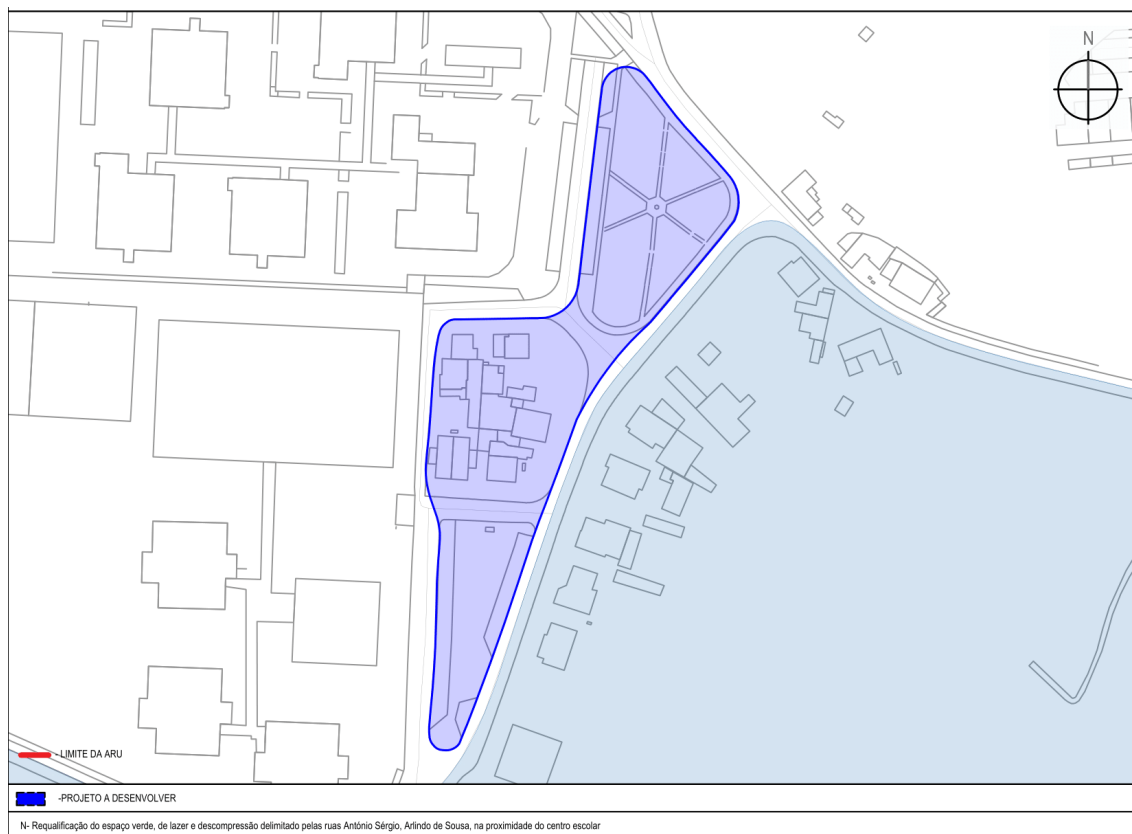
Calendário

Prevê-se o início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+++

Projeto 25 - Requalificação do espaço verde, de lazer e descompressão delimitado pelas ruas António Sérgio / Arlindo de Sousa, na proximidade do Centro Escolar



Breve descrição

Tendo em conta a requalificação e reforço funcional do Centro Escolar e ainda a perspetiva de regeneração da Zona da Cruz nos seus terrenos expectantes, carece de requalificação, e quiçá de expansão, o jardim fronteiro às escolas, criando ali um espaço de indução de qualificação da envolvente e também um espaço de estar, de acalmia de tráfego automóvel e de prevalência pedonal.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

9.550 m² * € 100 = € 955.000



Calendário

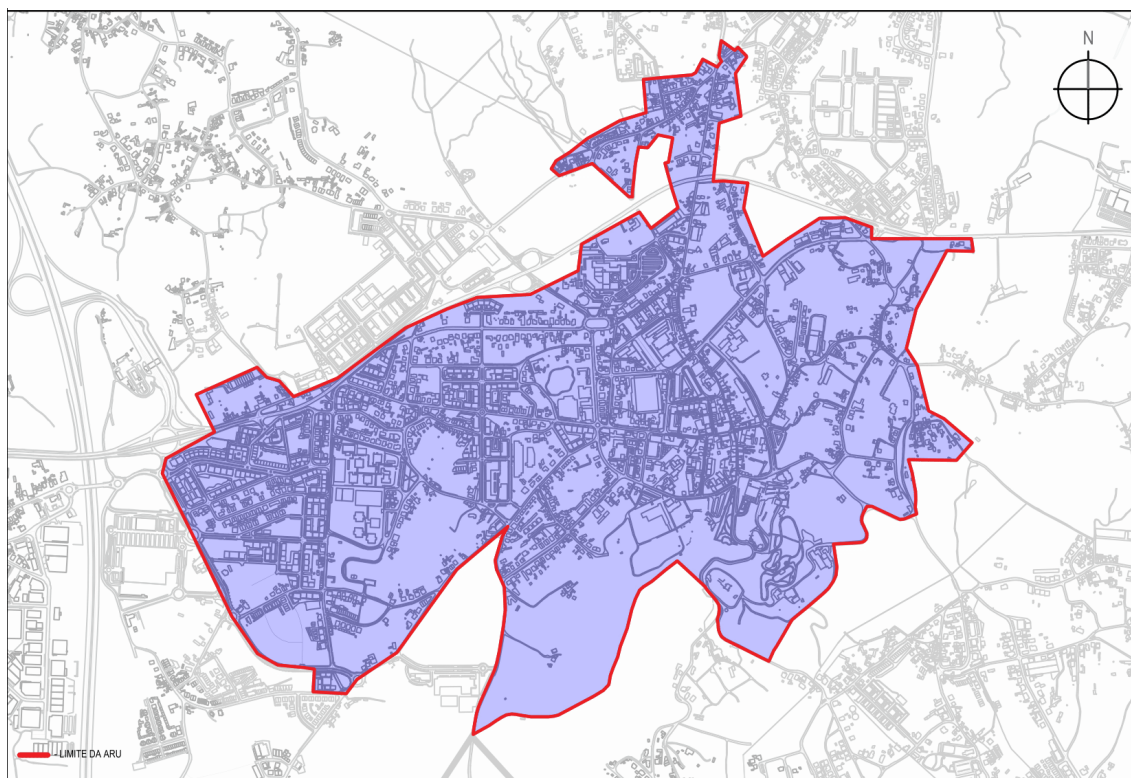
Prevê-se o início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	++



Projeto 26 - Reforço da dimensão verde do centro da Cidade de Santa Maria da Feira



Breve descrição

Esta proposta visa intensificar e dar continuidade à aposta existente de arborizar os arruamentos da área central da cidade, fazendo uma forte ligação entre a colina do castelo, o Parque Condes de Fijô e a malha urbana, vocacionando Santa Maria da Feira para se tornar numa cidade verde.

Estimativa e pressupostos do Investimento

500.000 - estimativa orçamental

Calendário

Prevê-se o início em 2027



Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+++

4.1.5.4 Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 10 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Santa Maria da Feira

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO		CALENDÁRIO			ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		2022 / 26	2027 / 31	2032 / 36	
Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano					
Projeto 1	Rua de ligação junto ao Pavilhão da Lavandeira	•			214.987,14 €
Projeto 2	Rua das Fogaceiras	•			200.000,00 €
Projeto 3	Requalificação de várias ruas na Cidade	•			3.000.000,00 €
Projeto 4	Requalificação do eixo histórico de Santa Maria da Feira da Rua Eng Duarte Pacheco ao Rossio sobre as ruas Dr Elísio de Castro / Dr Roberto Alves		•		635.760,00 €
Projeto 5	Criação de uma praça no entroncamento da Rua Dr Elísio de Castro com a Rua Dr António Ferreira Soares		•		112.500,00 €
Projeto 6	Construção do Túnel da Cruz, ligações laterais e tratamento urbanístico e ambiental da superfície			•	12.000.000,00 €
Projeto 7	Criação de espaço de estar e de enquadramento à Estação da Linha do Vouga			•	90.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana					
Projeto 8	Infraestruturas de alimentação de eletricidade da Quinta do Castelo	•			33.300,00 €
Projeto 9	Centro de Criação de Artes	•			64.299,50 €
Projeto 10	Reabilitação da cobertura da EBI de Santa Maria da Feira	•			149.909,06 €
Projeto 11	Mercado da Feira	•			1.106.645,31 €
Projeto 12	Reabilitação Muralha do Castelo	•			820.000,00 €
Projeto 13	Centro Escolar da Feira	•			6.000.000,00 €
Projeto 14	Edifício Viagem Medieval	•			200.000,00 €
Projeto 15	Programa de apoio à reabilitação exterior do edificado no Centro Histórico	•			2.500.000,00 €



Projeto 16	Programa de apoio à revitalização das lojas de comércio tradicional do Centro Histórico	•	1.000.000,00 €
Projeto 17	Novos Paços do Concelho	•	17.500.000,00 €
Projeto 18	Desenvolvimento do Plano de Pormenor de regeneração urbana da Zona da Cruz	•	100.000,00 €
Projeto 19	Reabilitação de palacete para Casa de Representação de Santa Maria da Feira	•	1.275.000,00 €
Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável			
Projeto 20	Ciclovía Parque Condes Fijô	•	740.000,00 €
Projeto 21	Construção da Via envolvente a norte do Parque Condes de Fijô entre a Rua António Castro Corte Real e a Alameda Fernando Pessoa	•	1.031.000,00 €
Projeto 22	Extensão da Rua Dr Domingos Caetano de Sousa até à rua envolvente norte do Parque Condes de Fijô	•	684.000,00 €
Projeto 23	Extensão da ciclovía da Cidade de Santa Maria da Feira, gerando um anel central principal entre o Parque Condes de Fijô / Alameda Fernando Pessoa / Rua Dr Crispim Borges de Castro / Avenida Francisco Sá Carneiro / Rua Ferreira de Castro / Rua Comendador Sá Couto / Avenida Gilberto Paiva / Rua S Sebastião / Rua Prof Egas Moniz / Avenida Clube Desportivo Feirense / Av. 25 de Abril / Avenida Dr Belchior Cardoso da Costa / Rua Dr Santos Carneiro / Rossio e um conjunto de radiais de acessibilidade interna	•	1.150.000,00 €
Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana			
Projeto 24	Requalificação ambiental do Parque Condes de Fijô	•	9.750.000,00 €
Projeto 25	Requalificação do espaço verde, de lazer e descompressão delimitado pelas ruas António Sérgio / Arlindo de Sousa, na proximidade do Centro Escolar	•	955.000,00 €
Projeto 26	Reforço da dimensão verde do centro da Cidade de Santa Maria da Feira	•	500.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO			61.812.401,01 €

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Santa Maria da Feira possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 6€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 6€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU da Cidade de Santa Maria da Feira de cerca de €370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de euros) nos próximos 15 anos.



4.2. ORU DA ÁREA CENTRAL DE LOUROSA

4.2.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Lourosa, incide sobre a área central da freguesia, no local que se identifica com o seu centro cívico.

Os principais indicadores territoriais da freguesia 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 11 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Lourosa

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	8.636	8.005	-631	-7,31	↓
Nº de Edifícios	2.495	2.463	-32	-1,28	↓
Nº Alojamentos	3.754	3.744	-10	-0,27	↓
Nº Agregados	3.101	3.087	-14	-0,45	↓
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,21	1,21	-	-	-

(*) – Dados provisórios

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Assim, e de acordo com os resultados provisórios dos censos de 2021, o tecido urbano da freguesia de Lourosa é constituído por 2.463 edifícios contendo 3.744 alojamentos. Deste modo, verifica-se que existe atualmente um rácio de 1,21 alojamentos por agregado familiar. Na última década a freguesia de Lourosa apresenta uma dinâmica bastante negativa na população residente e ligeiramente negativa no número de edifícios, de alojamentos e de agregados.

Como se observa no Quadro seguinte, no que concerne à época de construção, 20,54% dos edifícios foram construídos antes da década de sessenta do século passado, ao que se somam 29,48% de edifícios construídos nas décadas de sessenta e de setenta, ou seja mais de 50% dos edifícios são anteriores a 1981. De realçar, igualmente, o grande volume construído entre 1981 e 2000, o qual representa 38,16% do total dos edifícios.



Constata-se assim que o parque habitacional é relativamente antigo, correspondendo, todavia, a realidades construtivas muito distintas ao nível do tecido urbano da ARU da Área Central de Lourosa.

Quadro 12 - Edifícios por época de construção na freguesia de Lourosa

Época de Construção	N.º Edifícios	Valores acumulados	%	% Acumulada
Até 1919	65	65	2,64%	2,64%
1919 - 1945	157	222	6,37%	9,01%
1946 - 1960	284	506	11,53%	20,54%
1961 - 1980	726	1.232	29,48%	50,02%
1981 - 2000	940	2.172	38,16%	88,18%
2001 - 2010	223	2.395	9,05%	97,23%
2011 - 2021	68	2.463	2,76%	100,00%
Total Freguesia	2.463	-	100,00%	-

Fonte: INE, Resultados provisórios dos Recenseamento da População e Habitação de 2021

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

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

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



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

Figura 13 - Delimitação da ARU da Área Central de Lourosa

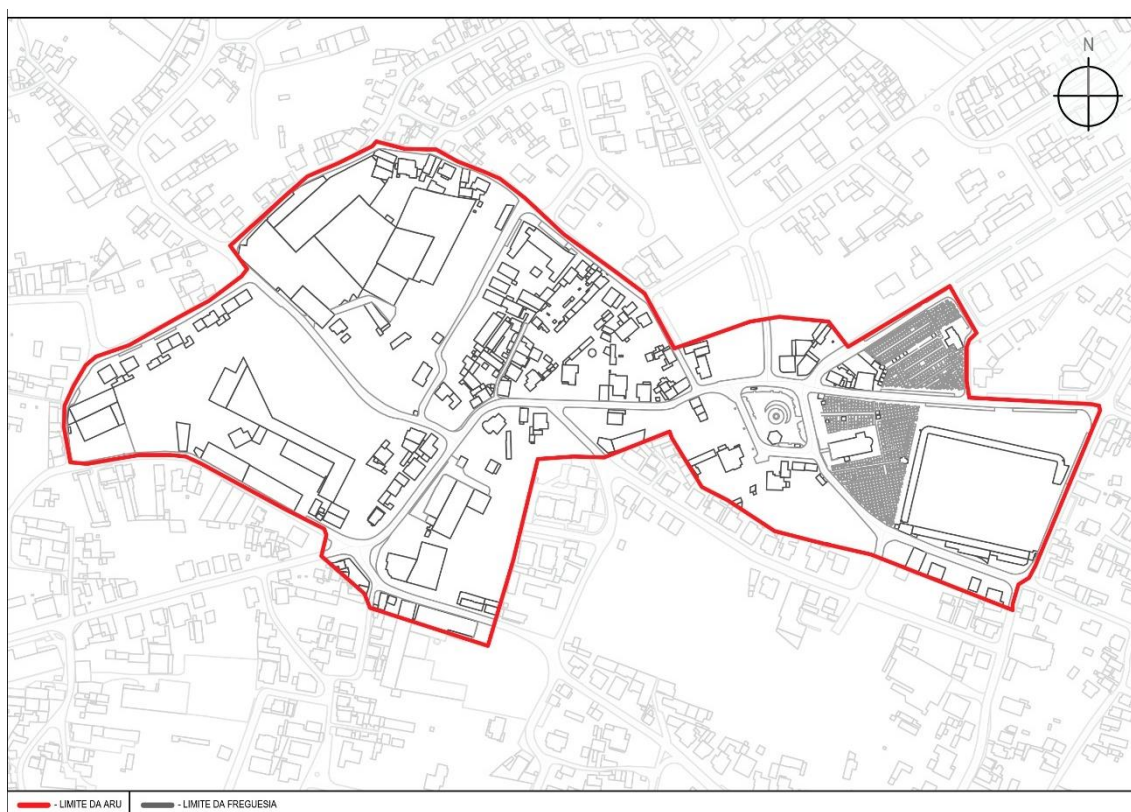


Figura 14 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Lourosa

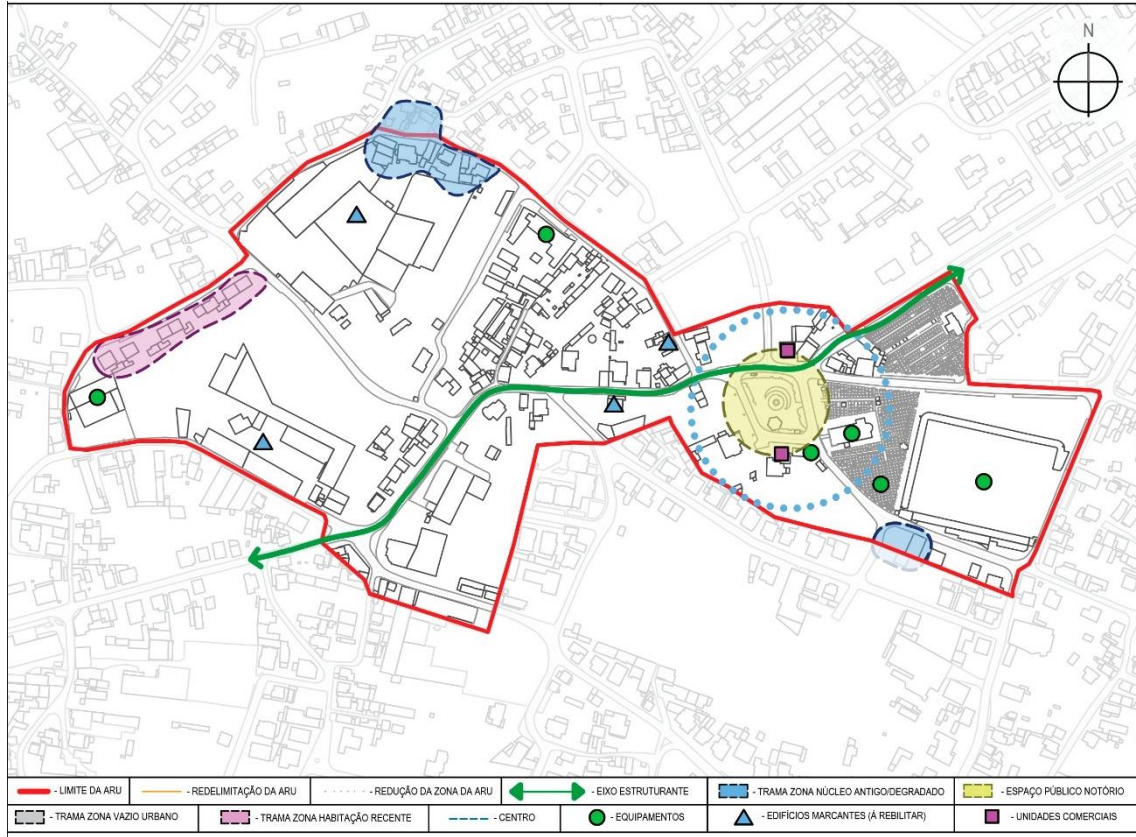


Figura 15 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Lourosa





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 Propostas de Redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (2018) e o Relatório de Avaliação da Execução ao Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU Sistemática da Área Central de Lourosa.

Quadro 13 - Análise SWOT

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none">• Localização geoestratégica do concelho• Qualidade das acessibilidades rodoviárias, proporcionadas pela A1, A 29, A32 e da A41 CREP• Dinamismo económico do concelho• Existência de recursos humanos mobilizáveis para atividades de turismo, comércio, indústria e serviços• Condição de ser Cidade• Consolidação urbana geral	<ul style="list-style-type: none">• Organização funcional do concelho, dada a sua dimensão e diversidade territorial e urbanística• Existência de áreas urbanas críticas, caracterizadas pela existência de graves problemas sociais e urbanísticos (áreas históricas, bairros sociais, urbanizações periféricas)• Extensão e dispersão do tecido urbano• Presença de focos de habitação precária e degradada• Envelhecimento da população• Escassez de oferta de habitações de qualidade e os custos acessíveis para casais jovens• Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens• Deslocalização do centro funcional para áreas mais recentes• Edificado deteriorado e devoluto



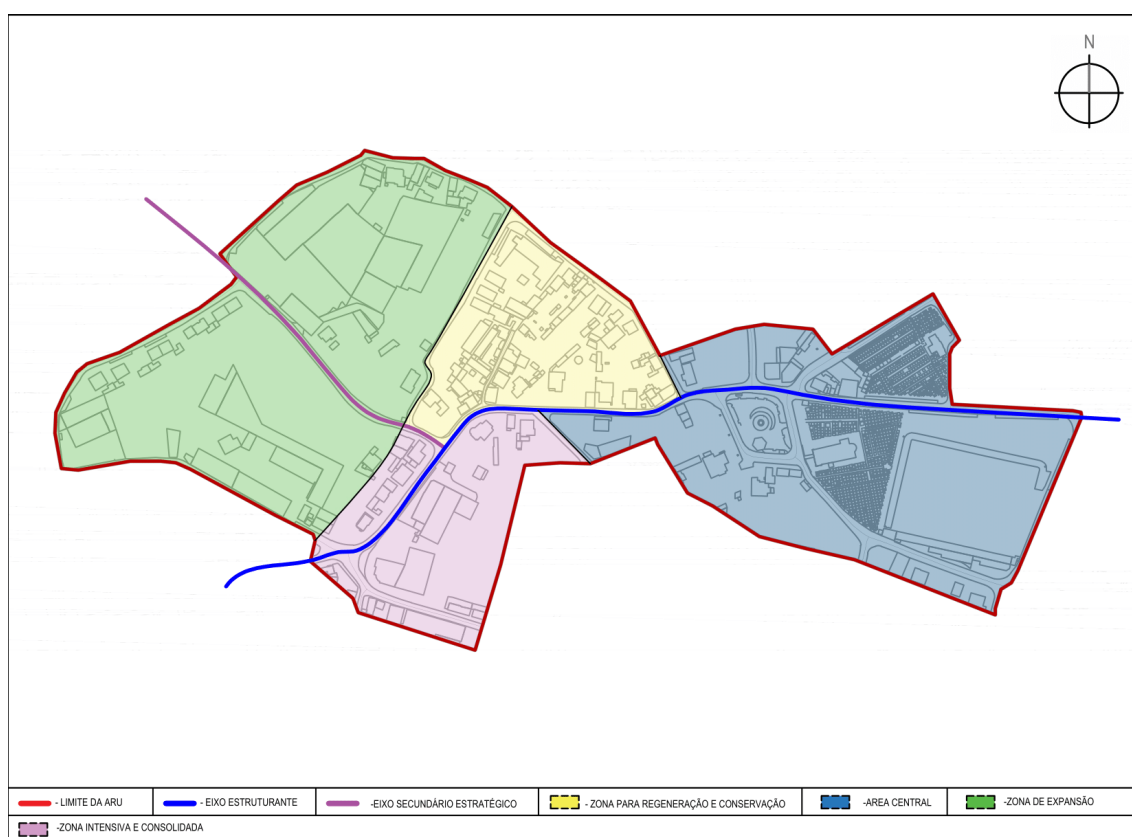
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none">• Potencial de atração/fixação de população• Capacidade económica e comercial do concelho• Relevância dos instrumentos de apoio à eficiência energética para dinamizar a reabilitação urbana do edificado privado, aumentando as condições de conforto habitacional e reduzindo o consumo energético• Dinâmica instalada de requalificação do centro tradicional• Terrenos e edifícios de grande escala disponíveis para a regeneração do tecido urbano central	<ul style="list-style-type: none">• Envelhecimento crescente da população• Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com a consequente degradação do edificado• Concorrência na atração de investimento e na dinâmica comercial dos concelhos próximos (sobretudo Aveiro, São João da Madeira e Espinho)• Dar preferência à expansão e esquecer o embrião e centro da localidade

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

4.2.3. Estratégia e Modelo Territorial

Tendo em conta a perceção do território da ARU da Área Central de Lourosa e a análise detalhada realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e facilities que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a emprender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

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



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



4.2.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

A dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Lourosa é consubstanciada através de duas apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Qualificação dos espaços de encontro e de sociabilidade;
- Melhoria da oferta de verde urbano.

Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Requalificar arruamentos na zona central da freguesia;
- Implementar o uso de modos suaves de transporte.



4.2.5. Programa de Ação

4.2.5.1. Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU da Área Central de Lourosa concretiza e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção alguns projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições de fruição do domínio público, de valorização das condições ambientais e ecológicas locais, do inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, da dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando, também, a recuperação, reutilização e reabilitação do edificado e, eventualmente, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes que venham a ser construídas em linha com os objetivos da reabilitação e regeneração urbana para a ARU.

O Programa de Ação compreende propostas materiais e imateriais corporizadas em projetos concretos, mas sempre articulados entre si. Em termos práticos, o Programa de Ação teve em consideração 4 situações diferentes para os projetos seguidamente elencados:

- Projetos já em curso ou em arranque;
- Projetos em carteira no município a aguardar o momento certo e o apoio financeiro necessário para a sua concretização;
- Projetos em ponderação que procuram o ambiente adequado de decisão;
- Projetos novos que resultam da reflexão que sustenta a elaboração da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área Central de Lourosa, agora elaborada.

O Programa de Ação a executar nos próximos anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros que existem atualmente, mas também, e quiçá principalmente, na estrutura de financiamento do próximo quadro de apoio europeu e também no Plano de Recuperação e Resiliência, isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais futuramente disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção a novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU da Área Central de Lourosa é significativa e as propostas ambiciosas, a



territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação no núcleo central da cidade, sem, no entanto, esquecer a sua envolvente próxima, que promovem a política económica e ambiental em que a cidade já se sustenta e que correspondem ao modelo territorial desenhado.

Não será provável no período de tempo de execução da operação relativamente curto materializar todos os objetivos propostos, nem será adequado a uma política de reabilitação urbana local sustentável, pretender incentivar a urbanização ou construção dos inúmeros espaços ainda não urbanizados dentro da ARU e estruturados por vias de escala superior que, entretanto, foram sendo construídas. Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município.

Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

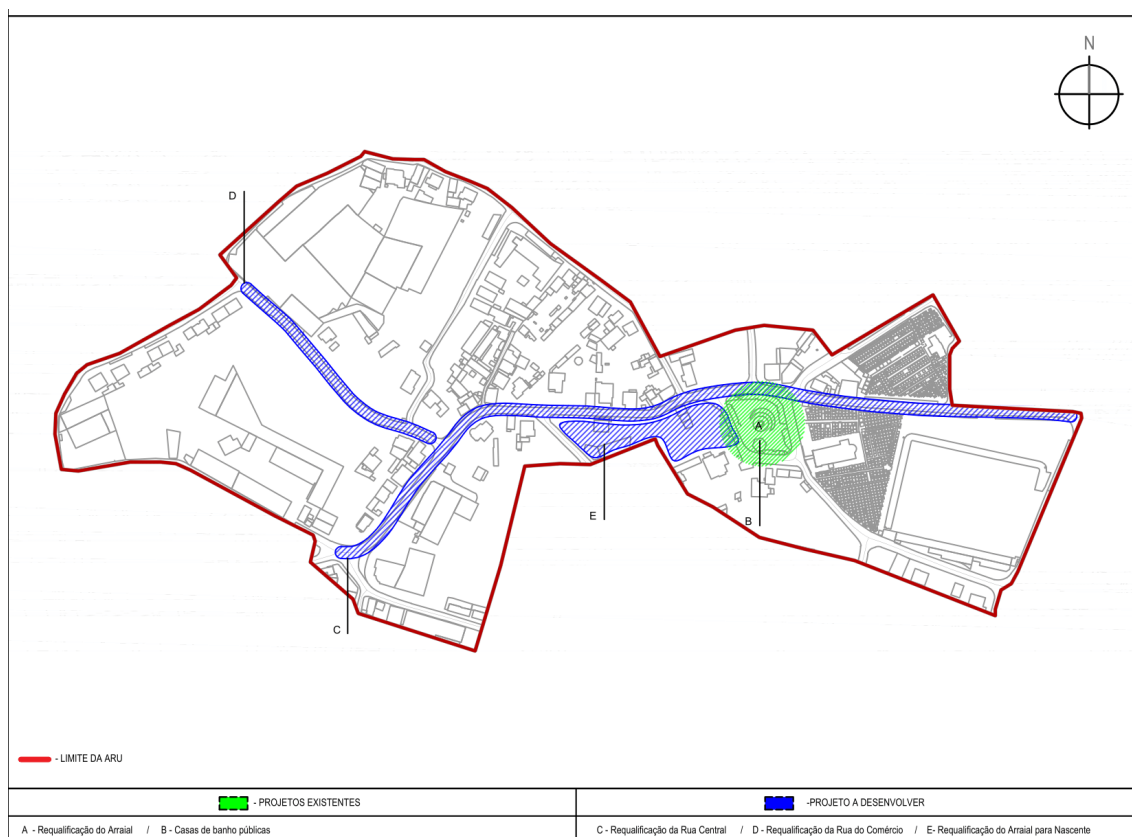
Assim sendo, são seguidamente enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Área Central de Lourosa.



4.2.5.2. Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos projetos a desenvolver.

Figura 17 – Localização dos Projetos Estruturantes na ARU da Área Central de Lourosa



Eixo Estratégico I (EEI) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

PROJETOS MUNICIPAIS EXISTENTES DE CURTO PRAZO

1. Requalificação do Arraial e criação de equipamentos e serviços



PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

2. Extensão do Arraial para poente, complementando o espaço atual e reforçando as suas valências

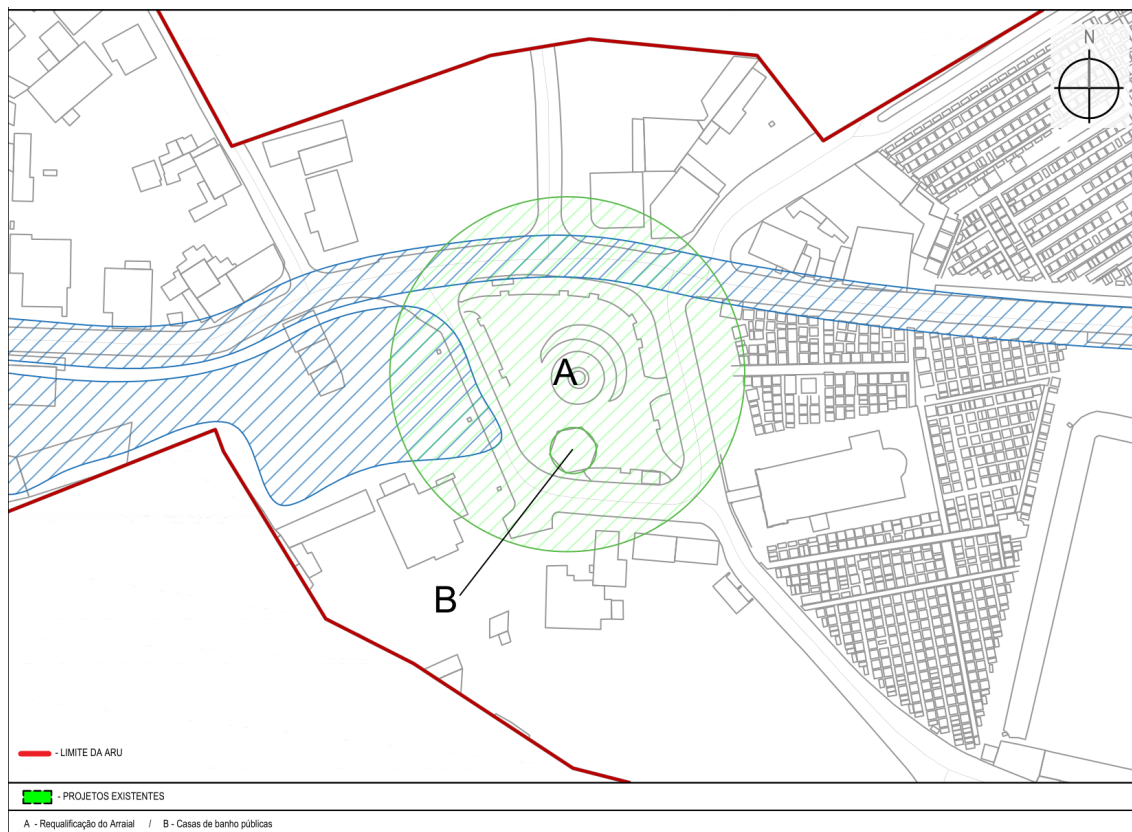
Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

3. Requalificação da Rua Central entre as ruas da Natividade / João Paulo II e a ruas Comendador Sílvio / Calvário
4. Requalificação da Rua do Comércio

4.2.5.3 Fichas de Projeto

Projeto 1 - Requalificação do Arraial e criação de equipamentos e serviços



Breve descrição

Trata-se de reorganizar completamente a área de central e sua envolvente, intervindo na estrutura verde e nas pavimentações no largo do Arraial, edificar um bar e umas instalações sanitárias.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 877.400 - Valor da Adjudicação

Calendário

Em curso



Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++

Projeto 2 - Extensão do Arraial para poente, complementando o espaço atual e reforçando as suas valências



Breve descrição

Complementarmente à obra de requalificação do Arraial, tendo em vista alargar a sua fruição, prevê-se complementar o espaço mais formal com uma área mais orgânica e naturalizada, através da aquisição de uma propriedade hoje devoluta e em ruína e aí criar uma zona de prado com equipamentos de lazer.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

3.500 m² * € 50 = € 175.000



Calendário

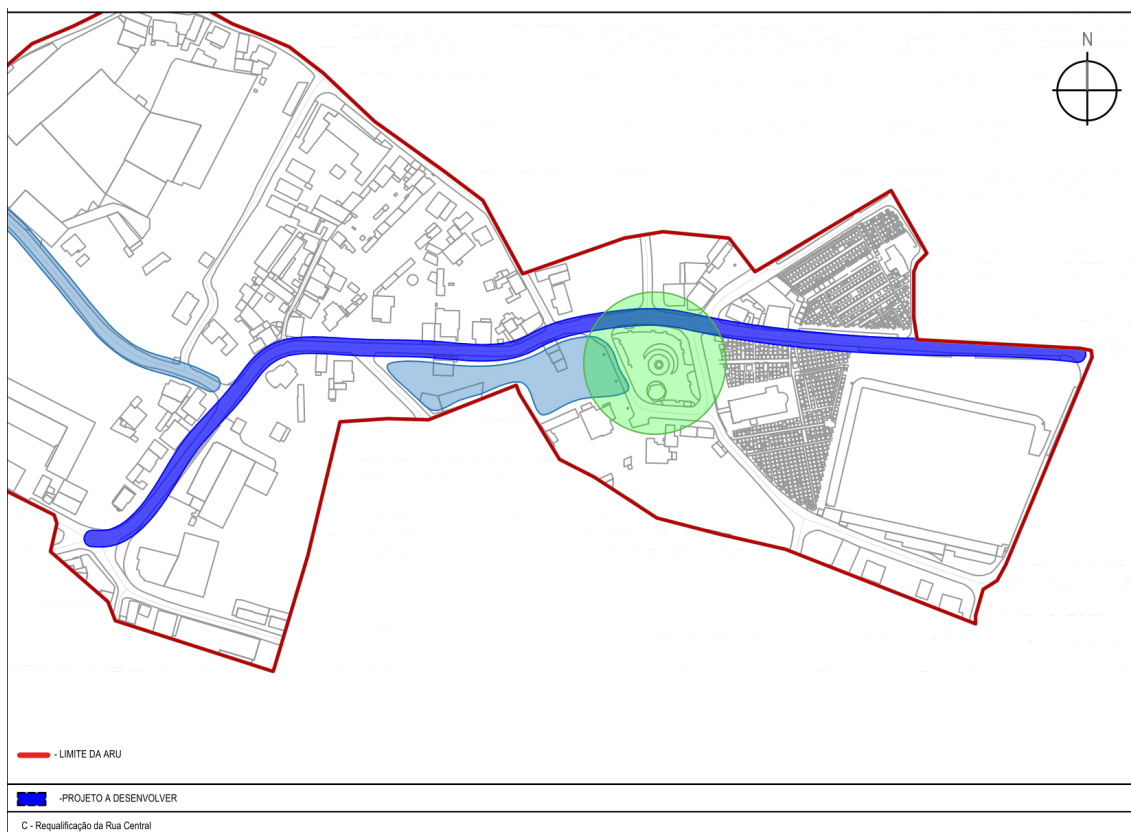
Prevê-se o início em 2032

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	



Projeto 3 - Requalificação da Rua Central entre as ruas da Natividade / João Paulo II e a ruas Comendador Sílvio / Calvário



Breve descrição

A proposta visa requalificar o perfil da Rua Central, melhorando o seu desenho urbano e o conforto na utilização por tráfego automóvel e pedonal e inserir ciclovia em continuação daquela que está a ser implementada na Rua do Calvário, qualificando pavimentações e mobiliário.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

6.750 m² * € 120 = € 810.000



Calendário

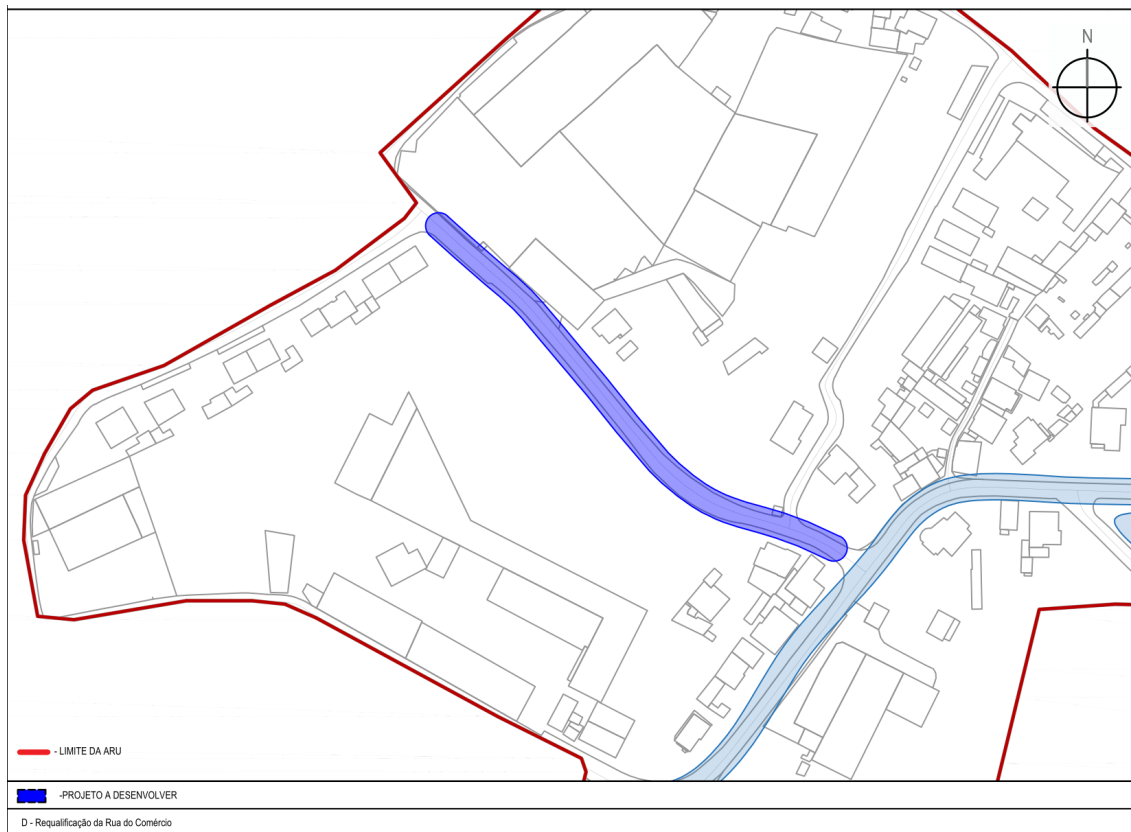
Prevê-se o início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



Projeto 4 - Requalificação da Rua do Comércio



Breve descrição

A proposta visa requalificar o perfil da Rua do Comércio, melhorando o seu desenho urbano e o conforto na utilização por tráfego automóvel e pedonal, qualificando pavimentações e mobiliário e com isto potenciar intervenções nas parcelas privadas da sua envolvente, hoje sem uso e em deterioração, mas com elevado potencial, designadamente para projetos de habitação acessível.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

2.100 m² * € 120 = € 252.000



Calendário

Prevê-se o início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



4.2.5.4 Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 14 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU da Área Central de Lourosa

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO	CALENDÁRIO			ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
	2022 / 26	2027 / 31	2032 / 36	
Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano				
Projeto 1	Requalificação do Arraial e criação de equipamentos e serviços	•		877.400,00€
Projeto 2	Extensão do Arraial para poente, complementando o espaço atual e reforçando as suas valências		•	175.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável				
Projeto 3	Requalificação da Rua Central entre as ruas da Natividade / João Paulo II e a ruas Comendador Sílvio / Calvário		•	810.000,00 €
Projeto 4	Requalificação da Rua do Comércio		•	252.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO				2.114.400,00 €

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Lourosa possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 4€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 4€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU da Área Central de Lourosa de cerca de €8.500.000 (oito milhões e quinhentos mil euros) nos próximos 15 anos.



4.3. ORU DA ÁREA CENTRAL DE PAÇOS DE BRANDÃO

4.3.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A Área Central de Paços de Brandão tem uma estrutura urbana já robusta, é bem servida de equipamentos e concentra muita população. Apresenta um misto de edificado, entre edifícios em altura de função habitacional e comercial e edifícios habitacionais unifamiliares. Tem uma centralidade muito marcada pelo Arraial.

Relativamente a esta ARU da Área Central de Paços de Brandão apresentam-se os principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Paços de Brandão

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	4.867	4.775	-92	-1,89	↓
Nº de Edifícios	1.269	1.326	57	4,49	↑
Nº Alojamentos	2.068	2.153	85	4,11	↑
Nº Agregados	1.802	1.859	57	3,16	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,15	1,16	-	-	↑

(*) – Dados provisórios

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Assim, e de acordo com os resultados provisórios dos censos de 2021, o tecido urbano da freguesia de Paços de Brandão é constituído por 1.326 edifícios contendo 2.153 alojamentos. Deste modo, verifica-se que existe atualmente um rácio de 1,16 alojamentos por agregado familiar. Com exceção da população residente que diminuiu, na última década a freguesia de Paços de Brandão apresenta uma dinâmica positiva no número de edifícios, de alojamentos e de agregados.

Como se observa no Quadro seguinte, no que concerne à época de construção, 23,67% dos edifícios foram construídos antes da década de sessenta do século passado, ao que se somam 25,87% de edifícios construídos nas décadas de sessenta e de setenta, ou seja



49,55% dos edifícios são anteriores a 1981. De realçar, igualmente, o grande volume construído entre 1981 e 2000, o qual representa 36,12% do total dos edifícios.

Constata-se assim que o parque habitacional é relativamente antigo, correspondendo, todavia, a realidades construtivas muito distintas ao nível do tecido urbano da ARU da Área Central de Paços de Brandão.

Quadro 16 - Edifícios por época de construção na Freguesia de Paços de Brandão

Época de Construção	N.º Edifícios	Valores acumulados	%	% Acumulada
Até 1919	25	25	1,88%	1,88%
1919 - 1945	131	156	9,88%	11,76%
1946 - 1960	158	314	11,91%	23,67%
1961 - 1980	343	657	25,87%	49,55%
1981 - 2000	479	1.136	36,12%	85,66%
2001 - 2010	172	1.308	12,97%	98,63%
2011 - 2021	18	1.326	1,36%	100,00%
Total Freguesia	1.326	-	100,00%	-

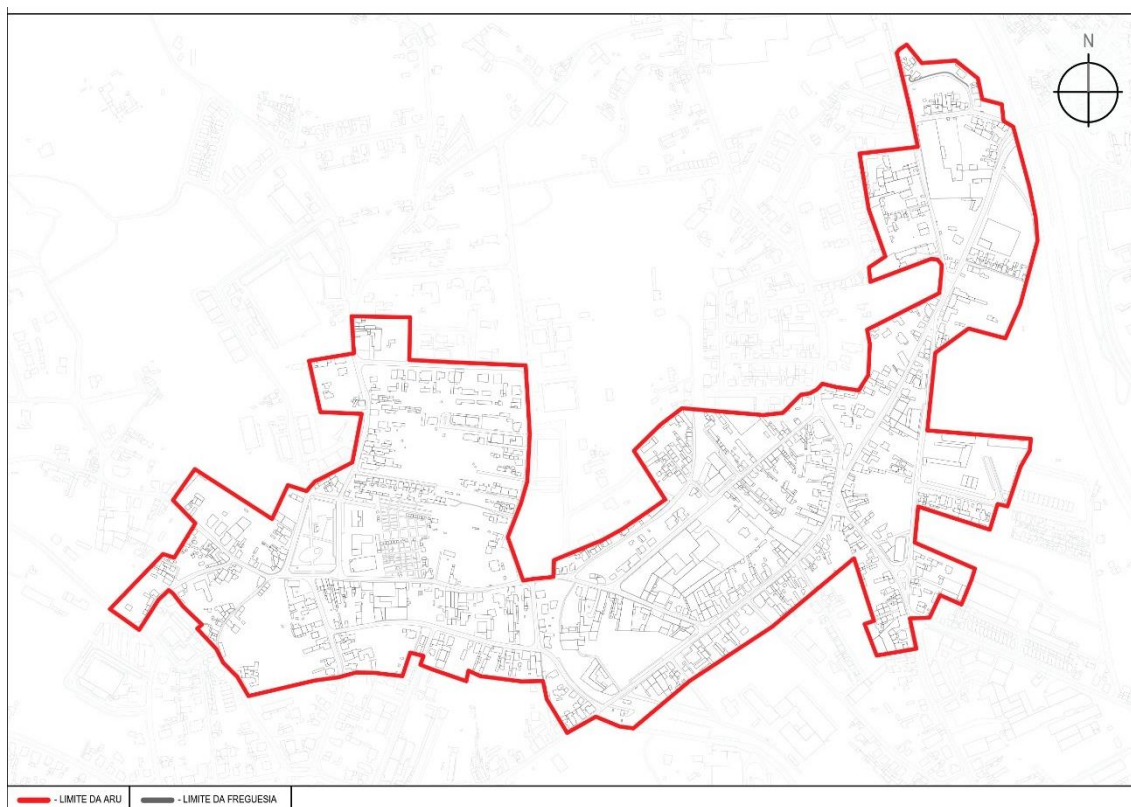
Fonte: INE, Resultados provisórios dos Recenseamento da População e Habitação de 2021

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

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

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

Figura 18 - Delimitação da ARU da Área Central de Paços de Brandão



Muito embora se possa considerar que há alguma identidade urbana nesta frente consolidada em volta de edifícios de r/c + 1 e de função habitacional, facto é que se está na presença de uma ocupação ao longo de um eixo viário, que em tempos mais recentes permitiu aumentar volumes e cérceas e deixar surgir edifícios mistos de comércio, serviços e habitação multifamiliar que ainda estão longe de ser a regra.

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

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



Figura 19 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Paços de Brandão



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

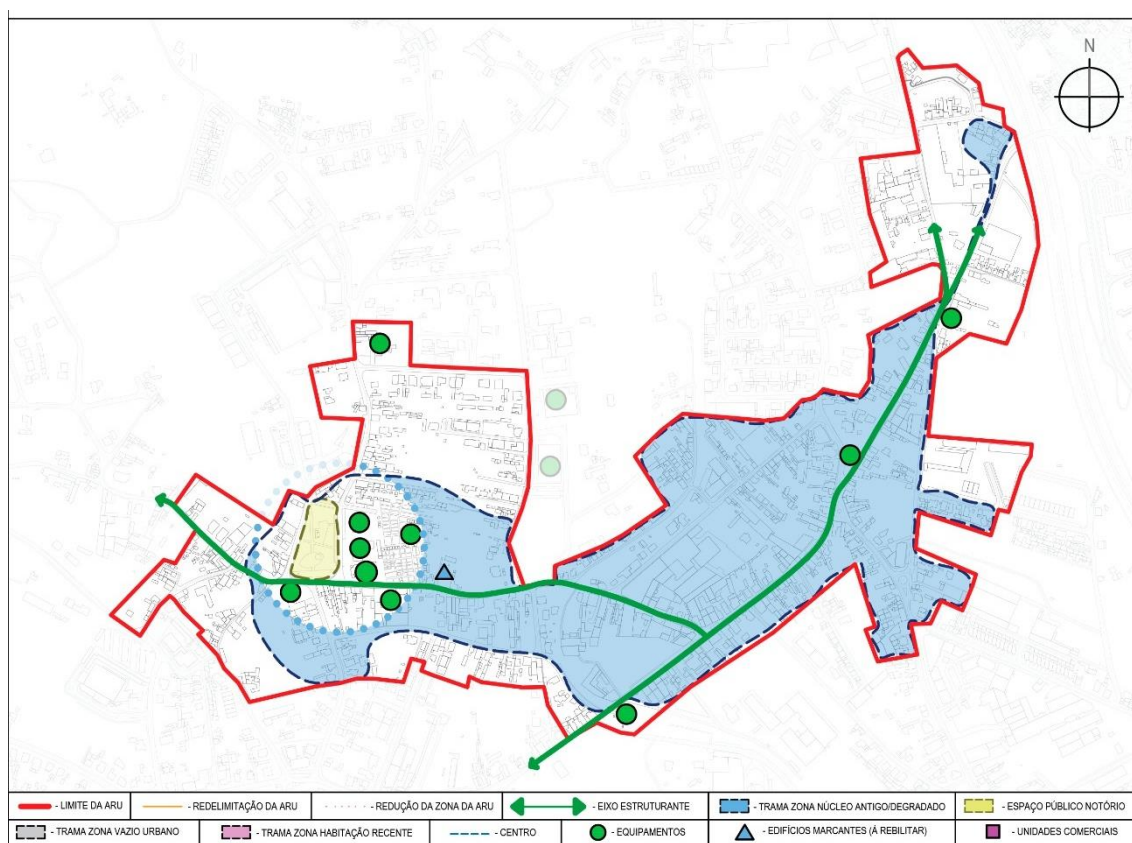
A este propósito, foi recentemente anunciado pela Infraestruturas de Portugal (IP) que a Linha do Vouga vai receber na próxima década obras de reabilitação, num investimento de mais de 100 milhões de euros, sendo que a maior parte do investimento diz respeito à requalificação do troço Espinho - Oliveira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

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

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

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

Figura 20 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Paços de Brandão



Perante a observação realizada, defende-se uma atitude mais concentrada na reabilitação e reocupação do edificado existente, bem assim como na estruturação do eixo Paços de Brandão, Santa Maria de Lamas e Murado - Mozelos, considera-se que deve haver uma atitude bem concertada de reabilitação urbana ao longo deste contínuo urbano.



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 Propostas de Redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (2018) e o Relatório de Avaliação da Execução ao Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida do Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU Sistemática da Área Central de Paços de Brandão.

Quadro 17 - Análise SWOT

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none">• Localização geoestratégica do concelho• Qualidade das acessibilidades rodoviárias, proporcionadas pela A1, A 29, A32 e da A41 CREP• Dinamismo económico do concelho• Existência de recursos humanos mobilizáveis para atividades de turismo, comércio, indústria e serviços• Inserção no eixo Murado / Santa Maria de Lamas / Paços de Brandão• Estrutura de cariz urbano• Dinâmica socioeconómica• Qualidade do espaço central consolidado em volta do Arraial• Equipamentos de educação em espaço central da localidade	<ul style="list-style-type: none">• Organização funcional do concelho, dada a sua dimensão e diversidade territorial e urbanística• Existência de áreas urbanas críticas, caracterizadas pela existência de graves problemas sociais e urbanísticos (áreas históricas, bairros sociais, urbanizações periféricas)• Extensão e dispersão do tecido urbano• Presença de focos de habitação precária e degradada• Envelhecimento da população• Escassez de oferta de habitações de qualidade e os custos acessíveis para casais jovens• Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens• Pressão do tráfego automóvel• Algum edificado degradado
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS



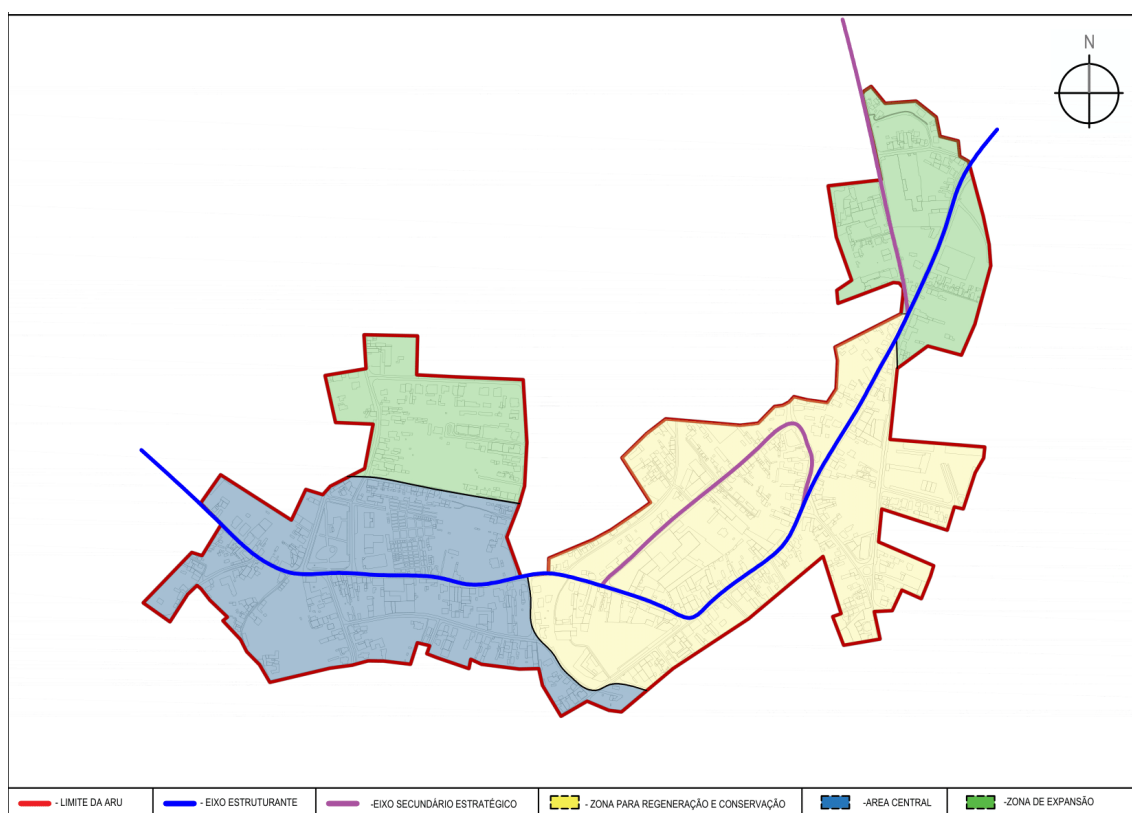
- Potencial de atração/fixação de população
 - Capacidade económica e comercial do concelho
 - Relevância dos instrumentos de apoio à eficiência energética para dinamizar a reabilitação urbana do edificado privado, aumentando as condições de conforto habitacional e reduzindo o consumo energético
 - Dinâmica instalada de requalificação do centro tradicional e da malha urbana
 - Previsível retomar de serviço qualificado da Linha do Vouga
 - Envelhecimento crescente da população
 - Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com a conseqüente degradação do edificado
 - Concorrência na atração de investimento e na dinâmica comercial dos concelhos próximos (sobretudo Aveiro, São João da Madeira e Espinho)
 - Aposto na nova edificação e nas novas centralidades e enfraquecimento do centro tradicional e do edificado pré-existente
-

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

4.3.3. Estratégia e Modelo Territorial

Tendo em conta a perceção do território da ARU da Área Central de Paços de Brandão e a análise detalhada realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e facilities que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a empreender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

Figura 21 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Paços de Brandão



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



4.3.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

A dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Paços de Brandão é consubstanciada através de duas apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Qualificação dos espaços de encontro e de sociabilidade;
- Melhoria da oferta de verde urbano.

Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Requalificar a circulação e tráfego;
- Implementar o uso de modos suaves de transporte.



4.3.5. Programa de Ação

4.3.5.1. Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU da Área Central de Paços de Brandão, concretiza e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Tem também em atenção as dinâmicas na ARU e na sua envolvente em termos de projetos pensados, em curso ou já executados.

Os alicerces que sustentam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições de fruição do domínio público, de valorização das condições ambientais e ecológicas locais, do inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, da dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando, também, a recuperação, reutilização e reabilitação do edificado e, eventualmente, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes.

O Programa de Ação compreende propostas materiais e imateriais corporizadas em projetos concretos, mas sempre articulados entre si. Em termos práticos, o Programa de Ação teve em consideração 4 situações diferentes para os projetos seguidamente elencados:

- Projetos já em curso;
- Projetos em carteira no município a aguardar o momento certo e o apoio financeiro necessário para a sua concretização;
- Projetos em ponderação que procuram o ambiente adequado de decisão;
- Projetos novos que resultam da reflexão que sustenta a elaboração da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Área Central de Paços de Brandão, agora elaborada.

O Programa de Ação a executar nos próximos anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros que existem atualmente, mas também, e quiçá principalmente, na estrutura de financiamento do próximo quadro de apoio europeu e também o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais futuramente disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção a novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da



ARU da Área Central de Paços de Brandão é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação no núcleo central da cidade, sem, no entanto, esquecer a sua envolvente próxima, que promovem a política económica e ambiental em que a cidade já se sustenta e que correspondem ao modelo territorial desenhado.

Não será provável no período de tempo de execução da operação relativamente curto materializar todos os objetivos propostos, nem será adequado a uma política de reabilitação urbana local sustentável, pretender incentivar a urbanização ou construção dos inúmeros espaços ainda não urbanizados dentro da ARU e estruturados por vias de escala superior que, entretanto, foram sendo construídas. Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município.

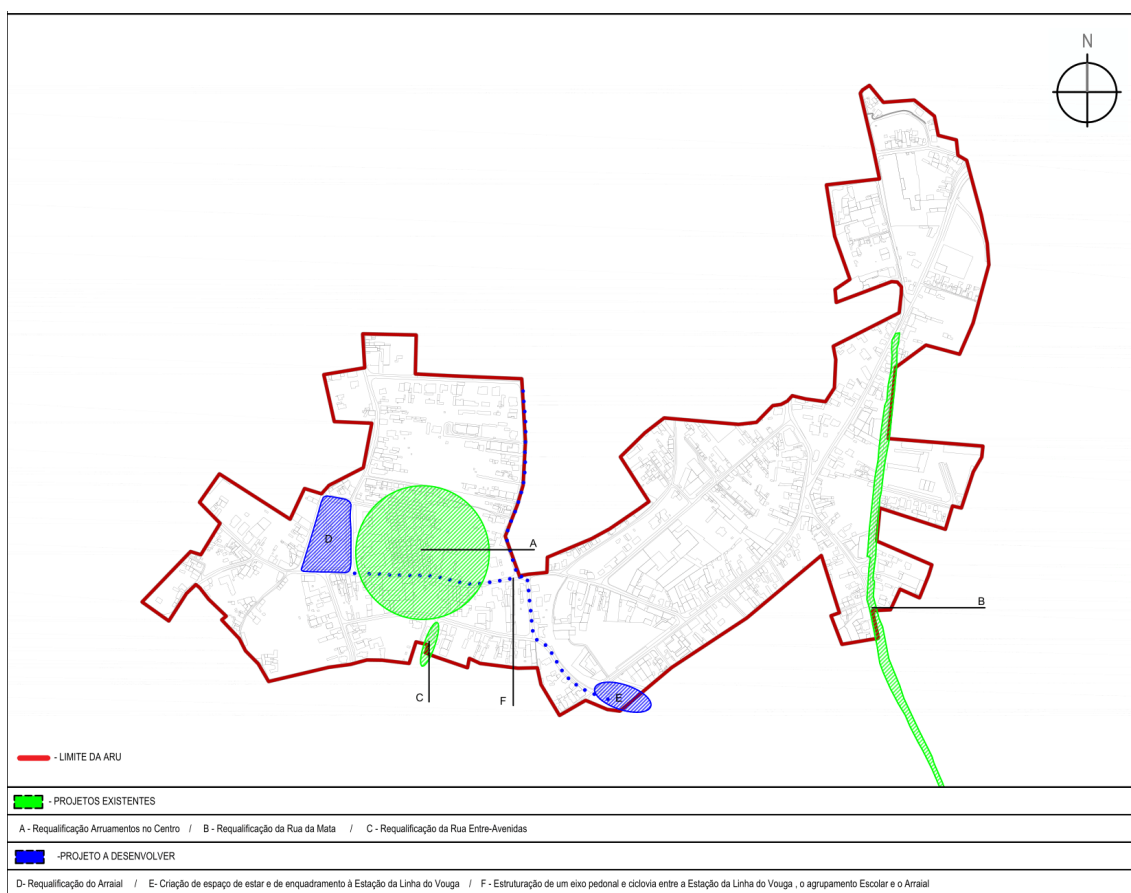
Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

Assim sendo, são seguidamente enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Área Central de Paços de Brandão.

4.3.5.2. Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos projetos a desenvolver.

Figura 22 – Localização dos Projetos Estruturantes na ARU de Paços de Brandão



Eixo Estratégico I (EEI) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

1. Requalificação e revitalização do Arraial
2. Criação de espaço de estar e de enquadramento à Estação da Linha do Vouga



Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

PROJETOS MUNICIPAIS EXISTENTES DE CURTO PRAZO

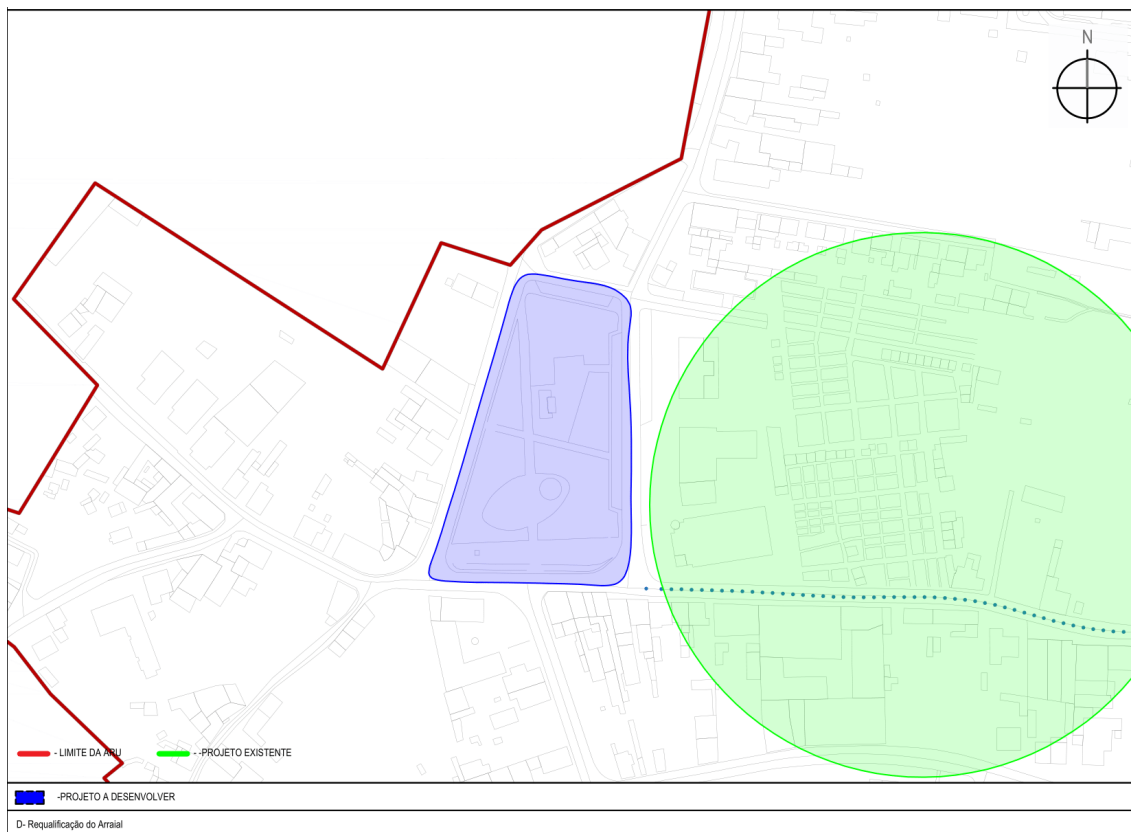
3. Requalificação da Rua da Mata
4. Requalificação da Rua da Academia (Rua Entre-Avenidas)
5. Desenvolvimento de estudo de circulação tendo em vista reorganizar sentidos de tráfego e calibres viários

PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

6. Estruturação de um eixo pedonal e ciclovía entre a Estação da Linha do Vouga, o Agrupamento Escolar e o Arraial

4.3.5.3. Fichas de Projeto

Projeto 1 - Requalificação e revitalização do Arraial



Breve descrição

Trata-se revitalizar e gerar mais e melhor oferta em termos de serviços e equipamentos para a população neste espaço central e interessante do tecido urbano. Importa criar condições de atratividade e fazer do Arraial um ponto de encontro dos mais novos e dos mais velhos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

8.500 m² * € 150 = € 1.275.000



Calendário

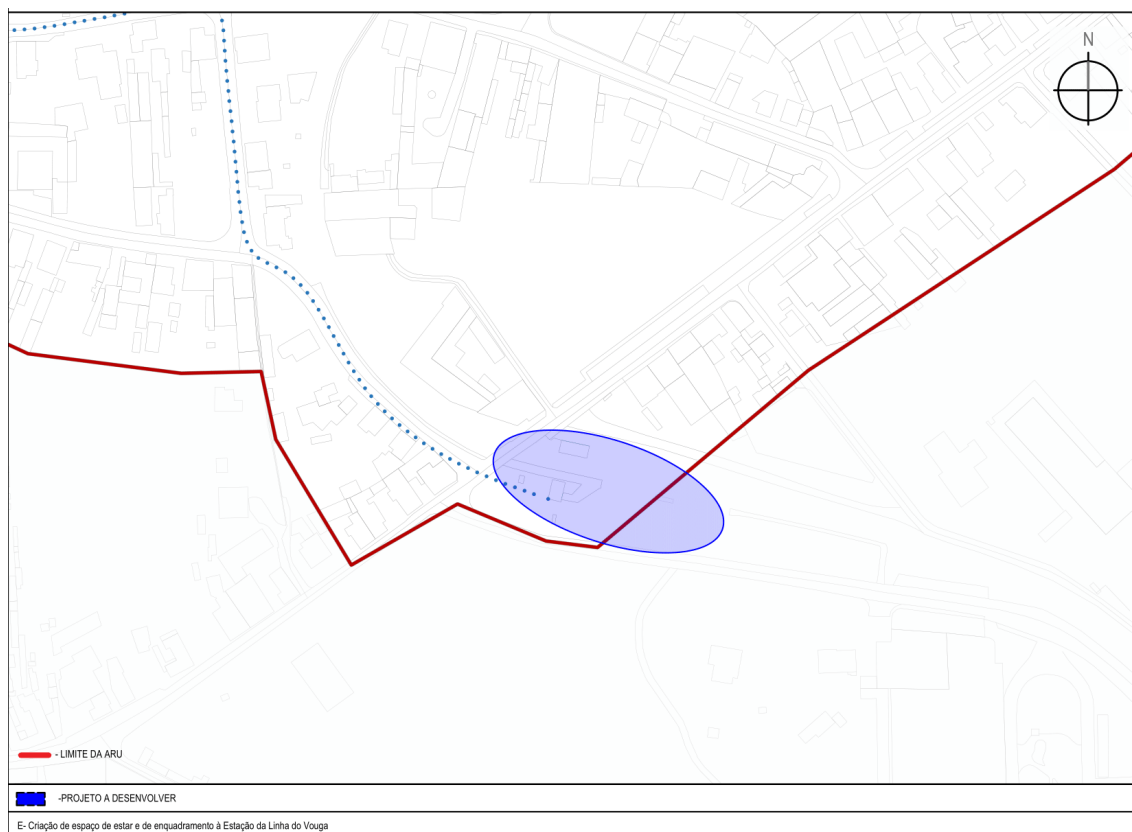
Prevê-se o início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+



Projeto 2 - Criação de espaço de estar e de enquadramento à Estação da Linha do Vouga



Breve descrição

Com a prevista reativação da Linha do Vouga, há que criar condições de qualificação das estações e apeadeiros, bem assim como aos espaços circundantes numa lógica integrada de agir. Perspetiva-se que com um serviço ferroviário mais eficiente, mais pessoas o passem a usar e como tal há que lhes dar conforto nos acessos e tempos de espera, daí estas qualificações de espaços públicos envolventes de infraestruturas de uso coletivo.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

3.500 m² * € 100 = € 350.000



Calendário

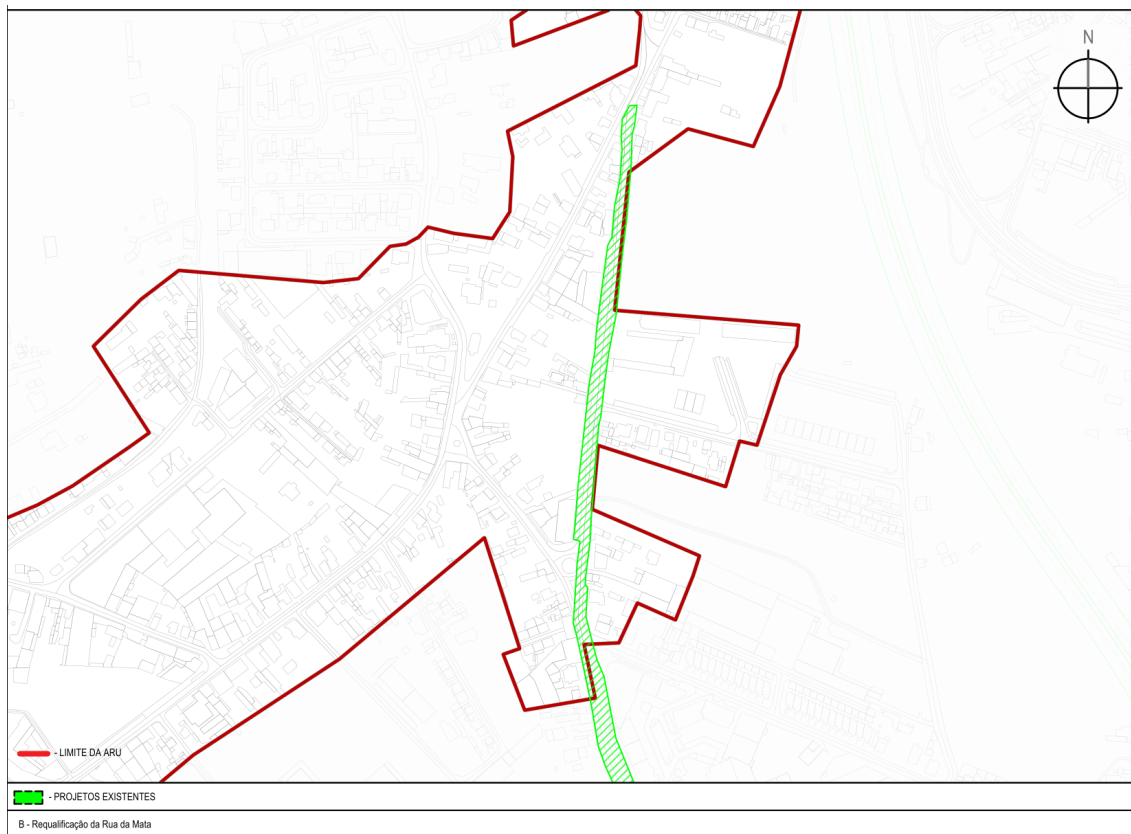
Prevê-se o início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+



Projeto 3 - Requalificação da Rua da Mata



Breve descrição

A intervenção tem como objeto a requalificação da via, com a renovação e alteração dos pavimentos e a criação de zonas de passeios e estacionamento.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 487.680,04 - Valor da Adjudicação

Calendário

Em curso

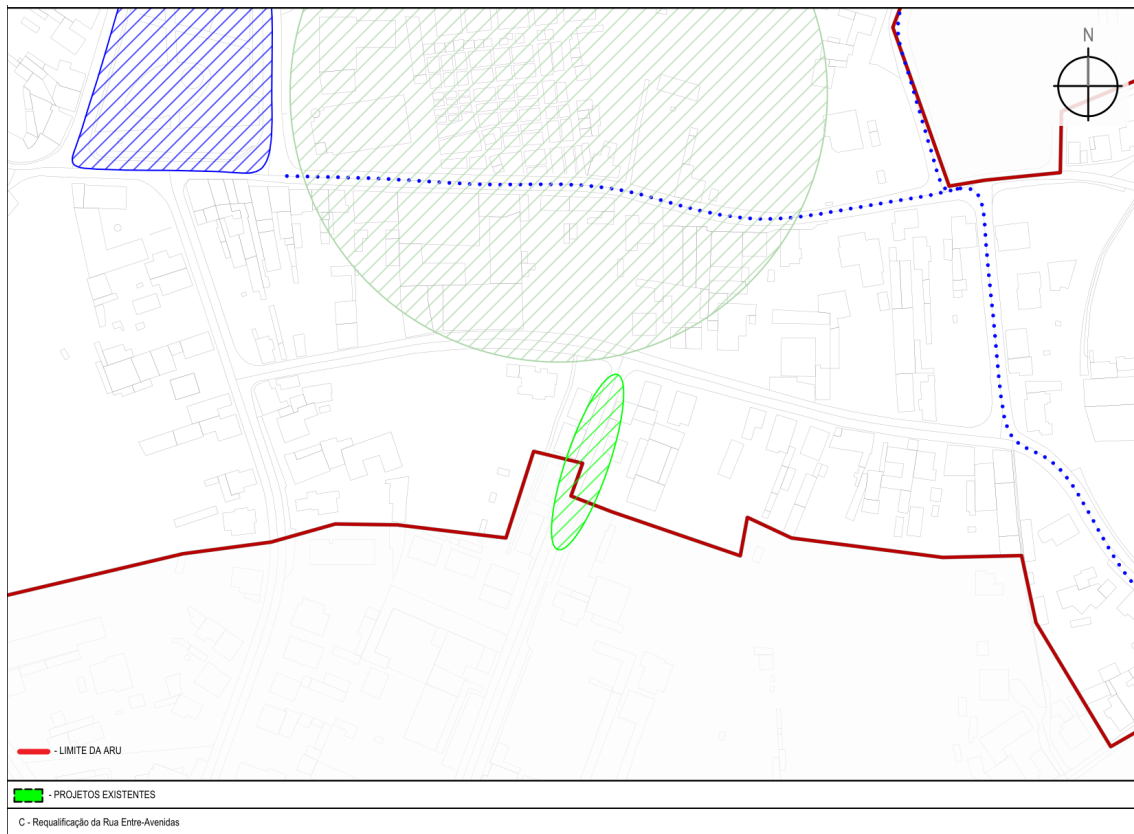


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



Projeto 4 - Requalificação da Rua da Academia (Rua Entre-Avenidas)



Breve descrição

A intervenção destina-se à requalificação da via incluindo a rede de drenagem de águas pluviais.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 100.000 – estimativa de custo global indicada pelo Município

Calendário

Prevê-se o início em 2024

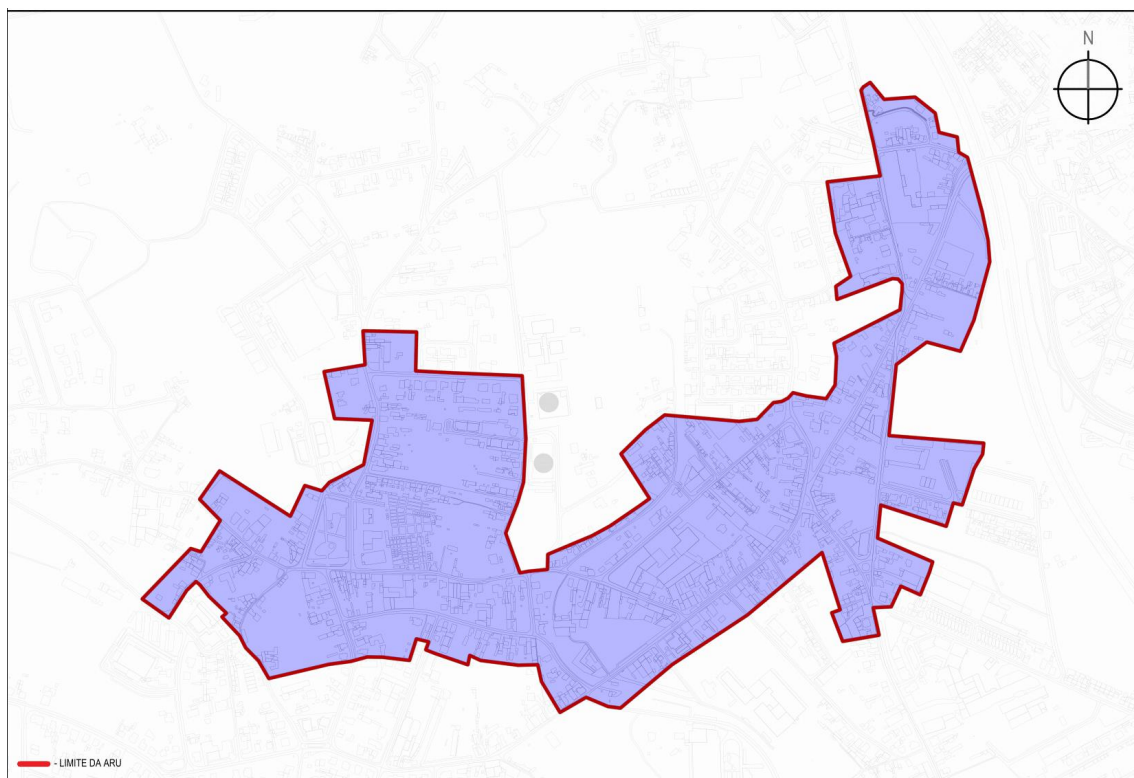


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



Projeto 5 - Desenvolvimento de estudo de circulação tendo em vista reorganizar sentidos de tráfego e calibres viários



Breve descrição

A estrutura viária da ARU, bem como a sua articulação com o eixo Murado-Mozelos / Santa Maria de Lamas, exigem uma análise na hierarquia da rede e nos sentidos de tráfego, na sua articulação entre tráfego automóvel pesado e leve, estacionamento, sistema pedonal e avaliação de inserção de ciclovias, situação para a qual um Estudo dedicado será crucial. Neste contexto deve ainda ponderar-se a relação do tráfego com os espaços de sociabilidade para os quais se pretende atrair as populações.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 50.000



Calendário

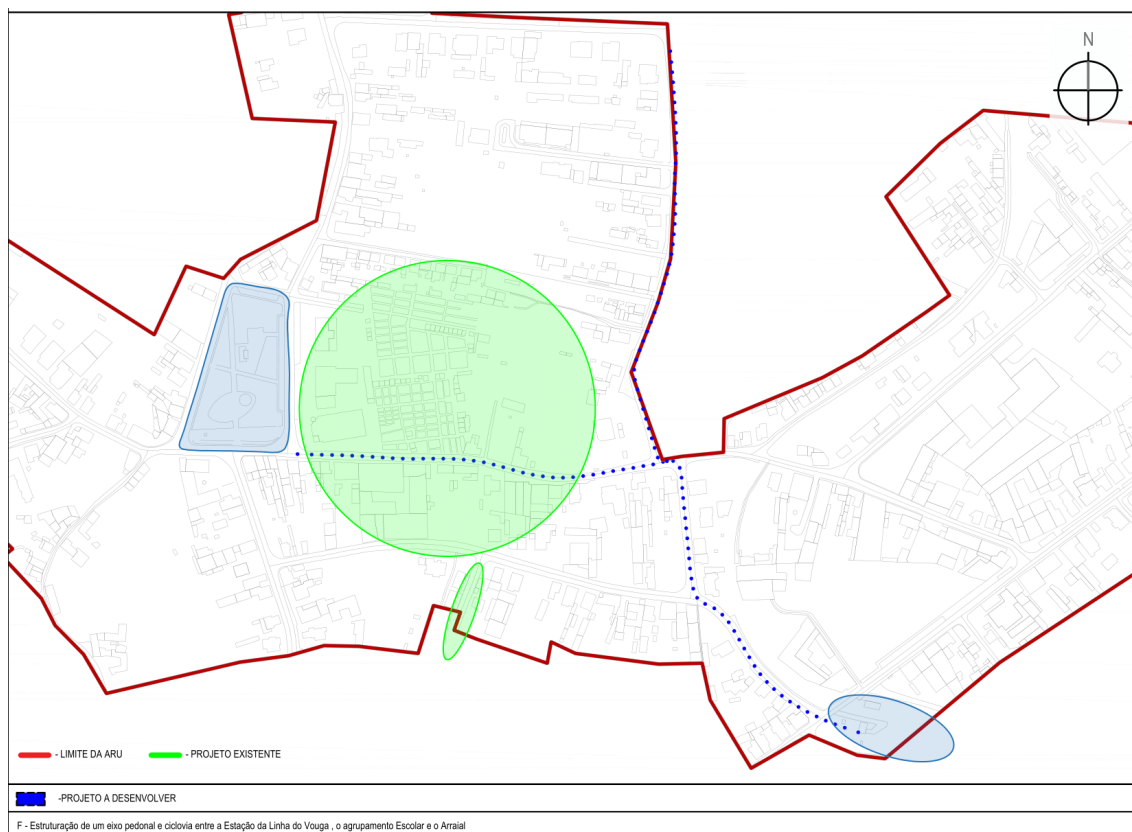
Prevê-se o início em 2023

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



Projeto 6 - Estruturação de um eixo pedonal e ciclovia entre a Estação da Linha do Vouga, o Agrupamento Escolar e o Arraial



Breve descrição

Com a prevista melhoria da oferta de transporte ferroviário na região, importa criar condições da sua melhor utilização e também de atração a uma clientela mais jovem.

Assim é interessante criar ligações cicláveis entre o transporte ferroviário e pontos de concentração de jovens, designadamente a zona escolar e o centro de lazer de Paços de Brandão.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

2.300 m² * € 100 = € 230.000



Calendário

Prevê-se o início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



4.3.5.4. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 18 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU da Área Central de Paços de Brandão

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO	CALENDÁRIO			ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
	2022 / 26	2027 / 31	2032 / 36	
Eixo Estratégico I (EEI) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano				
Projeto 1	Requalificação e revitalização do Arraial	•		1.275.000,00€
Projeto 2	Criação de espaço de estar e de enquadramento à Estação da Linha do Vouga	•		350.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável				
Projeto 3	Requalificação da Rua da Mata	•		487.680,04 €
Projeto 4	Requalificação da Rua da Academia (Rua Entre-Avenidas)	•		100.000,00 €
Projeto 5	Desenvolvimento de estudo de circulação tendo em vista reorganizar sentidos de tráfego e calibres viários	•		50.000,00 €
Projeto 6	Estruturação de um eixo pedonal e ciclovia entre a Estação da Linha do Vouga, o Agrupamento Escolar e o Arraial	•		230.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO				2.492.680,04 €

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Paços de Brandão possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 4€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 4€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU da Área Central de Paços de Brandão de cerca de €10.000.000 (dez milhões de euros) nos próximos 15 anos.



4.4. ORU DA ÁREA CENTRAL DE SANTA MARIA DE LAMAS

4.4.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A área Central de Santa Maria de Lamas estrutura-se em volta de uma forte oferta de equipamentos e serviços que lhe garantem um perfil de claro nível urbano. De realçar, logo à partida, é a dimensão e as características do Parque de Santa Maria de Lamas, um jardim, ponto de encontro e um espaço de oferta de polos de interesse e procura.

A ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas insere-se no espaço territorial da freguesia de Santa Maria de Lamas, cujos principais indicadores territoriais 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 da freguesia de Santa Maria de Lamas

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	5.073	4.748	-325	-6,41	↓
Nº de Edifícios	1.168	1.191	23	1,97	↑
Nº Alojamentos	2.062	2.078	16	0,78	↑
Nº Agregados	1.796	1.848	52	2,90	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,15	1,12	-	-	↓

(*) – Dados provisórios

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Assim, e de acordo com os resultados provisórios dos censos de 2021, o tecido urbano da freguesia de Santa Maria de Lamas é constituído por 1.191 edifícios contendo 1.848 alojamentos. Deste modo, verifica-se que existe atualmente um rácio de 1,12 alojamentos por agregado familiar. Com exceção da população residente que diminuiu, na última década a freguesia de Paços de Brandão apresenta uma dinâmica positiva no número de edifícios, de alojamentos e de agregados. No entanto, a disponibilidade de alojamentos para os agregados familiares é menor em 2021 do que o era em 2011, sendo que o rácio diminuiu de 1,15 para 1,12.



Como se observa no Quadro seguinte, no que concerne à época de construção, 25,02% dos edifícios foram construídos antes da década de sessenta do século passado, ao que se somam 25,02% de edifícios construídos nas décadas de sessenta e de setenta, ou seja mais de 50% dos edifícios são anteriores a 1981. De realçar, igualmente, o grande volume construído entre 1981 e 2000, o qual representa 40,05% do total dos edifícios.

Constata-se assim que o parque habitacional é bastante antigo, correspondendo, todavia, a realidades construtivas muito diferentes ao nível do tecido urbano da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas.

Quadro 20 - Edifícios por época de construção na freguesia de Santa Maria de Lamas

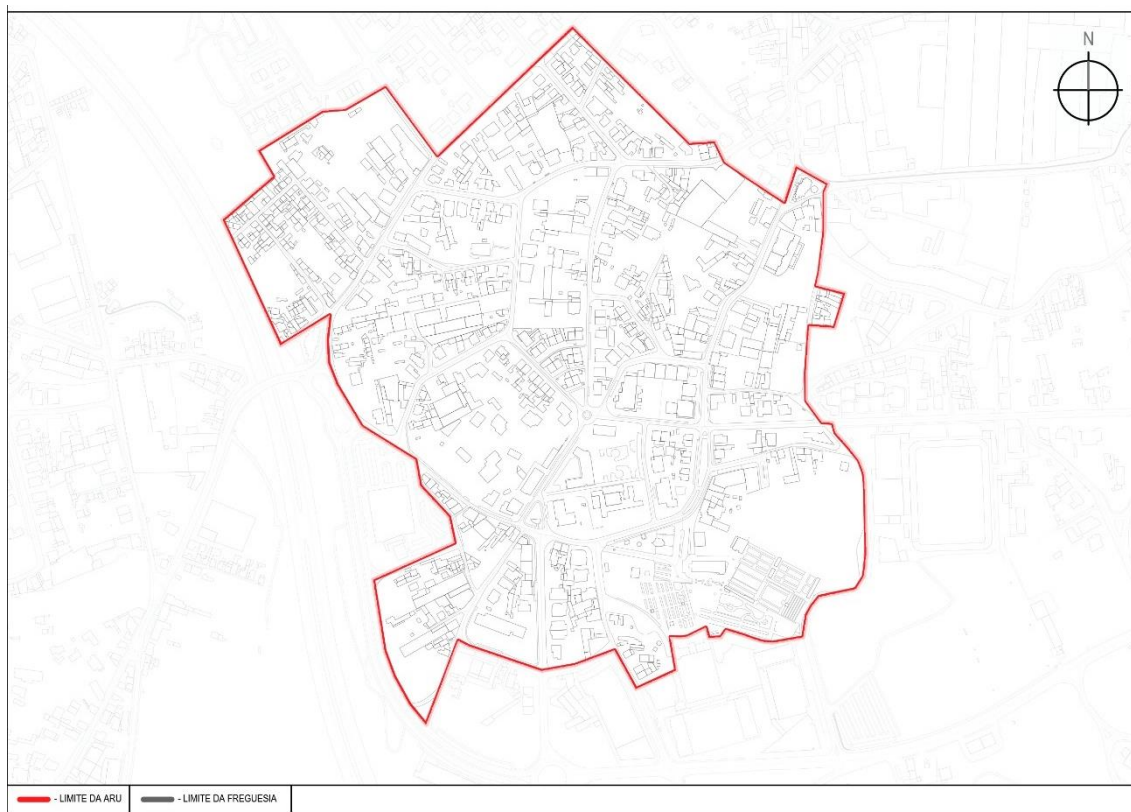
Época de Construção	N.º Edifícios	Valores acumulados	%	% Acumulada
Até 1919	76	76	6,38%	6,38%
1919 - 1945	152	228	12,76%	19,14%
1946 - 1960	70	298	5,88%	25,02%
1961 - 1980	298	596	25,02%	50,04%
1981 - 2000	477	1.073	40,05%	90,09%
2001 - 2010	87	1.160	7,31%	97,40%
2011 - 2021	31	1.191	2,60%	100,00%
Total Freguesia	1.191	-	100,00%	-

Fonte: INE, Resultados provisórios dos Recenseamento da População e Habitação de 2021

A ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas possui uma dimensão de 36,33 ha e desenvolve-se em torno do largo central, onde coexistem a Igreja e o Cemitério, diversos equipamentos de índoles administrativo, social e assistencial, como a sede da Junta de Freguesia, a Unidade de Saúde, o Patronato de S. José, este sem atividade, o Posto de Turismo, o Centro de Pneumologia e o Centro Social, coexistindo em volta de arruamentos de boa qualidade, assim como de espaços de jardim, de estar e de convívio.

Na envolvente deste espaço funcional, surge a Rua de Santa Maria, estruturante, que liga a Murado - Mozelos, a norte e com Paços de Brandão, a sudoeste, já para lá da A1; este é um eixo de vivência muito semelhante e continuada que importa reforçar.

Figura 23 - Delimitação da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas



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

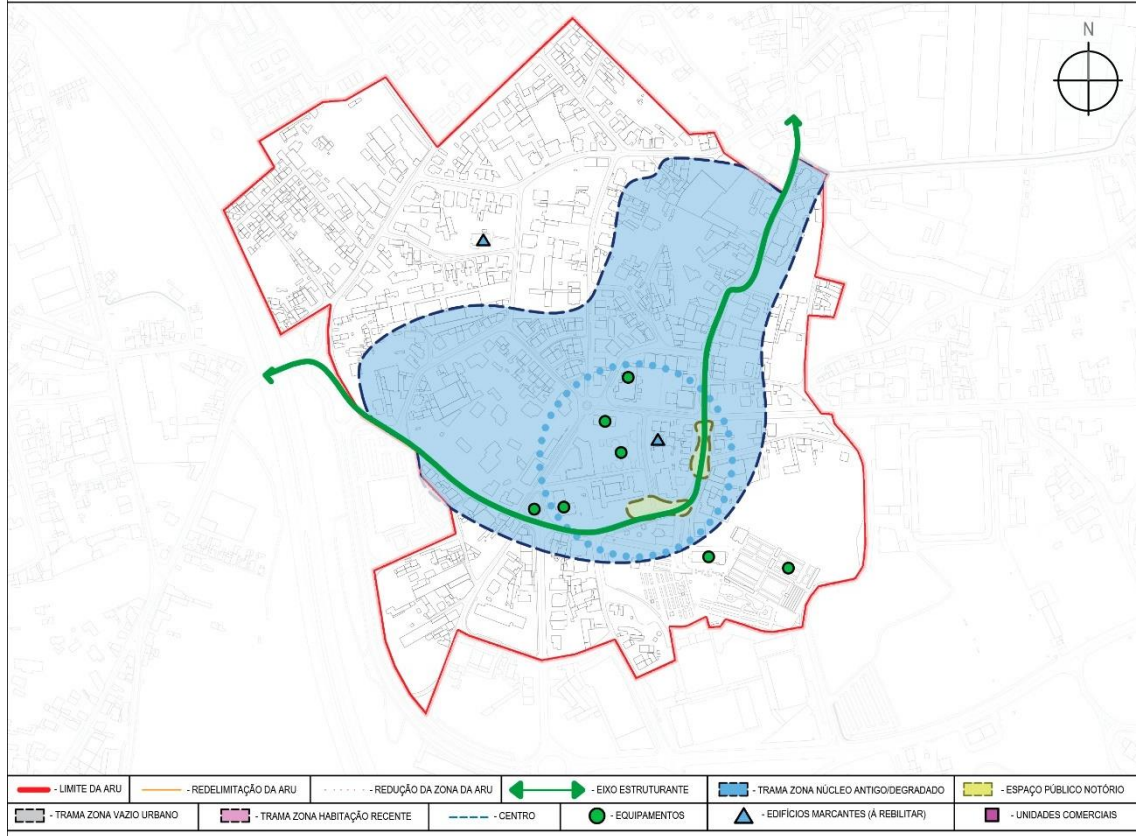
Deste polo central irradia uma malha urbana, consolidada e com alguma qualidade ambiental, na qual se definem parcelas predominantemente de uso habitacional, unifamiliar, com logradouros com dimensão. Uma ou outra, contém pequenas unidades industriais.

O setor noroeste da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas é aquele que se caracteriza por mais pequenas parcelas, de predominância também habitacional, mas com construções mais correntes, umas mais antigas, outras de construção mais recente. A estrutura urbana e ambiental desta ARU apresenta coesão física e funcional, coerência e qualificação, quiçá necessitando de uma ponderação sobre o atravessamento mais intensivo de tráfego através da Rua de Santa Maria, o que requer a identificação de soluções que não são evidentes nem imediatas.

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



Figura 24 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas





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 Propostas de Redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (2018) e o Relatório de Avaliação da Execução ao Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida do Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU Sistemática da Área Central de Santa Maria de Lamas.

Quadro 21 - Análise SWOT

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none">• Localização geoestratégica do concelho• Qualidade das acessibilidades rodoviárias, proporcionadas pela A1, A 29, A32 e da A41 CREP• Dinamismo económico do concelho• Existência de recursos humanos mobilizáveis para atividades de turismo, comércio, indústria e serviços• Inserção no eixo Murado / Santa Maria de Lamas / Paços de Brandão• Estrutura de cariz urbano• Qualidade do ambiente urbano• Dinâmica socioeconómica• Qualidade do espaço central consolidado em volta do Parque de Lamas• Concentração de serviços e equipamentos na área central	<ul style="list-style-type: none">• Organização funcional do concelho, dada a sua dimensão e diversidade territorial e urbanística• Existência de áreas urbanas críticas, caracterizadas pela existência de graves problemas sociais e urbanísticos (áreas históricas, bairros sociais, urbanizações periféricas)• Extensão e dispersão do tecido urbano• Presença de focos de habitação precária e degradada• Envelhecimento da população• Escassez de oferta de habitações de qualidade e os custos acessíveis para casais jovens• Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens• Pressão do tráfego automóvel
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS



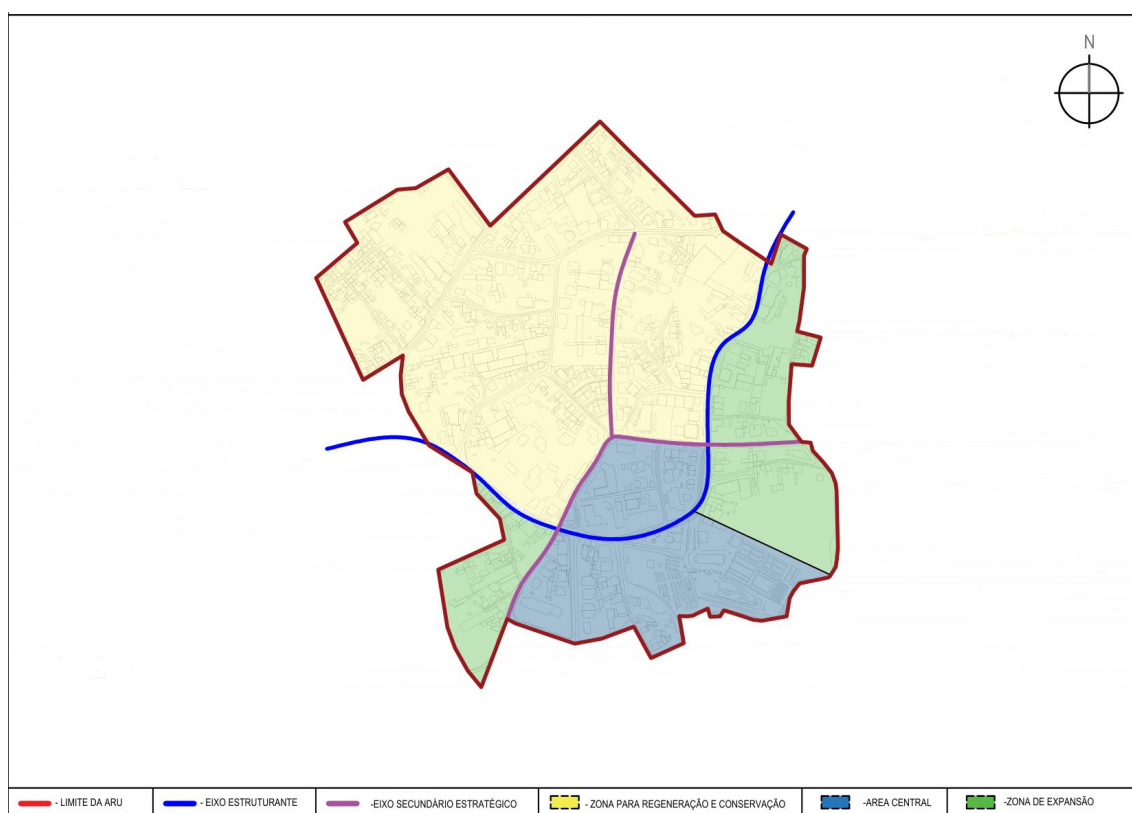
- Potencial de atração/fixação de população
 - Capacidade económica e comercial do concelho
 - Relevância dos instrumentos de apoio à eficiência energética para dinamizar a reabilitação urbana do edificado privado, aumentando as condições de conforto habitacional e reduzindo o consumo energético
 - Dinâmica instalada de requalificação do centro tradicional e da malha urbana
 - Potenciar o centro como um espaço de procura quotidiana e eventual
 - Aumentar as áreas pedonais e verdes centrais
 - Envelhecimento crescente da população
 - Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com a consequente degradação do edificado
 - Concorrência na atração de investimento e na dinâmica comercial dos concelhos próximos (sobretudo Aveiro, São João da Madeira e Espinho)
 - Aposto na nova edificação e nas novas centralidades e enfraquecimento do centro tradicional e do edificado preexistente
 - Falta de renovação e requalificação de edificado na envolvente do centro
-

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho da Estratégia e do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas.

4.4.3. Estratégia e Modelo Territorial

Tendo em conta a perceção do território da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas e a análise detalhada realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e facilities que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a empreender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

Figura 25 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas



A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho da Estratégia e do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas.



4.4.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

A dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas é consubstanciada através de duas apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Reforço e qualificação dos espaços de encontro e de sociabilidade.

Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Requalificação de arruamentos
- Implementação do uso de modos suaves de transporte



4.4.5. Programa de Ação

4.4.5.1. Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas concretiza e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda, tem em consideração outros projetos municipais ou privados, em curso ou concluídos já.

Os alicerces que sustentam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições de fruição do domínio público, de valorização das condições ambientais e ecológicas locais, do inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, da dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando, também, a recuperação, reutilização e reabilitação do edificado e, eventualmente, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes.

O Programa de Ação compreende propostas materiais e imateriais corporizadas em projetos concretos, mas sempre articulados entre si. Em termos práticos, o Programa de Ação teve em consideração 4 situações diferentes para os projetos seguidamente elencados:

- Projetos em curso;
- Projetos em carteira no município a aguardar o momento certo e o apoio financeiro necessário para a sua concretização;
- Projetos em ponderação que procuram o ambiente adequado de decisão;
- Projetos novos que resultam da reflexão que sustenta a elaboração da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas, agora elaborada.

O Programa de Ação a executar nos próximos anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros que existem atualmente, mas também, e quiçá principalmente, na estrutura de financiamento do próximo quadro de apoio europeu e também no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais futuramente disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção a novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da



ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação no núcleo central da cidade, sem, no entanto, esquecer a sua envolvente próxima, que promovem a política económica e ambiental em que a cidade já se sustenta e que correspondem ao modelo territorial desenhado.

Não será provável no período de tempo de execução da operação relativamente curto materializar todos os objetivos propostos, nem será adequado a uma política de reabilitação urbana local sustentável, pretender incentivar a urbanização ou construção dos inúmeros espaços ainda não urbanizados dentro da ARU e estruturados por vias de escala superior que, entretanto, foram sendo construídas. Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município.

Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

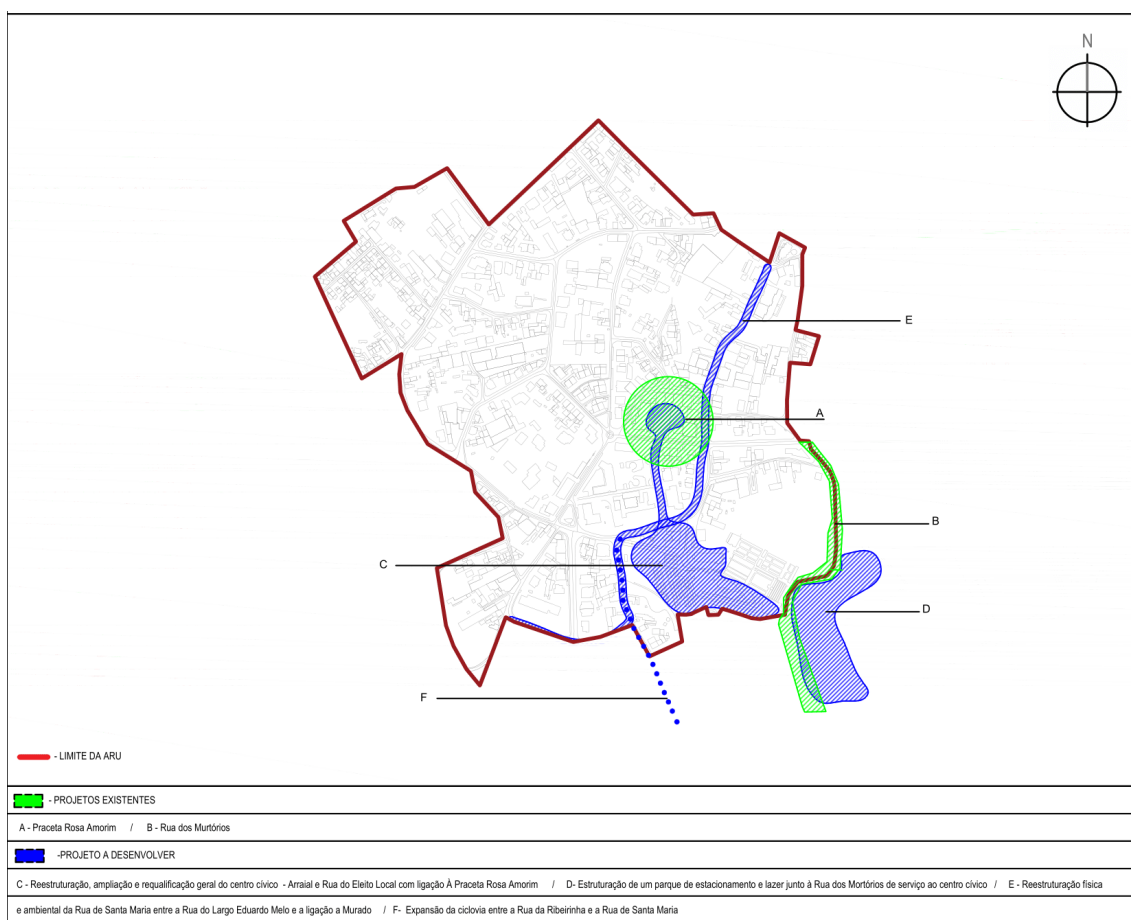
Assim sendo, são seguidamente enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas.



4.4.5.2. Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos projetos a desenvolver

Figura 26 – Localização dos Projetos Estruturantes na ARU de Santa Maria de Lamas





Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

PROJETOS MUNICIPAIS EXISTENTES DE CURTO PRAZO

1. Praceta Rosa Amorim

PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

2. Estruturação de um parque de estacionamento e lazer junto à Rua dos Murtórios de serviço ao centro cívico
3. Reestruturação, ampliação e requalificação geral do centro cívico - Arraial e Rua do Eleito Local com ligação à Praceta Rosa Amorim

Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

PROJETOS MUNICIPAIS EXISTENTES DE CURTO PRAZO

4. Rua dos Murtórios

PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

5. Reestruturação física e ambiental da Rua de Santa Maria entre a Rua do Chão do Monte e a ligação a Murado
6. Expansão da ciclovía entre a Rua da Ribeirinha e a Rua de Santa Maria



4.4.5.3. Fichas de Projeto

Projeto 1 - Praceta Rosa Amorim



Breve descrição

Trata-se de uma ação destinada a promover a revitalização deste espaço através de uma nova configuração e funcionalidade, assim garantindo mais e melhor uso pelos utentes dos edifícios circundantes, designadamente o Lar de Idosos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 142.855,86 – Valor da Adjudicação

Calendário

Em curso

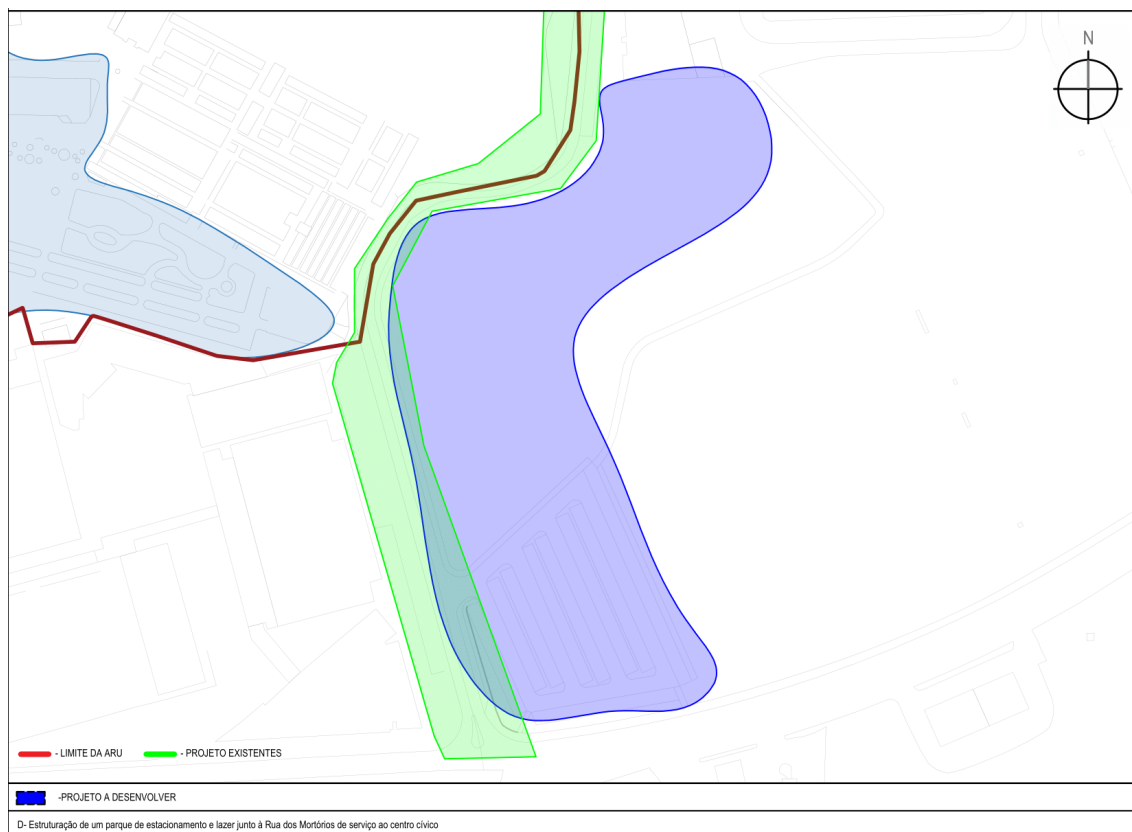


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	



Projeto 2 - Estruturação de um parque de estacionamento e lazer junto à Rua dos Murtórios de serviço ao centro cívico



Breve descrição

Por forma a servir o centro e a zona desportivo, propõe-se a criação de um grande parque de estacionamento que permita libertar a envolvente de parqueamento automóvel conflituoso, integrando esta infraestrutura com um espaço verde e de lazer na continuidade do Parque de Santa Maria de Lamas.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

15.250 m² * € 100 = € 1.520.000



Calendário

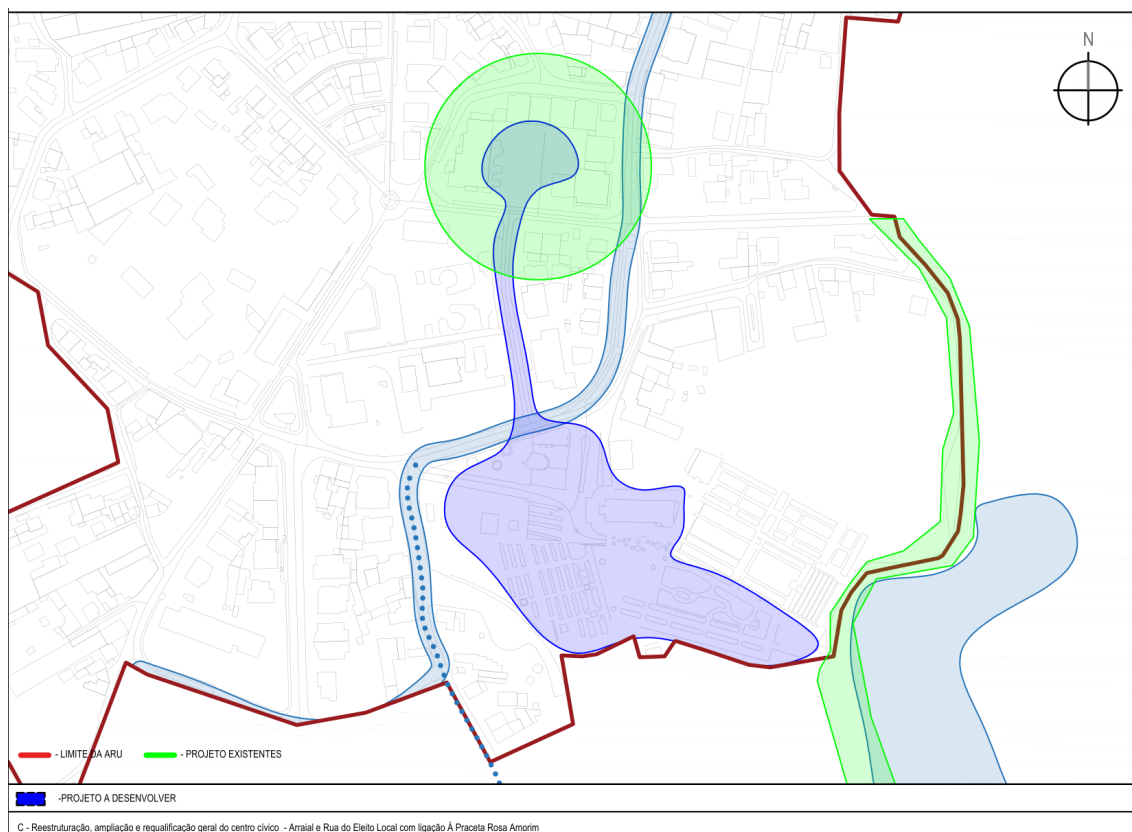
Prevê-se o início para 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



Projeto 3 - Reestruturação, ampliação e requalificação geral do centro cívico - Arraial e Rua do Eleito Local com ligação à Praceta Rosa Amorim



Breve descrição

O propósito é remodelar, modernizar e requalificar o Parque de Santa Maria, espaço nuclear do tecido urbano, mantendo o seu perfil de espaço de encontro, de estar e de lazer, mas atualizando a sua oferta e criando melhores relações físicas e de acesso para com as áreas contíguas.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

18.000 m² * € 100 = € 1.800.000



Calendário

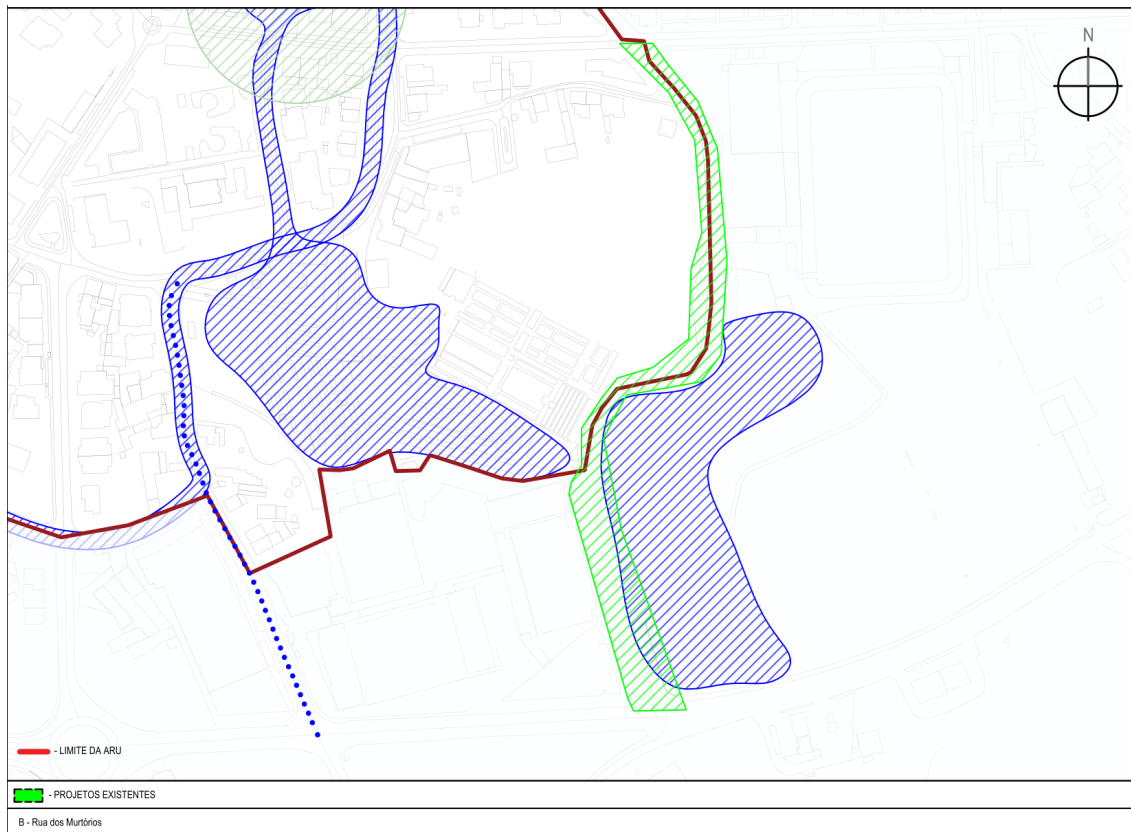
Prevê-se o início para 2032

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



Projeto 4 - Rua dos Murtórios



Breve descrição

A intervenção visa a requalificação da rua, melhorando a mobilidade, os passeios e zonas de estacionamento, além de reformular o perfil da via. A requalificação prevê ainda a requalificação das infraestruturas existentes e a implantação das que se encontrem em falta.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 400.000 – estimativa de custo global indicada pelo Município

Calendário

Prevê-se o início para 2024

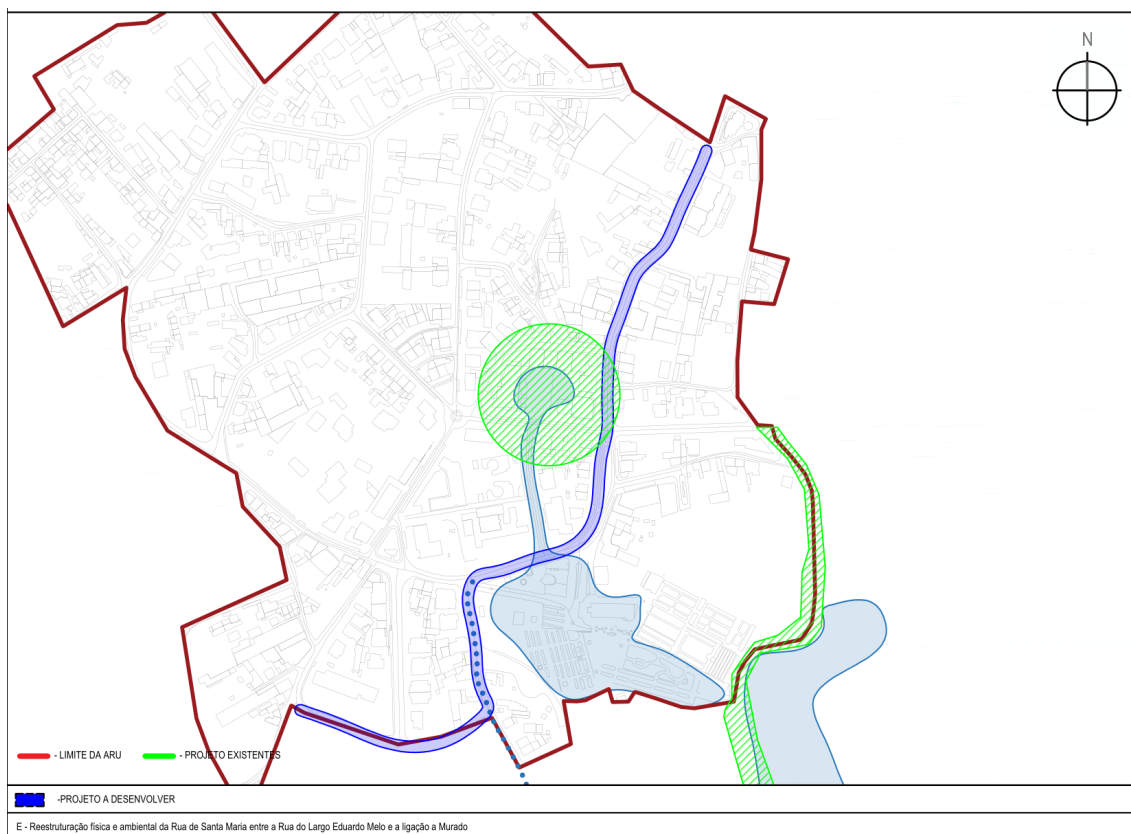


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



Projeto 5 - Reestruturação física e ambiental da Rua de Santa Maria entre a Rua do Chão do Monte e a ligação a Murado



Breve descrição

Importa requalificar, na continuidade daquilo já realizado junto ao Parque de Santa Maria de Lamas, este eixo estruturante e de ligação muito importante a Paços de Brandão e ao Lugar de Murado em Mozelos, apostando no desenho urbano, na organização dos tráfegos viários, pedonais e de modos suaves, bem como apostando na qualidade de materiais e alinhamentos verdes sempre que possível.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

8.000 m² * € 120 = € 960.000



Calendário

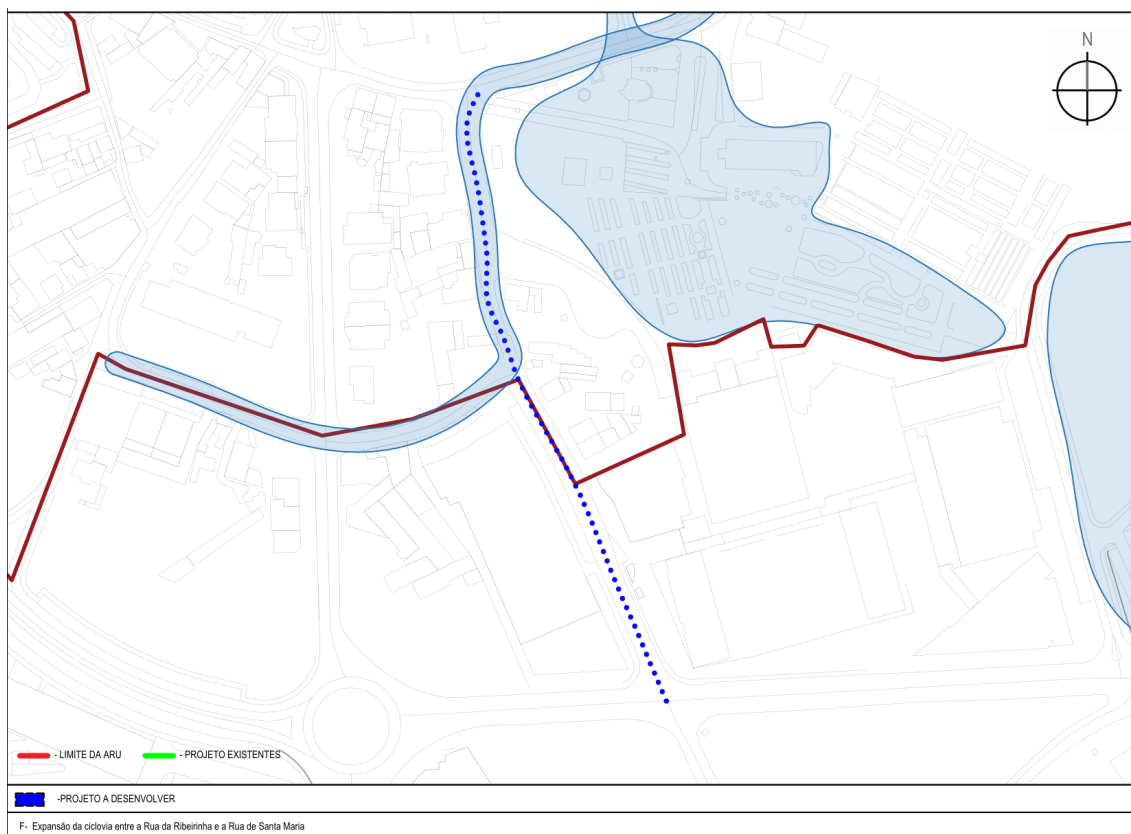
Prevê-se o início para 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



Projeto 6 - Expansão da ciclovia entre a Rua da Ribeirinha e a Rua de Santa Maria



Breve descrição

Estando já em implementação uma ciclovia algo periférica ao centro e ao Parque de Santa Maria de Lamas, o intuito deste projeto é interligar estas duas áreas, garantindo assim mais interesse e serviço à infraestrutura.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

750 m² * € 100 = € 75.000

Calendário

Prevê-se o início para 2027



Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



4.4.5.4. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 22 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU da Área Central de Santa Maria de Lamas

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO		CALENDÁRIO			ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		2022 / 26	2027 / 31	2032 / 36	
Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano					
Projeto 1	Praceta Rosa Amorim	•			142.855,86 €
Projeto 2	Estruturação de um parque de estacionamento e lazer junto à Rua dos Murtórios de serviço ao centro cívico		•		1.520.000,00 €
Projeto 3	Reestruturação, ampliação e requalificação geral do centro cívico - Arraial e Rua do Eleito Local com ligação à Praceta Rosa Amorim			•	1.800.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável					
Projeto 4	Rua dos Murtórios	•			400.000,00 €
Projeto 5	Reestruturação física e ambiental da Rua de Santa Maria entre a Rua do Chão do Monte e a ligação a Murado		•		960.000,00 €
Projeto 6	Expansão da ciclovia entre a Rua da Ribeirinha e a Rua de Santa Maria		•		75.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO					4.897.855,86 €

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Santa Maria de Lamas possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 4€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 4€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas de cerca de €19.500.000 (dezanove milhões e quinhentos mil de euros) nos próximos 15 anos.



4.5. ORU DO LUGAR DO MURADO (MOZELOS)

4.5.1. Apresentação e Caracterização da ARU

O Lugar do Murado, na freguesia de Mozelos, é uma das extremidades de um importante eixo urbano de uso e procura intensiva, que integra ainda as áreas centrais de Santa Maria de Lamas e de Paços de Brandão.

A ARU do Lugar do Murado 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 23 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Mozelos

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	7.142	7.297	155	2,17	↑
Nº de Edifícios	1.746	1.838	92	5,27	↑
Nº Alojamentos	2.982	3.109	127	4,26	↑
Nº Agregados	2.524	2.686	162	6,42	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,18	1,16	-	-	↓

(*) - Dados provisórios

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Assim, e de acordo com os resultados provisórios dos censos de 2021, o tecido urbano da freguesia de Mozelos é constituído por 1.838 edifícios contendo 3.109 alojamentos. Na última década a freguesia de Mozelos apresenta uma dinâmica positiva na população e no número de edifícios, de alojamentos e de agregados. No entanto, a disponibilidade de alojamentos para os agregados familiares é menor em 2021 do que era em 2011, sendo que o rácio diminuiu de 1,18 para 1,16.

Como se observa no Quadro seguinte, no que concerne à época de construção, 16,43% dos edifícios foram construídos antes da década de sessenta do século passado, ao que se somam 28,78% de edifícios construídos nas décadas de sessenta e de setenta, ou seja



mais de 45% dos edifícios são anteriores a 1981. De realçar, igualmente, o grande volume construído entre 1981 e 2000, o qual representa 36,78% do total dos edifícios.

Constata-se assim que o parque habitacional é relativamente antigo, correspondendo, todavia, a realidades construtivas muito diferentes ao nível do tecido urbano da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas.

Quadro 24 - Edifícios por época de construção na freguesia de Mozelos

Época de Construção	N.º Edifícios	Valores acumulados	%	% Acumulada
Até 1919	77	77	4,19%	4,19%
1919 - 1945	68	145	3,70%	7,89%
1946 - 1960	157	302	8,54%	16,43%
1961 - 1980	529	831	28,78%	45,21%
1981 - 2000	676	1.507	36,78%	81,99%
2001 - 2010	281	1.788	15,29%	97,28%
2011 - 2021	50	1.838	2,72%	100,00%
Total Freguesia	1.838	-	100,00%	-

Fonte: INE, Resultados provisórios dos Recenseamento da População e Habitação de 2021

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

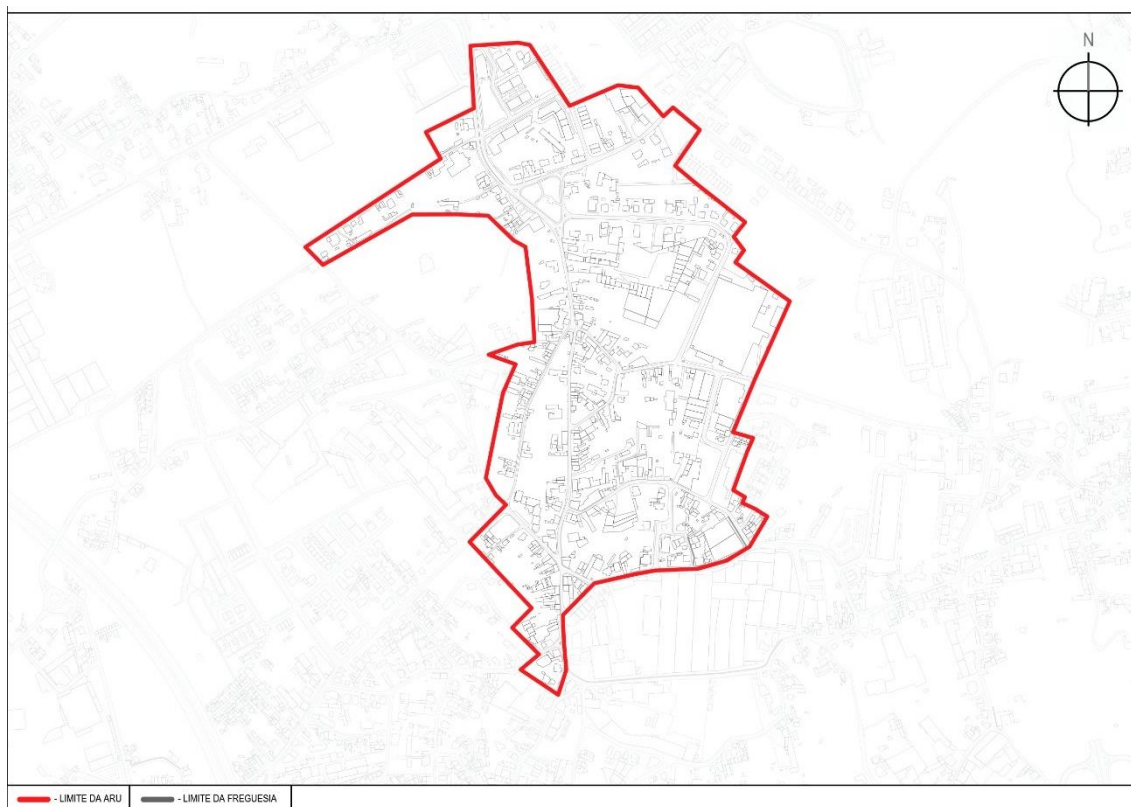
A ARU tem uma estrutura longitudinal, norte-sul, muito relacionada com um eixo central traçado a partir da Rua de Murado / Rua de Santa Maria. Este eixo tem o Jardim do Murado com referência no seu topo norte, único espaço diferenciado neste contexto.

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

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

intervenção de mudança. A nascente deste, existem ainda algumas unidades industriais em exploração.

Figura 27 - Delimitação da ARU do Lugar de Murado - Mozelos



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

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

Figura 28 – Interpretação territorial da ARU do Lugar de Murado – Mozelos

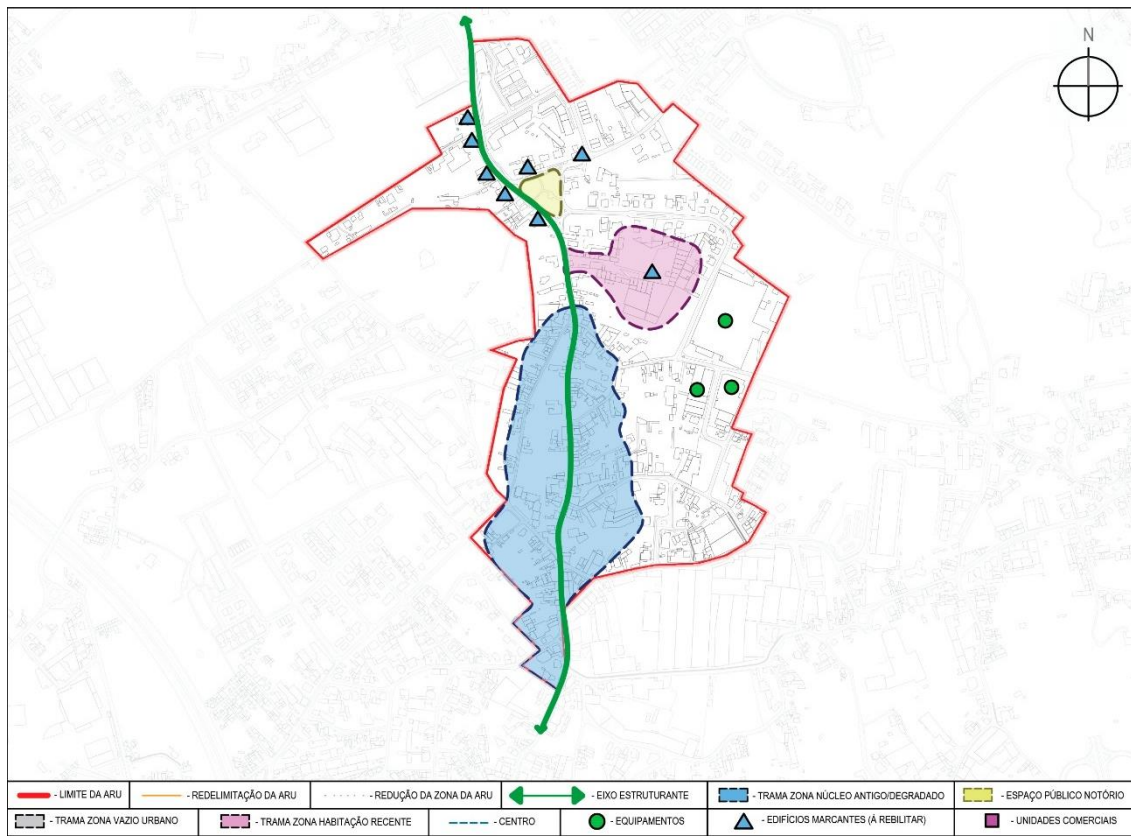


Figura 29 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar de Murado - Mozelos





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 Propostas de Redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (2018) e o Relatório de Avaliação da Execução ao Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida do Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU Sistemática da Área do Lugar de Murado - Mozelos.

Quadro 25 - Análise SWOT

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none">• Localização geoestratégica do concelho• Qualidade das acessibilidades rodoviárias, proporcionadas pela A1, A 29, A32 e da A41 CREP• Dinamismo económico do concelho• Existência de recursos humanos mobilizáveis para atividades de turismo, comércio, indústria e serviços• Inserção no eixo Murado / Santa Maria de Lamas / Paços de Brandão• Potencial de centralidade devido a equipamentos e serviços existentes na proximidade da ARU	<ul style="list-style-type: none">• Organização funcional do concelho, dada a sua dimensão e diversidade territorial e urbanística• Existência de áreas urbanas críticas, caracterizadas pela existência de graves problemas sociais e urbanísticos (áreas históricas, bairros sociais, urbanizações periféricas)• Extensão e dispersão do tecido urbano• Presença de focos de habitação precária e degradada• Envelhecimento da população• Escassez de oferta de habitações de qualidade e os custos acessíveis para casais jovens• Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens• Extrema pressão do tráfego automóvel• Falta de atratividade do Largo central
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS



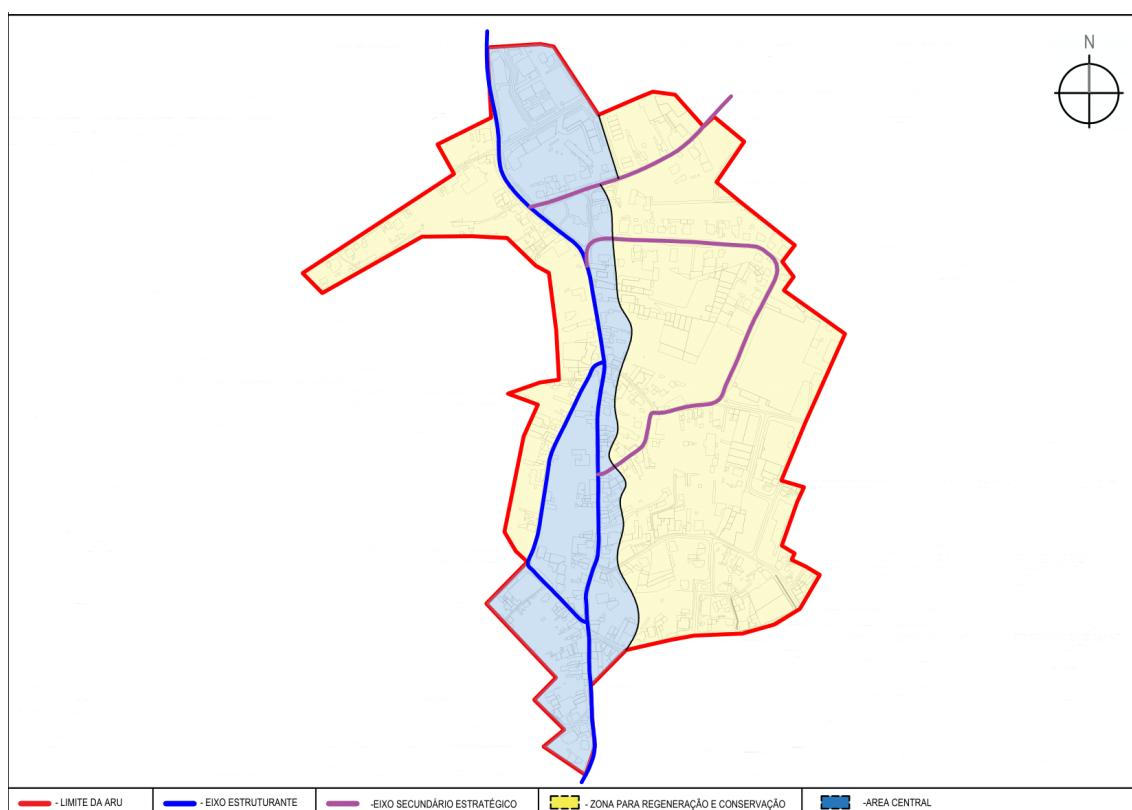
- Potencial de atração/fixação de população
 - Capacidade económica e comercial do concelho
 - Relevância dos instrumentos de apoio à eficiência energética para dinamizar a reabilitação urbana do edificado privado, aumentando as condições de conforto habitacional e reduzindo o consumo energético
 - Repensar o sistema de tráfego e de uso do eixo central
 - Potenciar o Arraial
 - Requalificar edificado devoluto e degradado existente
 - Envelhecimento crescente da população
 - Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com a consequente degradação do edificado
 - Concorrência na atração de investimento e na dinâmica comercial dos concelhos próximos (sobretudo Aveiro, São João da Madeira e Espinho)
 - Aposto na nova edificação e nas novas centralidades e enfraquecimento do centro tradicional e do edificado preexistente
 - Redução da qualidade do ambiente urbano pelo atravessamento de tráfego e pela impossibilidade de qualificar os sistemas de circulação pedonal
-

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho da Estratégia e do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU do Lugar de Murado - Mozelos.

4.5.3. Estratégia e Modelo Territorial

Tendo em conta a perceção do território da ARU do Lugar de Murado - Mozelos e a análise detalhada realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e facilities que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a empreender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

Figura 30 – Modelo Territorial da ARU do Lugar de Murado – Mozelos



A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho da Estratégia e do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Eixos e Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU do Lugar de Murado - Mozelos.



4.5.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

A dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU do Lugar de Murado - Mozelos é consubstanciada através de duas apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Reforço e qualificação dos espaços de encontro e de sociabilidade.

Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico II são os seguintes:

- Reequacionamento do sistema de tráfego
- Requalificação de arruamentos
- Implementação do uso de modos suaves de transporte



4.5.5. Programa de Ação

4.5.5.1. Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU do Lugar de Murado - Mozelos concretiza e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior.

Os alicerces que sustentam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições de fruição do domínio público, de valorização das condições ambientais e ecológicas locais, do inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, da dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando, também, a recuperação, reutilização e reabilitação do edificado e, eventualmente, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes.

O Programa de Ação compreende propostas materiais e imateriais corporizadas em projetos concretos, mas sempre articulados entre si. Em termos práticos, o Programa de Ação teve em consideração 3 situações diferentes para os projetos seguidamente elencados:

- Projetos em carteira no município a aguardar o momento certo e o apoio financeiro necessário para a sua concretização;
- Projetos em ponderação que procuram o ambiente adequado de decisão;
- Projetos novos que resultam da reflexão que sustenta a elaboração da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU do Lugar de Murado - Mozelos, agora elaborada.

O Programa de Ação a executar nos próximos anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros que existem atualmente, mas também, e quiçá principalmente, na estrutura de financiamento do próximo quadro de apoio europeu e também o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais futuramente disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção a novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU do Lugar de Murado - Mozelos é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação no núcleo central da cidade, sem, no entanto, esquecer a sua



envolvente próxima, que promovem a política económica e ambiental em que a cidade já se sustenta e que correspondem ao modelo territorial desenhado.

Não será provável no período de tempo de execução da operação relativamente curto materializar todos os objetivos propostos, nem será adequado a uma política de reabilitação urbana local sustentável, pretender incentivar a urbanização ou construção dos inúmeros espaços ainda não urbanizados dentro da ARU e estruturados por vias de escala superior que, entretanto, foram sendo construídas. Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município.

Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

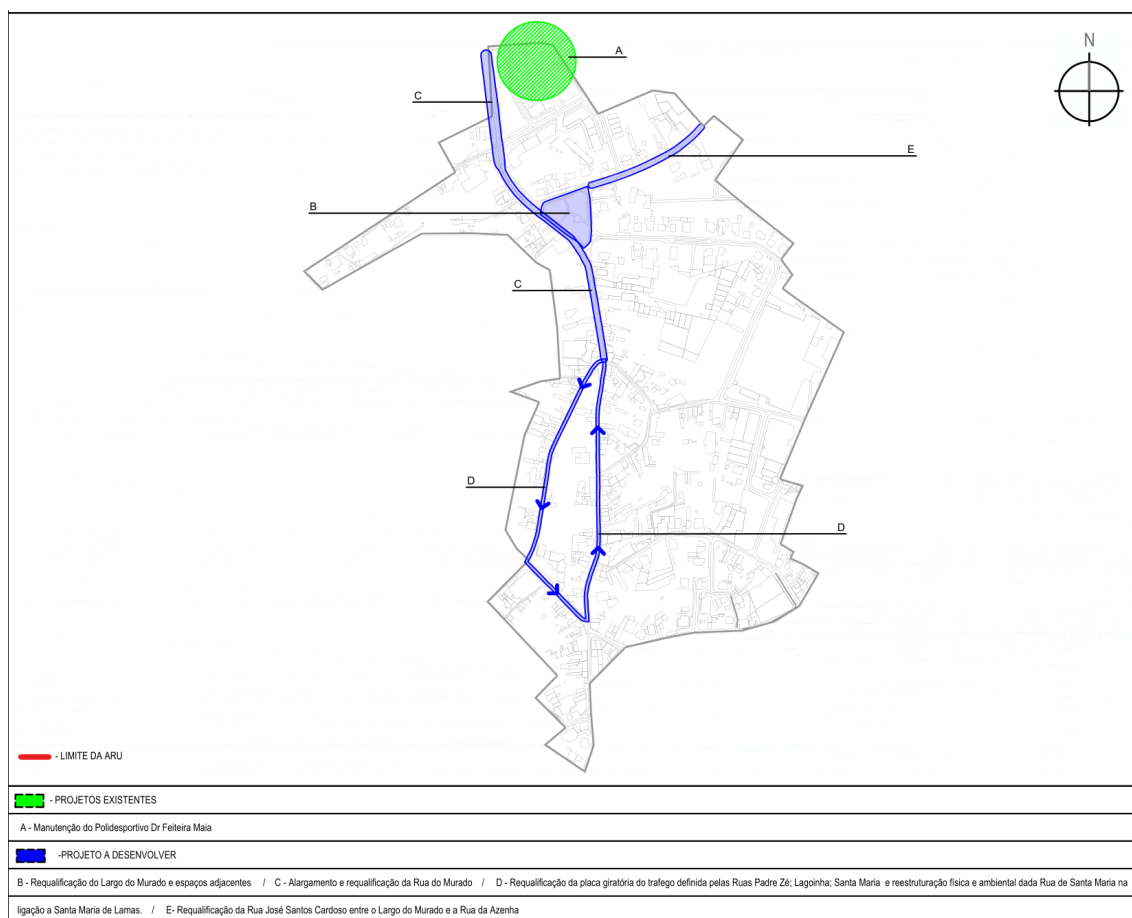
Assim sendo, são seguidamente enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU do Lugar de Murado - Mozelos.



4.5.5.2. Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos projetos a desenvolver.

Figura 31 – Localização dos Projetos Estruturantes na ARU do Lugar do Murado – Mozelos





Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

PROJETOS A DESENVOLVER A CURTO PRAZO

1. Requalificação do Largo do Murado

Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

PROJETOS A DESENVOLVER A CURTO PRAZO

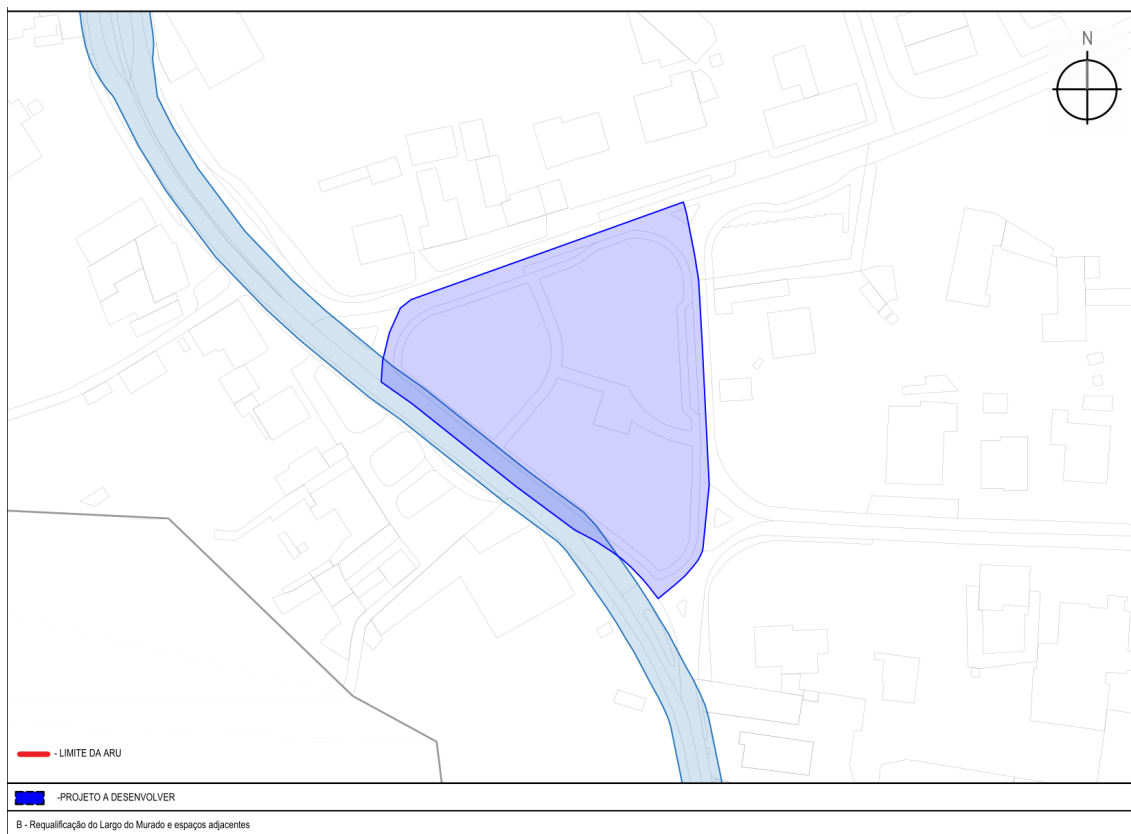
2. Desenvolvimento de estudo de circulação tendo em vista reorganizar sentidos de tráfego e calibres viários
3. Alargamento e requalificação da Rua do Murado
4. Requalificação da Rua José Santos Cardoso entre o Largo do Murado e a Rua da Azenha

PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

5. Requalificação da placa giratória de tráfego definida pelas ruas Padre Zé / Lagoinha / Santa Maria e reestruturação física e ambiental da Rua de Santa Maria na ligação a Santa Maria de Lamas

4.5.5.3. Fichas de Projeto

Projeto 1 - Requalificação do Largo do Murado



Breve descrição

O Largo do Murado, que define a toponímia do Lugar é, até pela sua tradição, um ponto fulcral deste território. Pese embora isso, a sua qualificação e oferta de serviço é reduzida, impondo-se promover a sua modernização e requalificação, aumentando o conforto e o interesse dos cidadãos pelo seu uso.

A par disto, impõe-se também regular a circulação de tráfego e o estacionamento à sua volta.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

5.200 m² * € 100 = € 520.000



Calendário

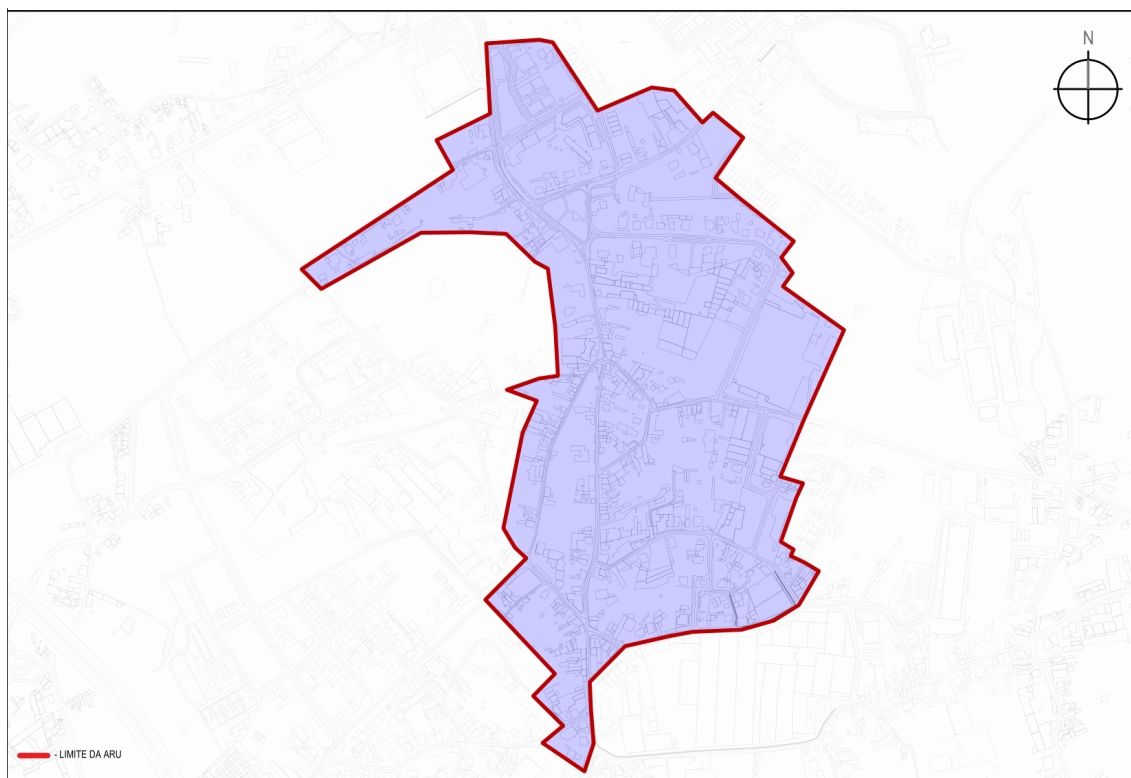
Prevê-se início em 2023

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++



Projeto 2 - Desenvolvimento de estudo de circulação tendo em vista reorganizar sentidos de tráfego e calibres viários



Breve descrição

O Lugar de Murado é hoje quase somente um eixo de atravessamento e de tráfego pesado, o que conflitua com as funções residenciais e comerciais existentes. Importa regular este atravessamento, estudar modelos de gestão de tráfego e calibres de circulação, e encontrar alternativas ao conflito existente. A ligação a jusante, no que concerne ao eixo corporizado pela Rua Terra de Santa Maria, é também importante no que se refere à estruturação funcional do eixo Lugar do Murado / Santa Maria de Lamas / Paços de Brandão.

Por todas estas razões, há que estudar esta temática e encontrar soluções viárias, de tráfego, de estacionamento, para circulação pedonal segura e de inserção de modos suaves de transporte, designadamente de uma ciclovia.

Esta ação interliga-se diretamente com os Projetos 3, 4 e 5.



Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 35.000

Calendário

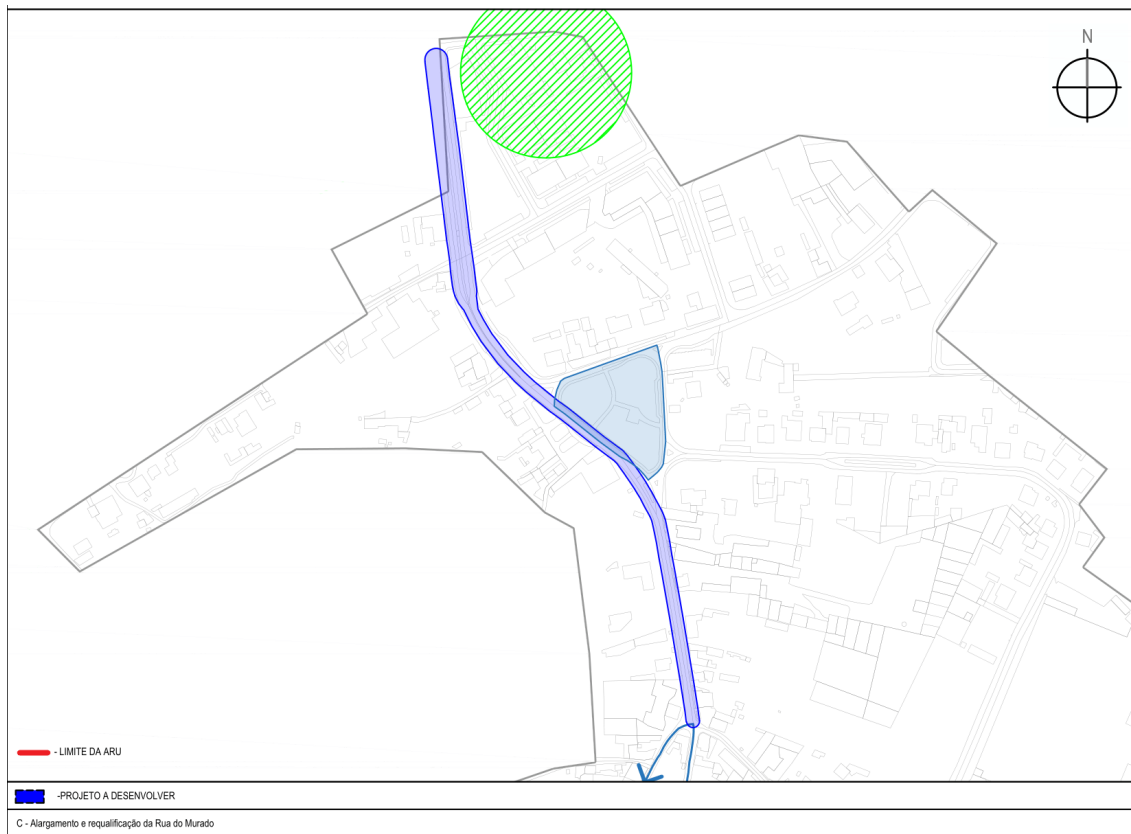
Prevê-se início em 2023

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



Projeto 3 - Alargamento e requalificação da Rua do Murado



Breve descrição

A pressão de tráfego atualmente existente sobre a Rua do Murado é incompatível com um uso mais urbano, humano e ambientalmente mais correto. Pese embora se proponha um estudo preliminar quanto às questões do tráfego é crucial por na ordem do dia uma intervenção sobre esta via, nomeadamente pelas questões de segurança que se põem.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

7.200 m² * € 120 = € 864.000

Calendário

Prevê-se início em 2024

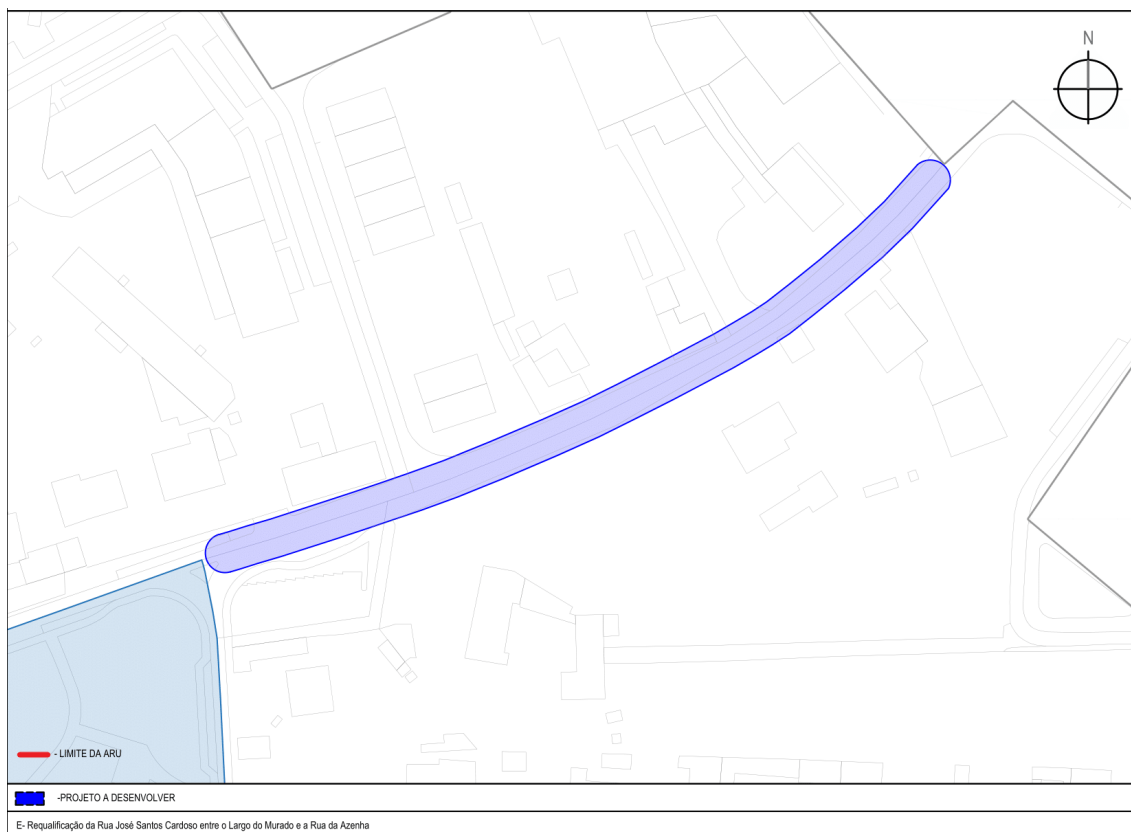


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



Projeto 4 - Requalificação da Rua José Santos Cardoso entre o Largo do Murado e a Rua da Azenha



Breve descrição

Em paralelo com a requalificação e regulação de tráfego em volta do Largo do Murado importa, por contágio e reforço da urbanidade desse polo, promover iguais situações na sua envolvente.

A Rua José Santos Cardoso que tem origem no Largo e se desenvolve a partir daí para nascente, encontra-se perfeitamente descaracterizada, não contando, sequer, com separação dos tráfegos automóvel e pedonal por falta de bermas ou passeios. Por outro lado, a frente urbana que define apresenta bons edifícios e bom potencial de usos. A proposta vai assim no sentido de se rever a situação atual.



Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

2.150 m² * € 120 = € 258.000

Calendário

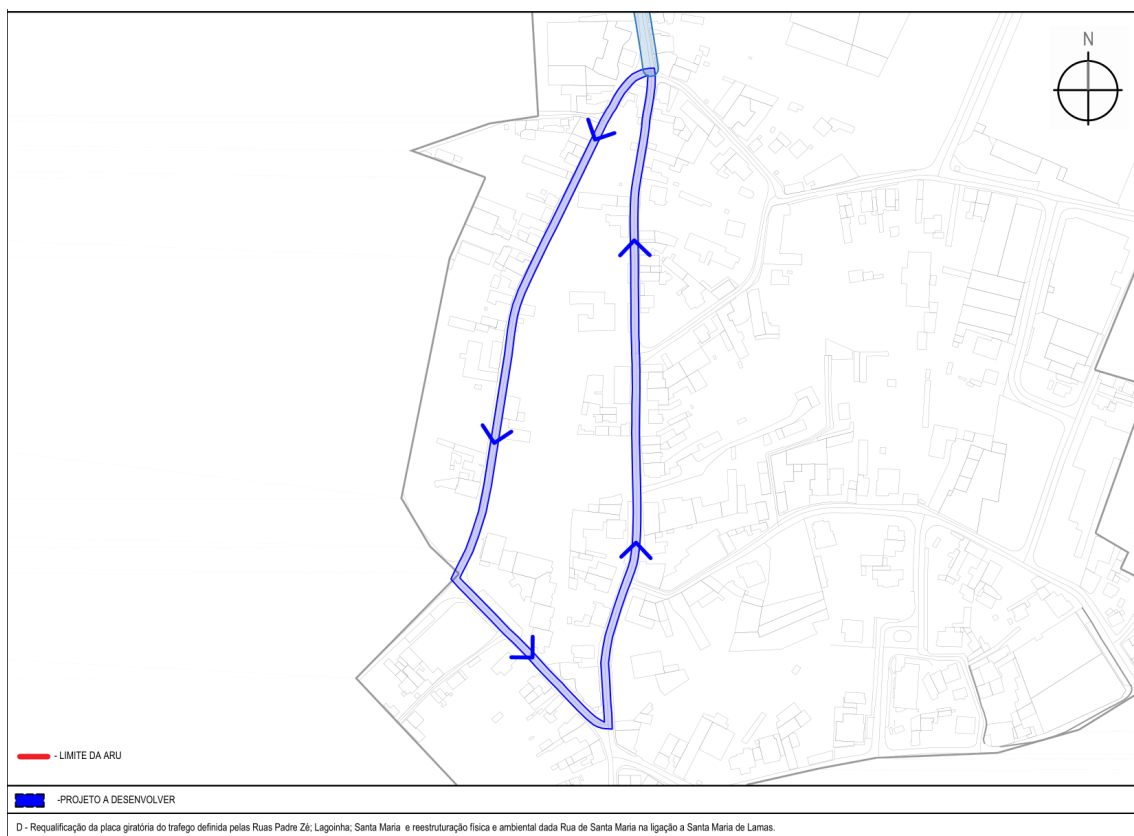
Prevê-se início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++



Projeto 5 - Requalificação da placa giratória de tráfego definida pelas ruas Padre Zé / Lagoinha / Santa Maria e reestruturação física e ambiental da Rua de Santa Maria na ligação a Santa Maria de Lamas



Breve descrição

No quadro da revisão de todo o sistema de circulação e humanização da zona a sul do Largo do Murado, e tendo em conta o modo de funcionamento já atual, parece que o circuito estruturado pelas ruas Padre Zé / Lagoinha / Santa Maria carece de ser globalmente requalificado, ganhando um perfil mais urbano e ambientalmente mais qualificado.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

9.300 m² * € 150 = € 1.395.000



Calendário

Prevê-se início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++

4.5.5.4. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 26 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU do Lugar do Murado (Mozelos)

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO	CALENDÁRIO			ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
	2022 / 26	2027 / 31	2032 / 36	
Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano				
Projeto 1	Requalificação do Largo do Murado	•		520.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável				
Projeto 2	Desenvolvimento de estudo de circulação tendo em vista reorganizar sentidos de tráfego e calibres viários	•		35.000,00 €
Projeto 3	Alargamento e requalificação da Rua do Murado	•		864.000,00 €
Projeto 4	Requalificação da Rua José Santos Cardoso entre o Largo do Murado e a Rua da Azenha		•	258.000,00 €
Projeto 5	Requalificação da placa giratória de tráfego definida pelas ruas Padre Zé / Lagoinha / Santa Maria e reestruturação física e ambiental da Rua de Santa Maria na ligação a Santa Maria de Lamas		•	1.395.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO				3.072.000,00 €

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que no Lugar de Murado em Mozelos possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 4€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 4€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU do Lugar do Murado, em Mozelos, de cerca de €12.000.000 (doze milhões de euros) nos próximos 15 anos.



4.6. ORU DA ÁREA CENTRAL DE ARRIFANA

4.6.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A Área Central de Arrifana, sobre a qual se delimitou a ARU, apresenta-se, em simultâneo, como a estrutura antiga e embrionária deste lugar e com as características mais recentes impostas pelo traçado da Estrada Nacional nº 1 e do modelo de ocupação do solo e de utilização que daí decorreram e que marcam esta via que agora se vem transformando numa via de cariz mais local.

A ARU da Área Central de Arrifana insere-se no espaço territorial da freguesia de Arrifana, 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 27 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Arrifana

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	6.551	6.311	-240	-3,66	↓
Nº de Edifícios	1.773	1.823	50	2,82	↑
Nº Alojamentos	2.861	2.965	104	3,64	↑
Nº Agregados	2.369	2.450	81	3,42	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,21	1,21	-	-	-

(*) – Dados provisórios

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Assim, e de acordo com os resultados provisórios dos censos de 2021, o tecido urbano da freguesia de Arrifana é constituído por 1.823 edifícios contendo 2.965 alojamentos. Deste modo, verifica-se que existe atualmente um rácio de 1,21 alojamentos por agregado familiar. Com exceção da população residente que diminuiu, na última década a freguesia de Arrifana apresenta uma dinâmica positiva no número de edifícios, de alojamentos e de agregados.



Como se observa no Quadro seguinte, no que concerne à época de construção, 25,84% dos edifícios foram construídos antes da década de sessenta do século passado, ao que se somam 30,28% de edifícios construídos nas décadas de sessenta e de setenta, ou seja 56,12% dos edifícios são anteriores a 1981. De realçar, igualmente, o volume considerável construído entre 1981 e 2000, o qual representa 30,39% do total dos edifícios.

Constata-se assim que o parque habitacional é bastante antigo, correspondendo, todavia, a realidades construtivas muito diferentes ao nível do tecido urbano da ARU da Área Central de Arrifana.

Quadro 28 - Edifícios por época de construção na freguesia de Arrifana

Época de Construção	N.º Edifícios	Valores acumulados	%	% Acumulada
Até 1919	80	80	4,39%	4,39%
1919 - 1945	166	246	9,11%	13,50%
1946 - 1960	225	471	12,34%	25,84%
1961 - 1980	552	1.023	30,28%	56,12%
1981 - 2000	554	1.577	30,39%	86,51%
2001 - 2010	200	1.777	10,97%	97,48%
2011 - 2021	46	1.823	2,52%	100,00%
Total Freguesia	1.823	-	100,00%	-

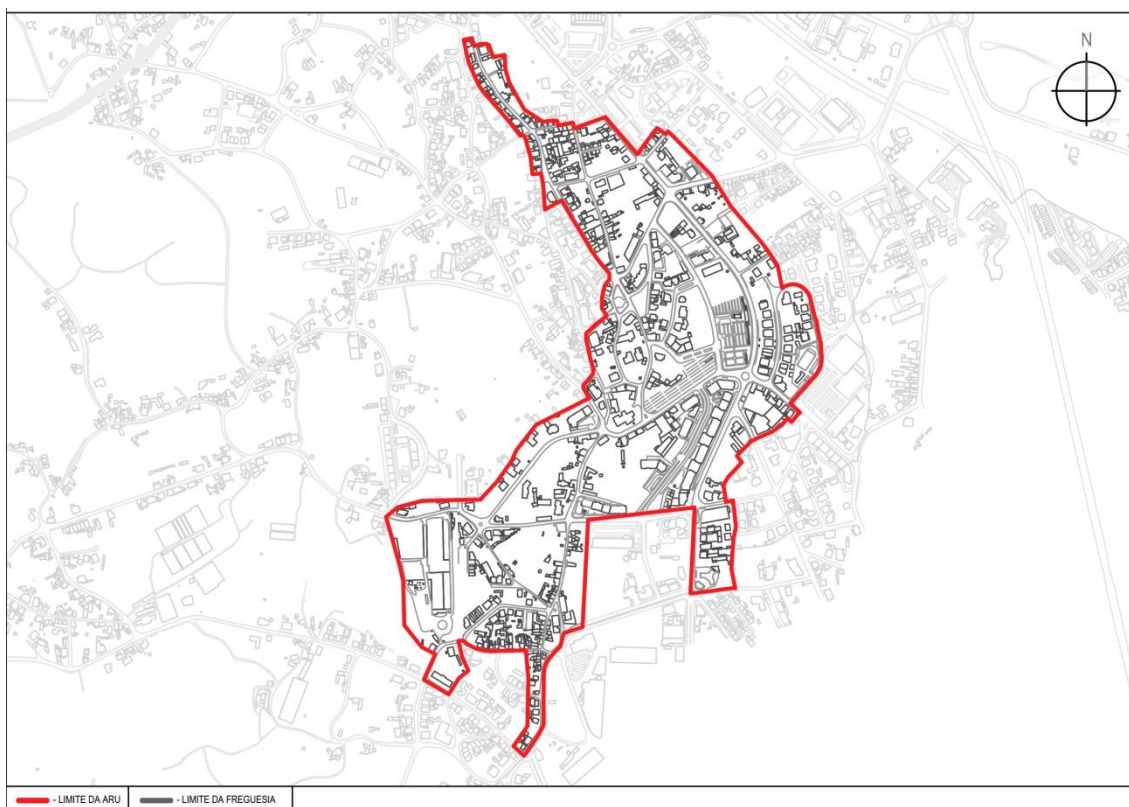
Fonte: INE, Resultados provisórios dos Recenseamento da População e Habitação de 2021

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

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

o tráfego local e até com a utilização pedonal, pondo em perigo este e prejudicando a fluidez daquele.

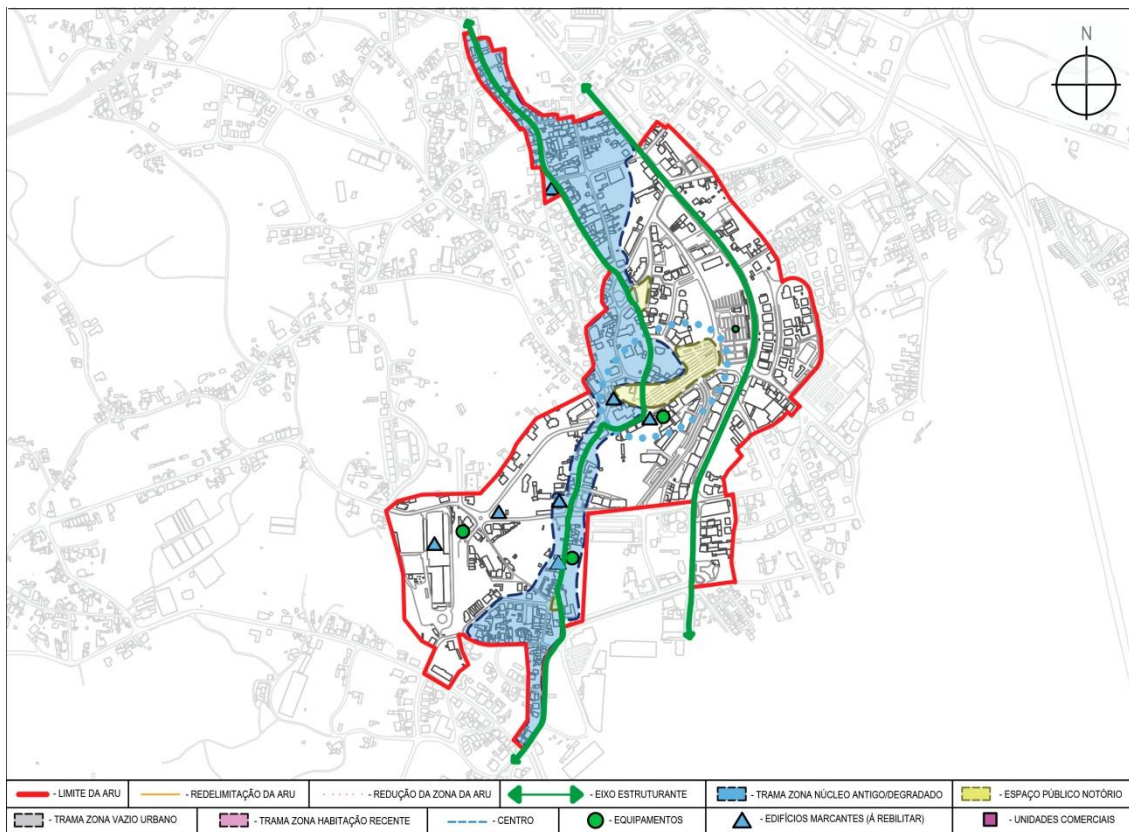
Figura 32 - Delimitação da ARU da Área Central de Arrifana



Por estas razões, parece que o problema de requalificação, reabilitação e revitalização desta zona está para além duma ação enquadrada numa ARU com uma estratégia de reabilitação urbana associada, incluindo-se sim numa ação de planeamento e de gestão territorial mais profunda, de desenho urbano e de tratamento do espaço público de outra dimensão e intensidade.

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

Figura 33 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Arrifana



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

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

Na proximidade desta área a sul da ARU, é interessante a importância que pode ter para um fim de utilização pública a reconversão e reutilização da antiga unidade industrial existente na proximidade da antiga Estação, que pode ser também parte integrada nesta ação. Este eixo que inclui a Rua de Terras de Santa Maria requer uma intervenção considerável no domínio público, dado o estado algo degradado em que se encontra o espaço urbano, que deve incluir medidas que permitam a melhoria do tráfego e da gestão urbana, bem como da qualidade ambiental.



Figura 34 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Arrifana





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 Propostas de Redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (2018) e o Relatório de Avaliação da Execução ao Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida do Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU Sistemática da ARU da Área Central de Arrifana.

Quadro 29 - Análise SWOT

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none">• Localização geoestratégica do concelho• Qualidade das acessibilidades rodoviárias, proporcionadas pela A1, A 29, A32 e da A41 CREP• Dinamismo económico do concelho• Existência de recursos humanos mobilizáveis para atividades de turismo, comércio, indústria e serviços• Dinâmica social e económica• Inserção no eixo da EN1• Clareza da centralidade em volta do Largo da Feira dos 4• Eixo urbano de cariz histórico• Rede de arruamentos e largos capazes de requalificar a malha central• Qualidade do edificado• Terreno disponível para promover a consolidação da ARU	<ul style="list-style-type: none">• Organização funcional do concelho, dada a sua dimensão e diversidade territorial e urbanística• Existência de áreas urbanas críticas, caracterizadas pela existência de graves problemas sociais e urbanísticos (áreas históricas, bairros sociais, urbanizações periféricas)• Extensão e dispersão do tecido urbano• Presença de focos de habitação precária e degradada• Envelhecimento da população• Escassez de oferta de habitações de qualidade e os custos acessíveis para casais jovens• Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens• Extrema pressão do tráfego automóvel e de falta de coerência urbana da EN1• Pouca atratividade do Largo central• Secundarização do eixo de cariz mais histórico



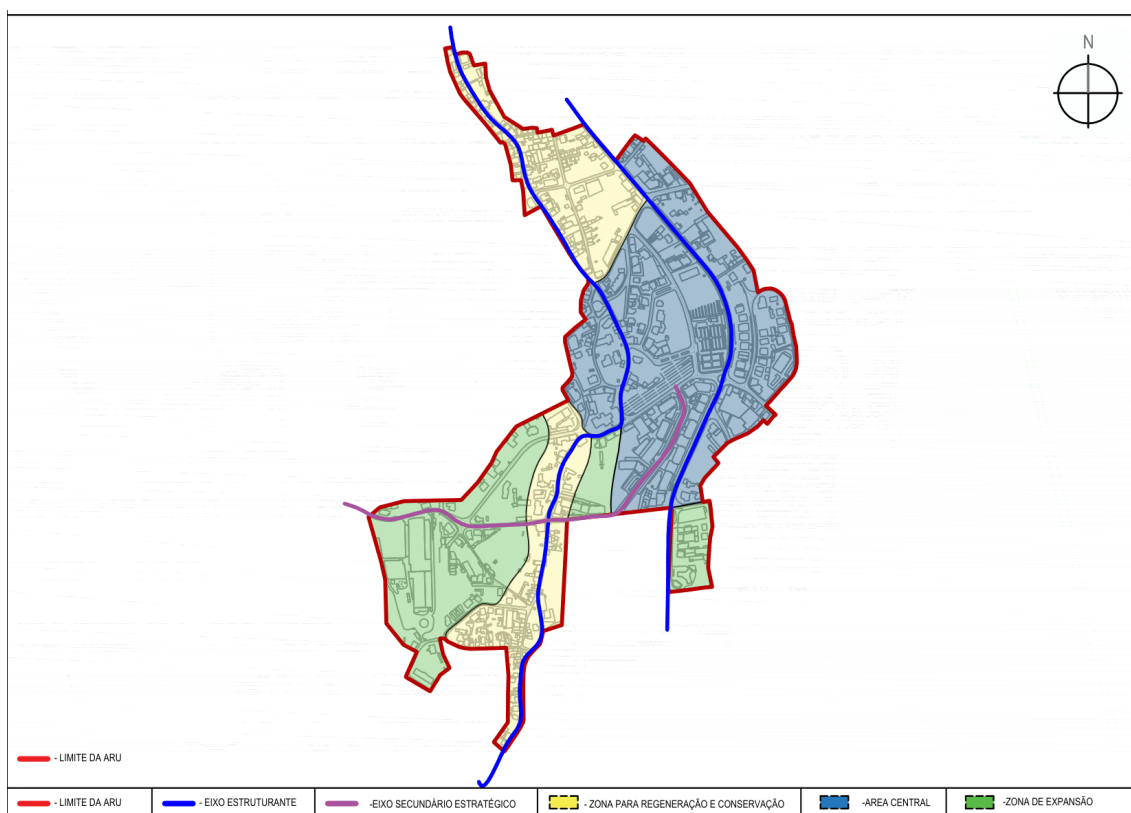
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none">• Potencial de atração/fixação de população• Capacidade económica e comercial do concelho• Relevância dos instrumentos de apoio à eficiência energética para dinamizar a reabilitação urbana do edificado privado, aumentando as condições de conforto habitacional e reduzindo o consumo energético• Repensar a EN 1 em toda a frente concelhia• Potenciar o centro em volta do Largo da Feira dos 4• Requalificar edificado devoluto e degradado existente e de valor arquitetónico• Aproveitar terrenos não edificados para regeneração urbana da ARU• Previsível retomar de serviço qualificado da Linha do Vouga	<ul style="list-style-type: none">• Envelhecimento crescente da população• Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com a consequente degradação do edificado• Concorrência na atração de investimento e na dinâmica comercial dos concelhos próximos (sobretudo Aveiro, São João da Madeira e Espinho)• Aposta na nova edificação e nas novas centralidades em torno da EN 1 e enfraquecimento do centro tradicional e do edificado preexistente• Pressão do tráfego na EN 1

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

4.6.3. Estratégia e Modelo Territorial

Tendo em conta a perceção do território da ARU da Área Central de Arrifana e a análise detalhada realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e facilities que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a emprender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

Figura 35 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Arrifana



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



4.6.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

A dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Arrifana é consubstanciada através de três apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Reforço e qualificação dos espaços de encontro e de sociabilidade.

Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico II são os seguintes:

- Requalificação de arruamentos
- Implementação do uso de modos suaves de transporte

Eixo Estratégico III (EE3) – Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico III são os seguintes:

- Apostar na reabilitação do edificado
- Requalificar a imagem urbana, atual e antiga, do território
- Criar melhores condições de habitabilidade, de conforto térmico e de eficiência energética nos edifícios
- Atrair população e atividades para os núcleos mais antigos



4.6.5. Programa de Ação

4.6.5.1. Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU da Área Central de Arrifana concretiza e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. São ainda considerados projetos já decididos pelo Município ou em curso.

Os alicerces que sustentam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições de fruição do domínio público, de valorização das condições ambientais e ecológicas locais, do inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, da dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando, também, a recuperação, reutilização e reabilitação do edificado e, eventualmente, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes.

O Programa de Ação compreende propostas materiais e imateriais corporizadas em projetos concretos, mas sempre articulados entre si. Em termos práticos, o Programa de Ação teve em consideração 4 situações diferentes para os projetos seguidamente elencados:

- Projetos em curso;
- Projetos em carteira no município a aguardar o momento certo e o apoio financeiro necessário para a sua concretização;
- Projetos em ponderação que procuram o ambiente adequado de decisão;
- Projetos novos que resultam da reflexão que sustenta a elaboração da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Área Central de Arrifana, agora elaborada.

O Programa de Ação a executar nos próximos anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros que existem atualmente, mas também, e quiçá principalmente, na estrutura de financiamento do próximo quadro de apoio europeu e do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais futuramente disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção a novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU da Área Central de Arrifana é significativa e as propostas ambiciosas, a



territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação no núcleo central da cidade, sem, no entanto, esquecer a sua envolvente próxima, que promovem a política económica e ambiental em que a cidade já se sustenta e que correspondem ao modelo territorial desenhado.

Não será provável no período de tempo de execução da operação relativamente curto materializar todos os objetivos propostos, nem será adequado a uma política de reabilitação urbana local sustentável, pretender incentivar a urbanização ou construção dos inúmeros espaços ainda não urbanizados dentro da ARU e estruturados por vias de escala superior que, entretanto, foram sendo construídas. Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município.

Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

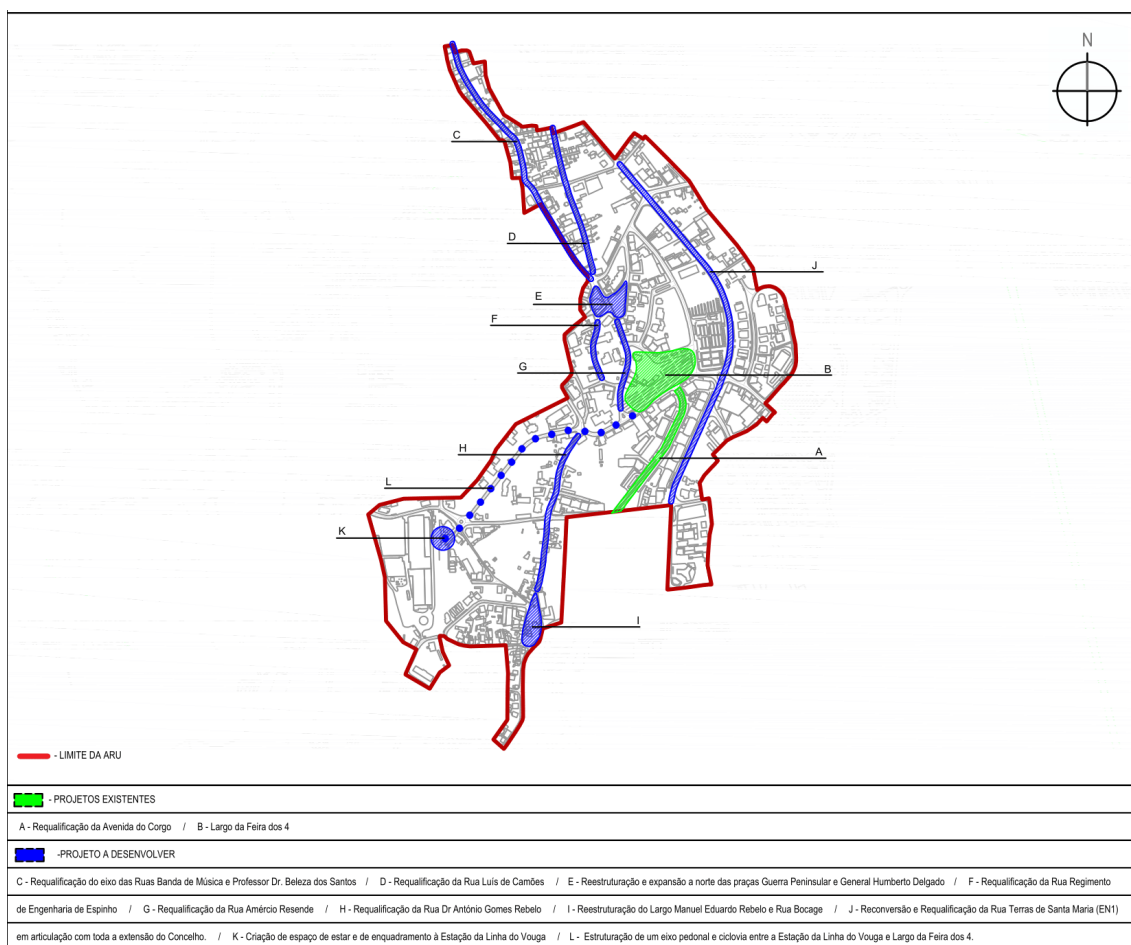
Assim sendo, são seguidamente enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Área Central de Arrifana.



4.6.5.2. Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos projetos a desenvolver.

Figura 36 – Localização dos Projetos Estruturantes na ARU da Área Central de Arrifana





Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

PROJETOS A DESENVOLVER A CURTO PRAZO

1. Largo da Feira dos 4

PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

2. Reestruturação e expansão a norte das Praças Guerra Peninsular / General Humberto Delgado
3. Reestruturação do largo Manuel Eduardo Rebelo e Rua Bocage
4. Criação de um espaço de estar e de enquadramento da Estação de caminho-de-ferro da Linha do Vouga

Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

PROJETOS A DESENVOLVER A CURTO PRAZO

5. Requalificação da Avenida do Corgo

PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

6. Requalificação do eixo das ruas da Banda de Música / Prof. Dr. Beleza dos Santos
7. Requalificação da Rua Luís de Camões
8. Requalificação da Rua Regimento de Engenharia de Espinho
9. Requalificação da Rua Américo Resende
10. Requalificação da Rua Dr. António Gomes Rebelo



11. Reconversão e Requalificação da Rua Terras de Santa Maria (EN1) em articulação com projeto a desenvolver em todo o atravessamento do Concelho
12. Estruturação de um eixo pedonal e ciclável entre a Estação de caminho-de-ferro da Linha do Vouga e o Largo da Feira dos 4

Eixo Estratégico III (EE3) – Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial

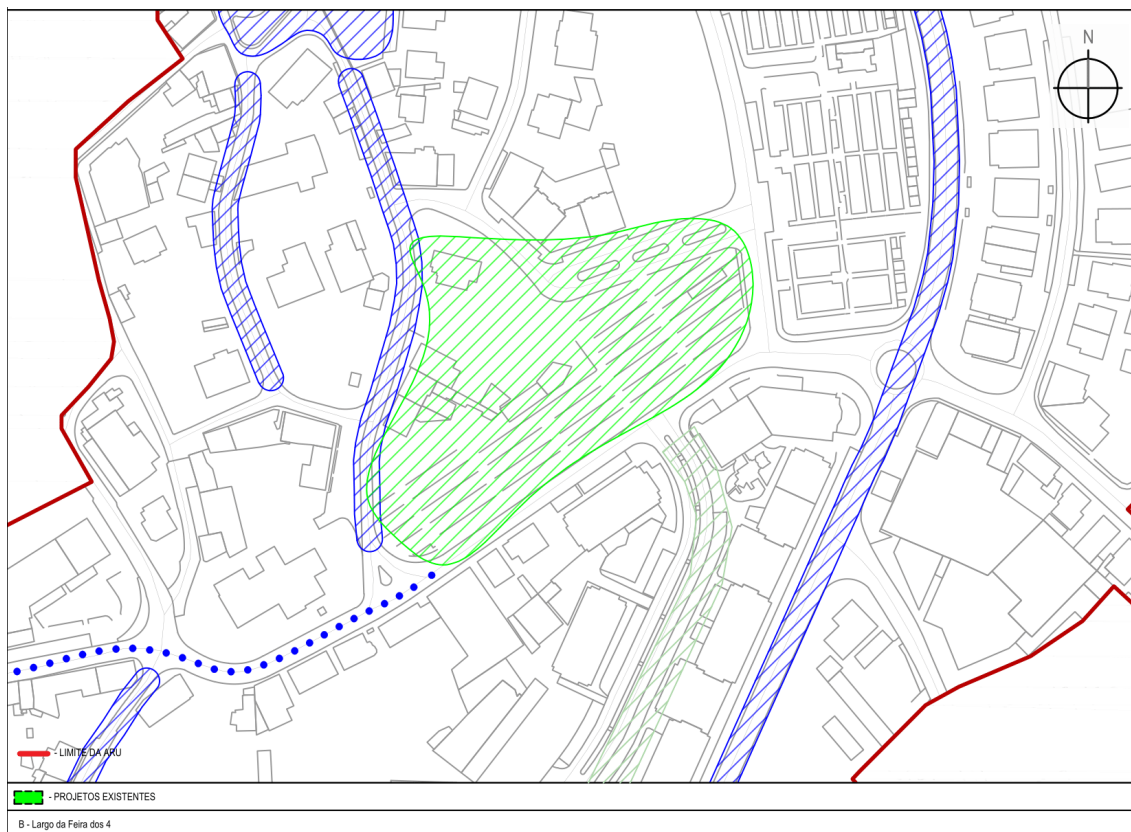
PROJETOS A DESENVOLVER A CURTO PRAZO

13. Criação de um programa de apoio à reabilitação exterior do edificado no eixo histórico, ao aumento do conforto e à eficiência energética



4.6.5.3. Fichas de Projeto

Projeto 1 - Largo da Feira dos 4



Breve descrição

A intervenção visa não só a melhoria do espaço público associado ao Largo, como também as condições viárias existentes através do redesenho dos seus passeios e da redefinição do estacionamento existente.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1.358.830,34 - estimativa de custo global indicada pelo Município

Calendário

Prevê-se início em 2023

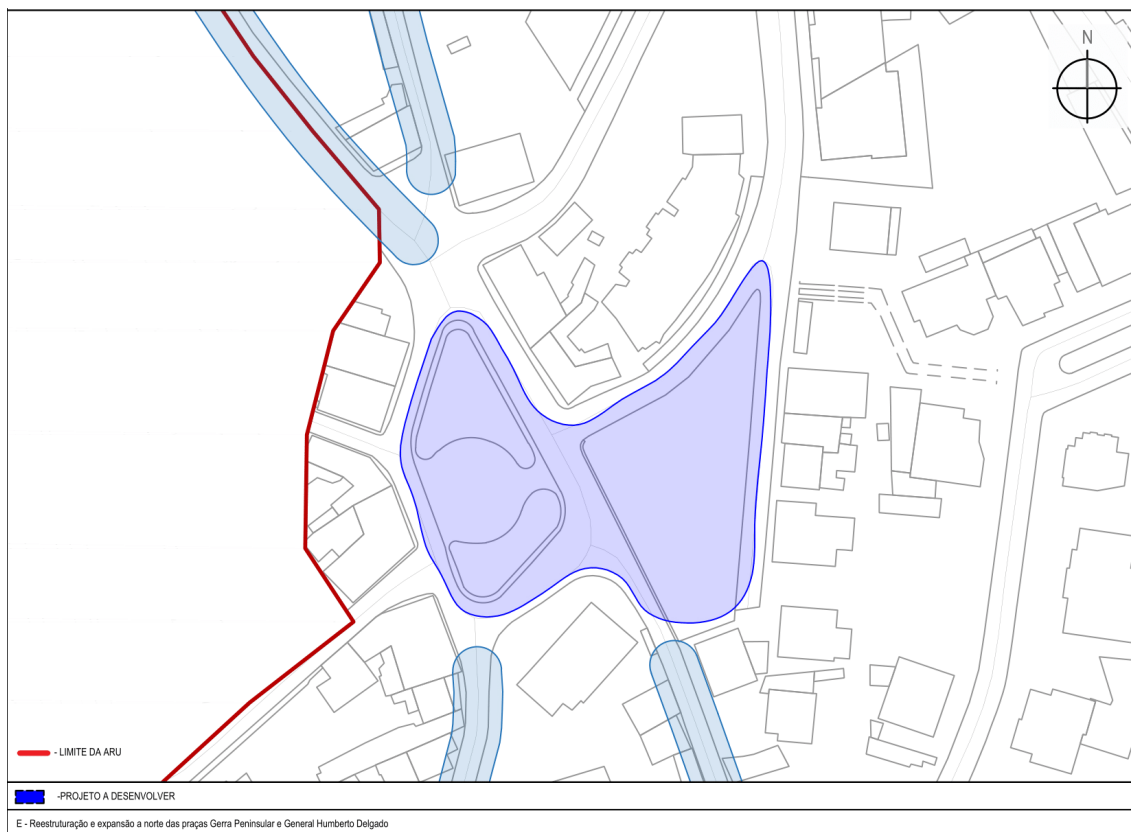


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE3 - Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial	+



Projeto 2 - Reestruturação e expansão a norte das Praças Guerra Peninsular / General Humberto Delgado



Breve descrição

A intenção desta ação é articular formal e funcionalmente estes dois largos contíguos, revendo os atravessamentos de tráfego e requalificando a oferta de espaço e de serviço para os cidadãos, também tendo em conta a realização da feira sazonal.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

3.800 m² * € 100 = € 380.000

Calendário

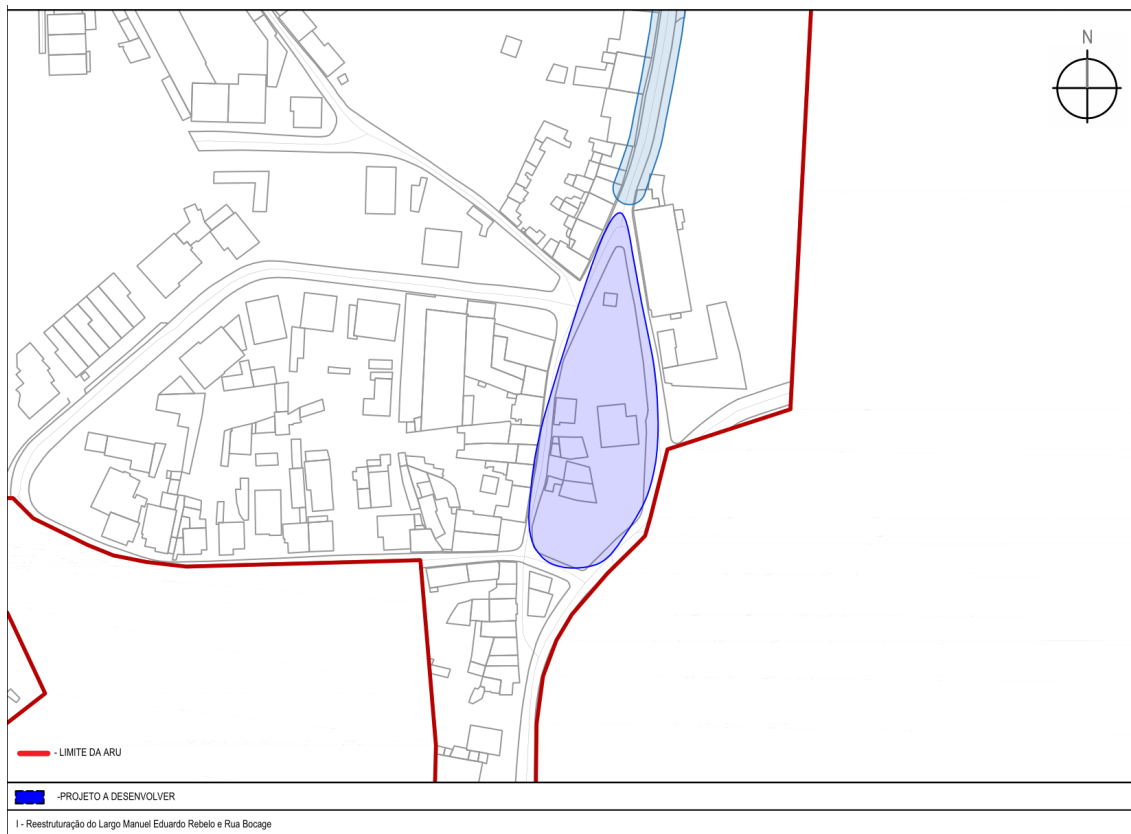
Prevê-se início em 2027



Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE3 - Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial	

Projeto 3 - Reestruturação do largo Manuel Eduardo Rebelo e Rua Bocage



Breve descrição

A proposta vai no sentido, por um lado, de criar um remate qualificado a sul ao eixo histórico de Arrifana, por outro, criar condições de utilização humana num novo espaço de estar, requalificado e confortável, que junte os mais velhos e os mais novos, e ainda criar condições de motivação para a reabilitação e reutilização do edificado da envolvente.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

2.800 m² * € 150 = € 420.000



Calendário

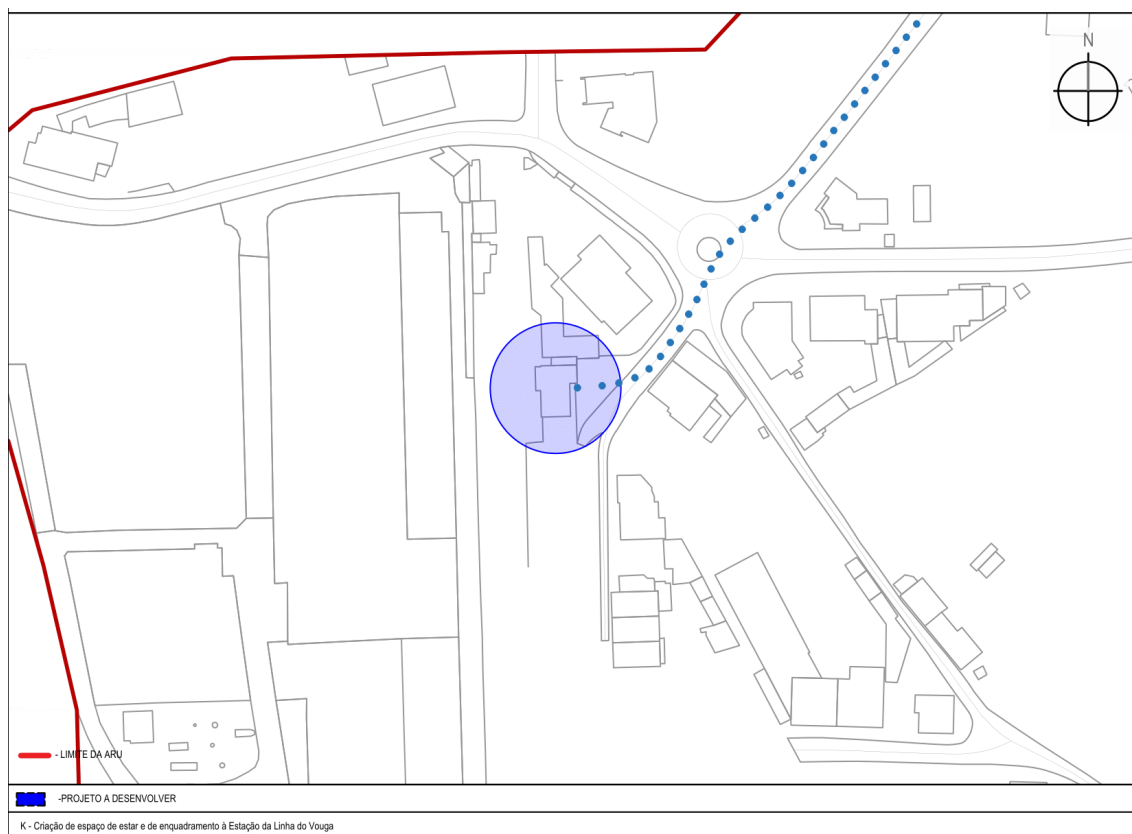
Prevê-se início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE3 - Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial	++



Projeto 4 - Criação de um espaço de estar e de enquadramento da Estação de caminho-de-ferro da Linha do Vouga



Breve descrição

Com a prevista reativação da Linha do Vouga, há que criar condições de qualificação das estações e apeadeiros, bem assim como dos espaços circundantes numa lógica integrada de agir. Perspetiva-se que com um serviço ferroviário mais eficiente, mais pessoas o passem a usar e como tal há que lhes dar conforto nos acessos e tempos de espera, daí estas qualificações de espaços públicos envolventes de infraestruturas de uso coletivo.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

1.800 m² * € 100 = € 180.000



Calendário

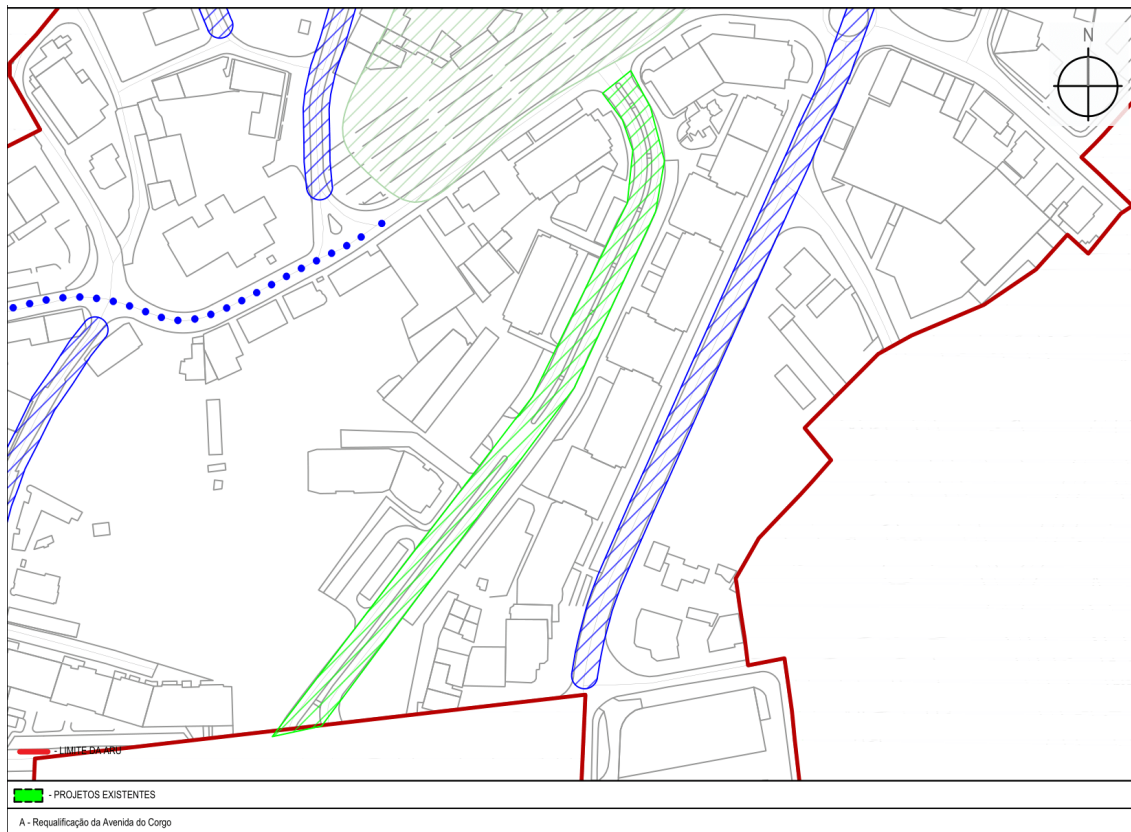
Prevê-se início em 2032

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE3 - Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial	



Projeto 5 - Requalificação da Avenida do Corgo



Breve descrição

A intervenção tem por objetivo requalificar as infraestruturas, designadamente de águas pluviais, a renovação das guias de passeios e a revisão dos espaços de estacionamento, com o intuito de promover um melhor serviço e uma melhor qualidade ambiental à via que tem grande importância local.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 329.122,48 - Valor da Adjudicação

Calendário

Em conclusão

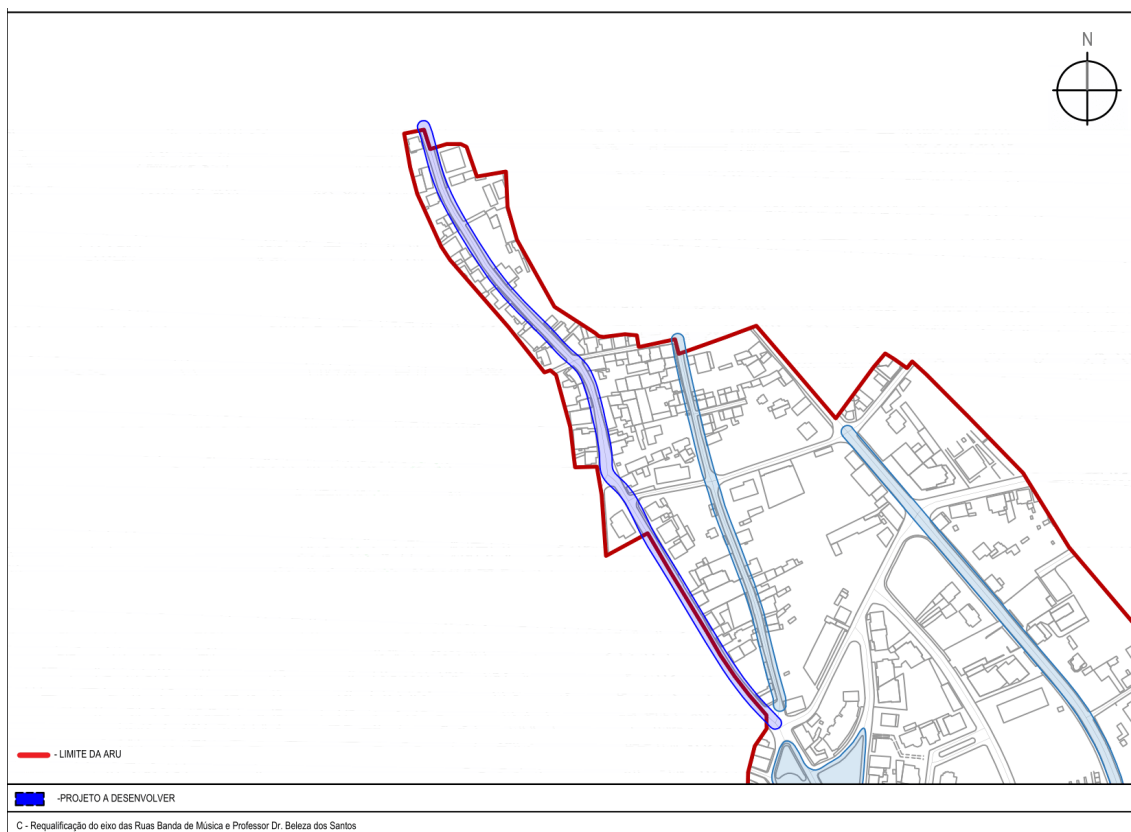


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE3 - Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial	



Projeto 6 - Requalificação do eixo das ruas da Banda de Música / Prof. Dr. Beleza dos Santos



Breve descrição

Esta ação articula-se com toda uma aposta de modernizar as artérias mais centrais, inseridas ou não no eixo histórico, melhorando as condições de tráfego automóvel ou pedonal, regrando o estacionamento incluindo espaço para via ciclável e requalificando pavimentação e mobiliário urbano.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

5.800 m² * € 120 = € 696.000



Calendário

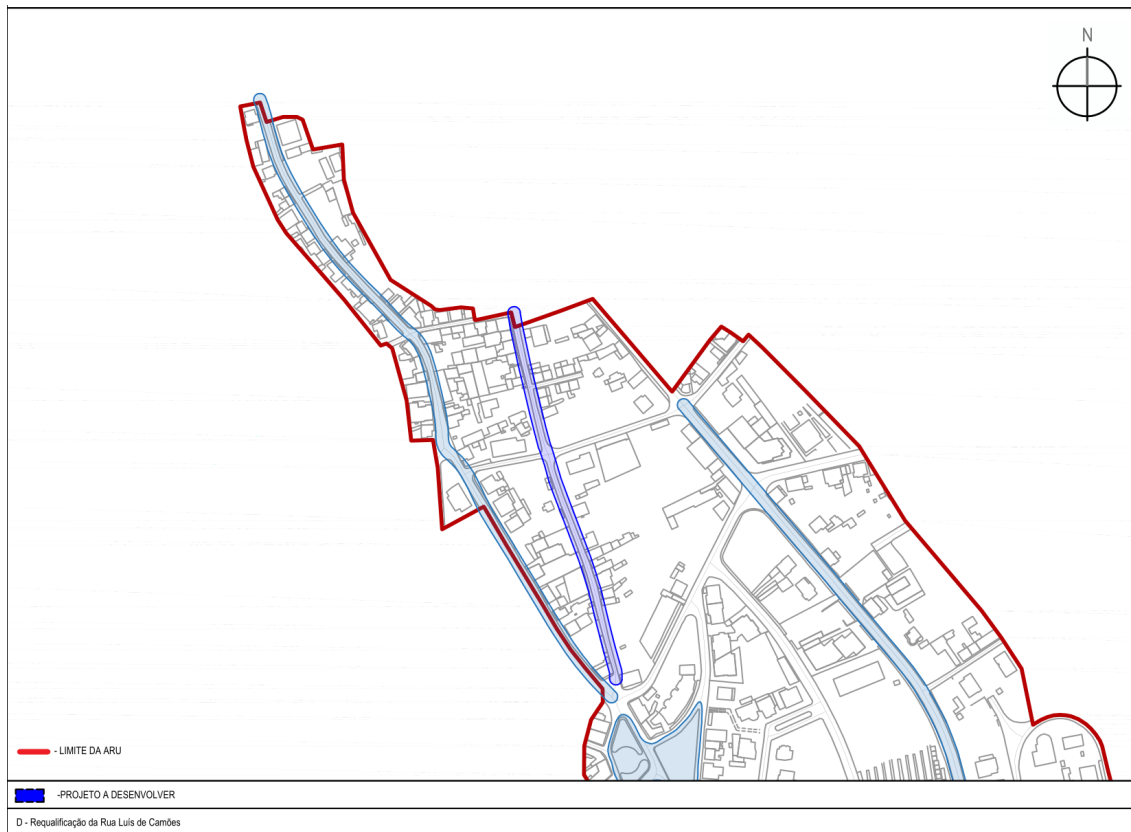
Prevê-se o início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE3 - Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial	++



Projeto 7 - Requalificação da Rua Luís de Camões



Breve descrição

Esta ação articula-se com toda uma aposta de modernizar as artérias mais centrais, inseridas ou não no eixo histórico, melhorando as condições de tráfego automóvel ou pedonal, regrando o estacionamento incluindo espaço para via ciclável e requalificando pavimentação e mobiliário urbano.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

3.150 m² * € 120 = € 378.000

Calendário

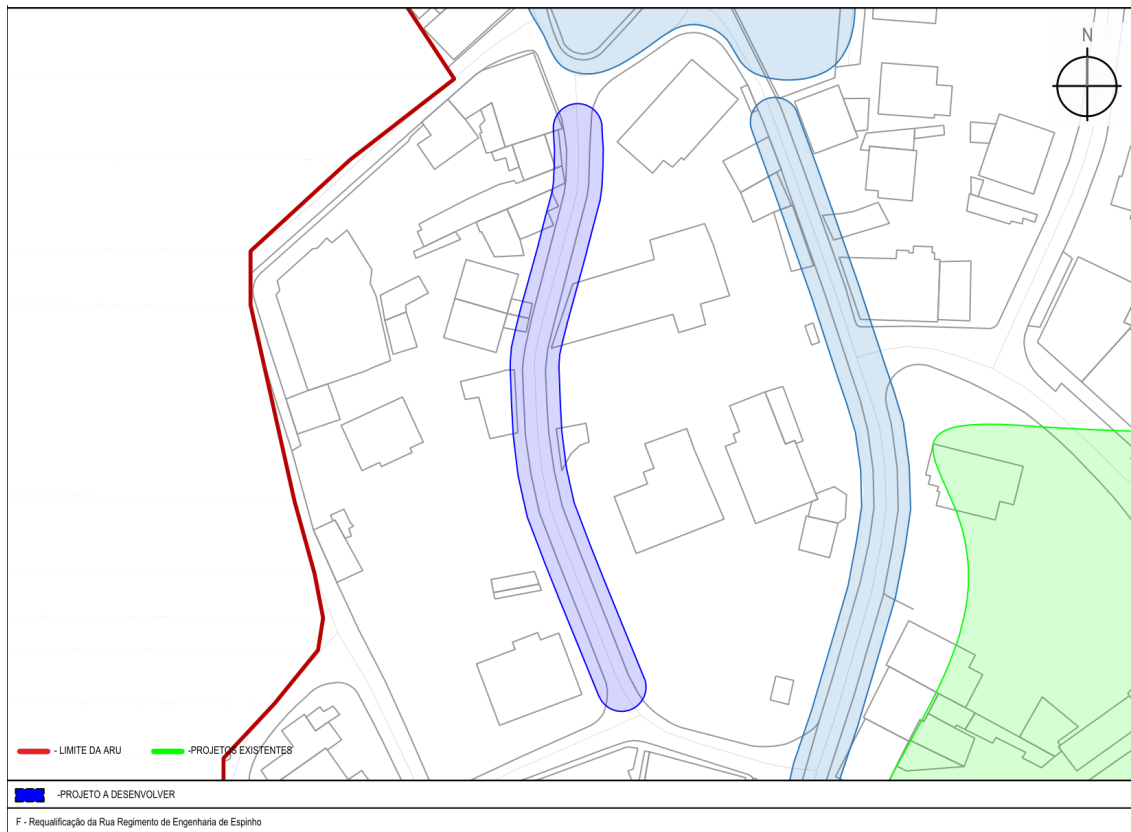
Prevê-se o início em 2027



Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE3 - Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial	++

Projeto 8 - Requalificação da Rua Regimento de Engenharia de Espinho



Breve descrição

Esta ação articula-se com toda uma aposta de modernizar as artérias mais centrais, inseridas ou não no eixo histórico, melhorando as condições de tráfego automóvel ou pedonal, regrando o estacionamento incluindo espaço para via ciclável e requalificando pavimentação e mobiliário urbano.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

1.300 m² * € 120 = € 156.000

Calendário

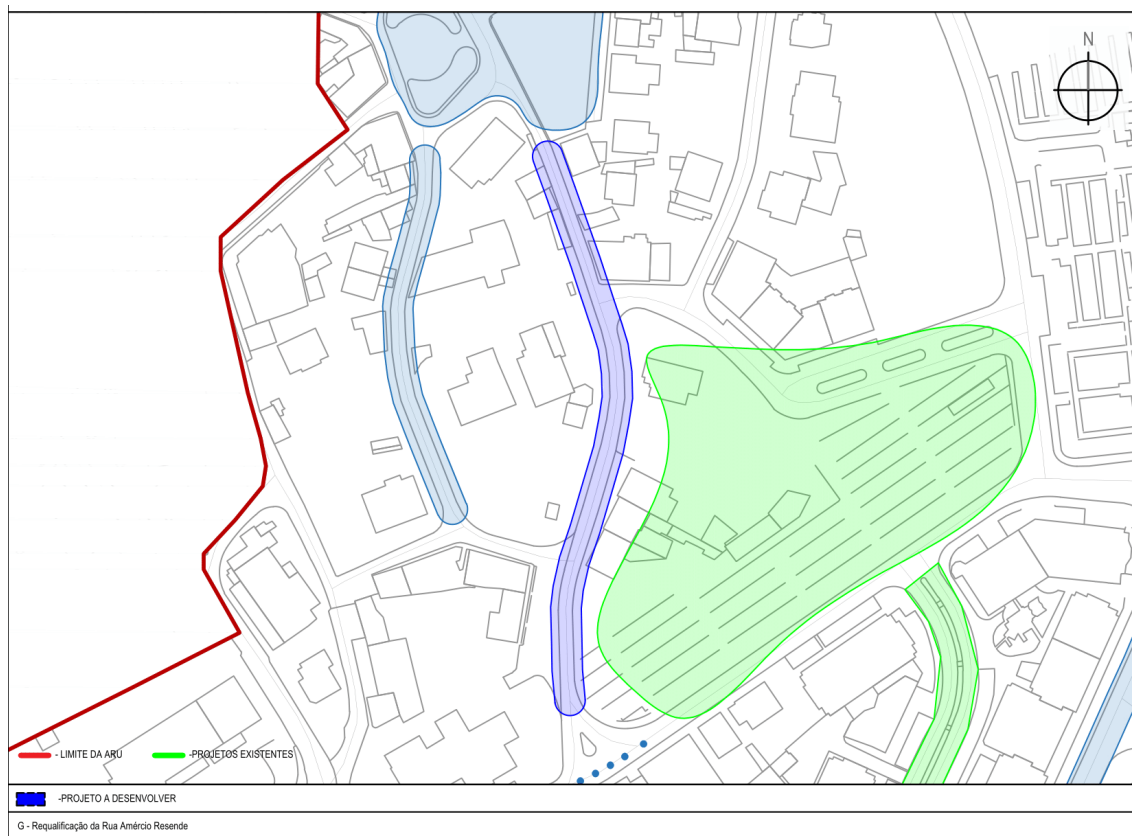
Prevê-se o início em 2027



Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE3 - Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial	++

Projeto 9 - Requalificação da Rua Américo Resende



Breve descrição

Esta ação articula-se com toda uma aposta de modernizar as artérias mais centrais, inseridas ou não no eixo histórico, melhorando as condições de tráfego automóvel ou pedonal, regrando o estacionamento incluindo espaço para via ciclável e requalificando pavimentação e mobiliário urbano.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

2.000 m² * € 120 = € 240.000

Calendário

Prevê-se o início em 2027

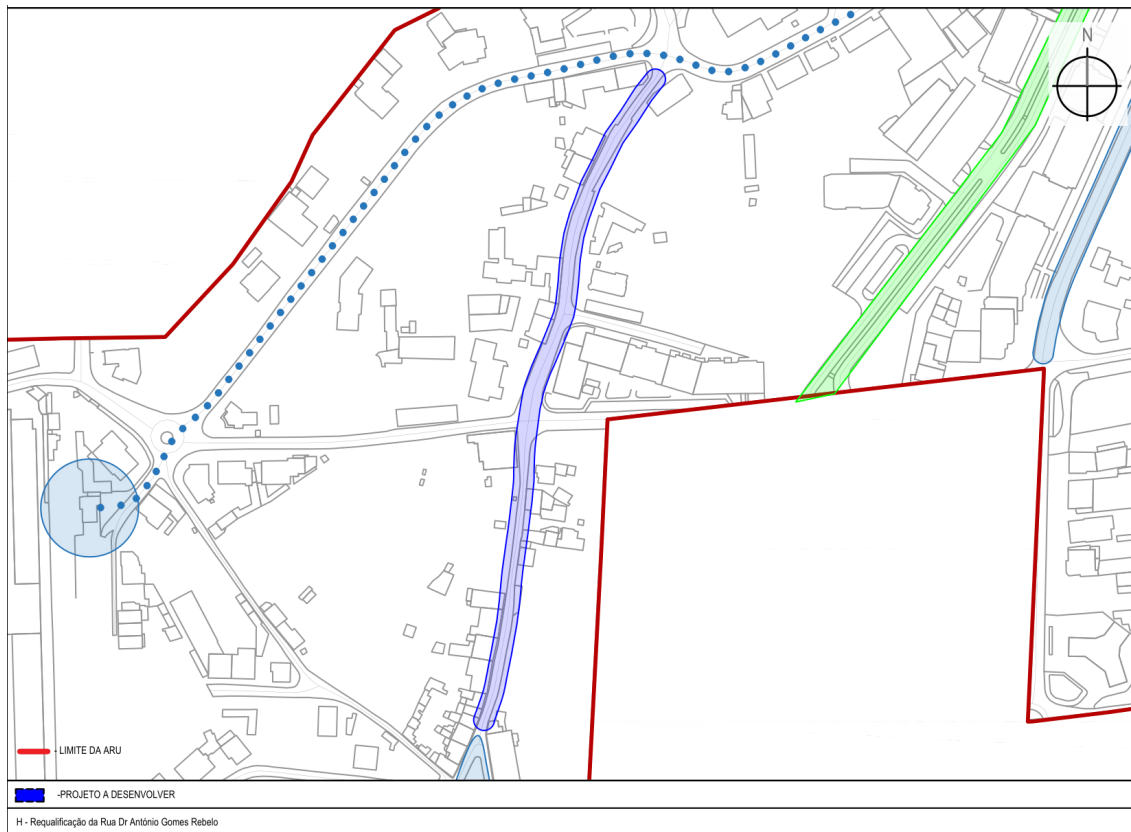


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE3 - Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial	++



Projeto 10 - Requalificação da Rua Dr. António Gomes Rebelo



Breve descrição

Esta ação articula-se com toda uma aposta de modernizar as artérias mais centrais, inseridas ou não no eixo histórico, melhorando as condições de tráfego automóvel ou pedonal, regrando o estacionamento incluindo espaço para via ciclável e requalificando pavimentação e mobiliário urbano.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

3.400 m² * € 120 = € 408.000

Calendário

Prevê-se o início em 2027

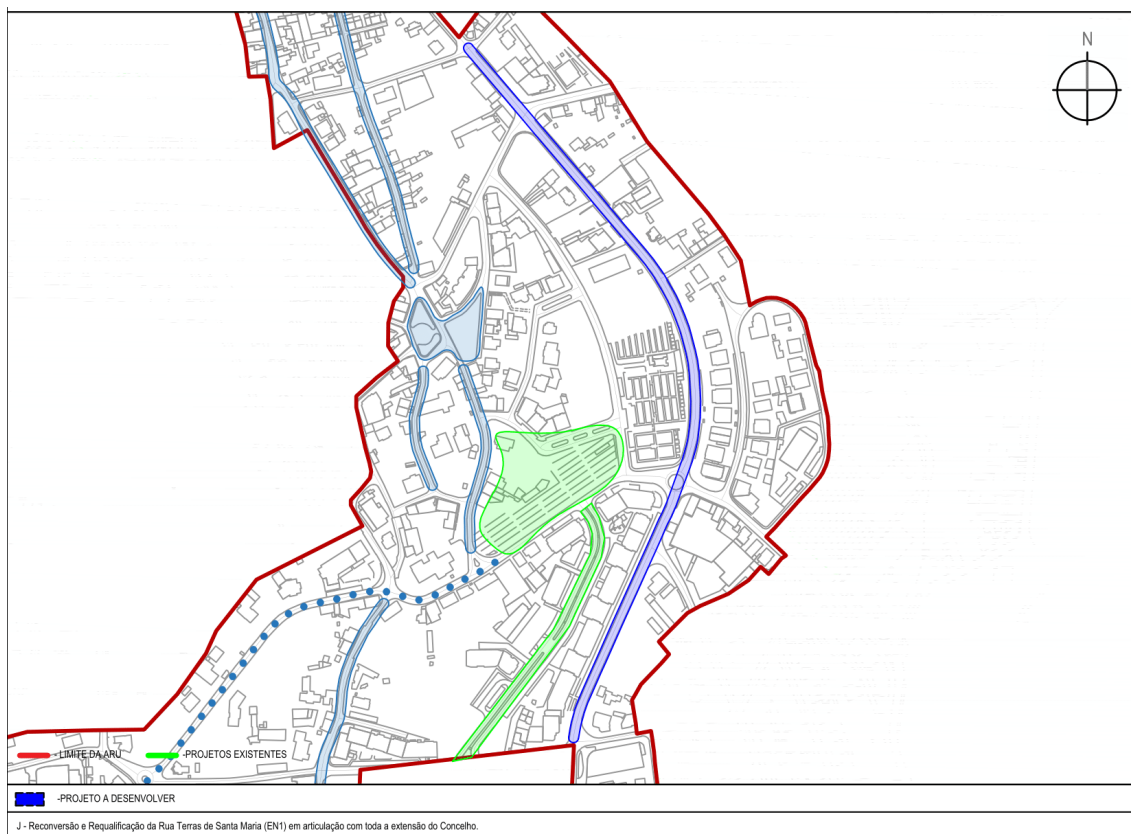


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE3 - Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial	++



Projeto 11 - Reconversão e Requalificação da Rua Terras de Santa Maria (EN1) em articulação com projeto a desenvolver em todo o atravessamento do Concelho



Breve descrição

A antiga Estrada Nacional nº 1, reconvertida que está numa via de acesso mais local ou regional, constitui também via estruturante de ocupação urbana recente no Concelho e designadamente na Área Central de Arrifana.

Com estas sucessivas alterações de funcionamento, o seu calibre e organização espacial respondem a várias premissas em simultâneo, não estando adaptada ao atual perfil funcional. Não é nem uma via urbana, como tem de ser em muitas situações de serviço local e a peões, nem é uma via de atravessamento, dadas as condicionantes que tem.

Importa assim readequar o seu funcionamento a partir de um projeto global que tem de estar adaptado a cada porção de território atravessado.



Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

8.000 m² * € 150 = € 1.200.000

Calendário

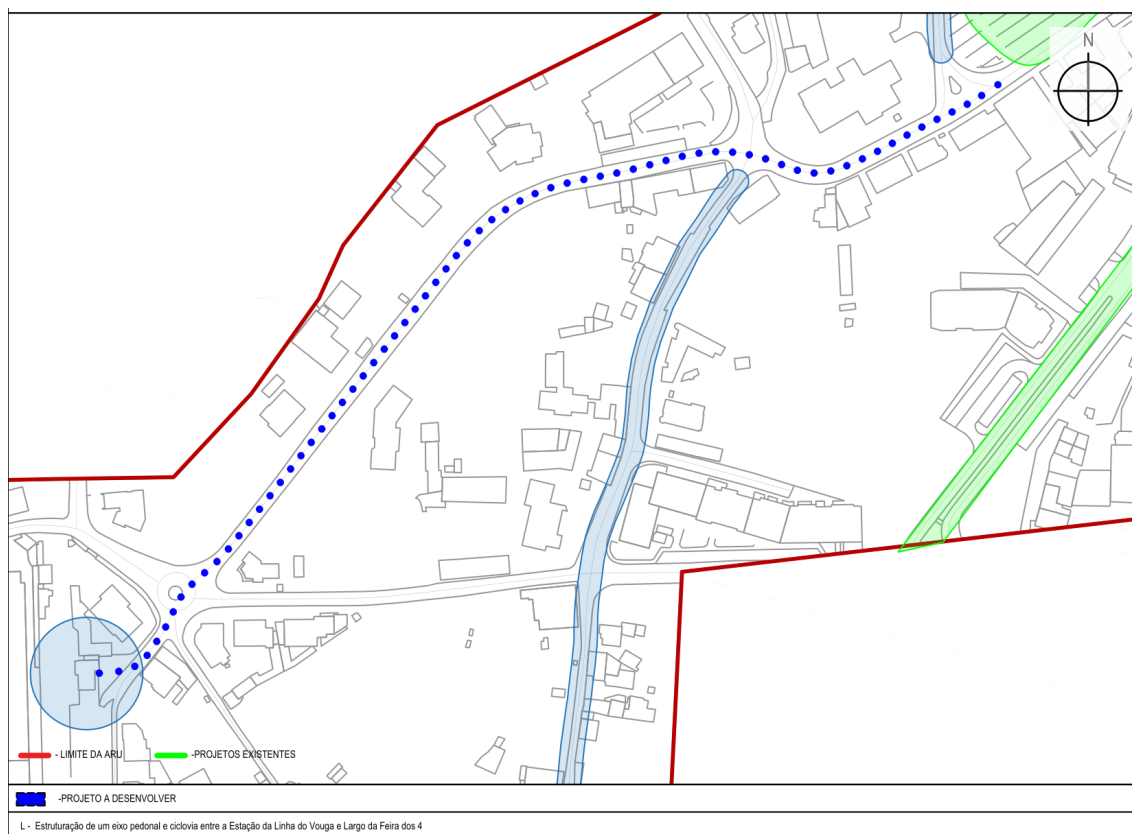
Prevê-se o início em 2032

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE3 - Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial	



Projeto 12 - Estruturação de um eixo pedonal e ciclável entre a Estação de caminho-de-ferro da Linha do Vouga e o Largo da Feira dos 4



Breve descrição

A requalificação de todo o modelo funcional urbano de Arrifana exige uma aposta nos modos de utilização da malha urbana, assim como nas novas infraestruturas, como o caminho-de-ferro, conduz a um modelo de mobilidade que difere do atual, designadamente em relações casa-trabalho e em relações casa-escola.

Uma nova população vai surgir e adaptar-se a este no modelo, em que os modos de deslocação serão cada vez de índole suave, ora a pé, de bicicleta ou de trotinete.

Neste contexto a ligação da Estação de caminho-de-ferro ao largo central e deste eixo ao eixo histórico e aos arruamentos do centro são uma aposta a ter em conta.



Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

1.250 m² * € 100 = € 125.000

Calendário

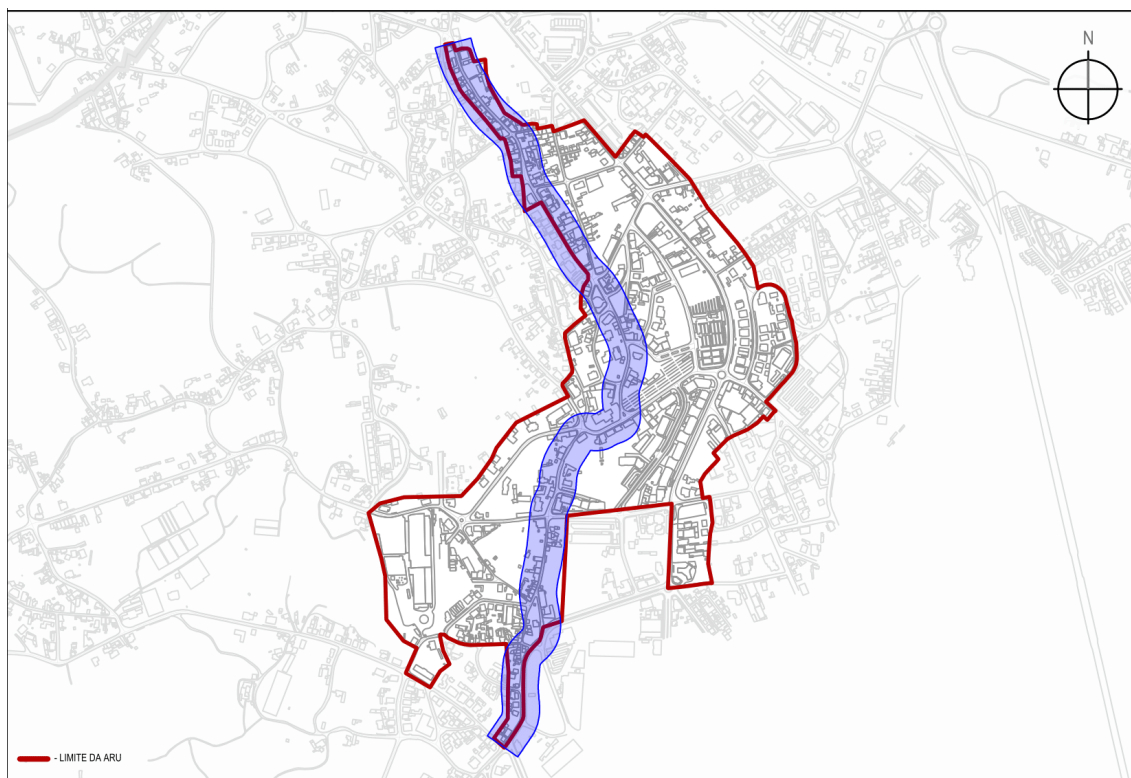
Prevê-se o início em 2032

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE3 - Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial	



Projeto 13 - Criação de um programa de apoio à reabilitação exterior do edificado no eixo histórico, ao aumento do conforto e à eficiência energética



Breve descrição

Com o intuito de valorizar a imagem e a paisagem urbana do eixo histórico, em linha com uma atitude de requalificação do espaço público, será criado um Programa de apoio à intervenção em fachadas, caixilharias e coberturas dos edifícios deste eixo.

Por outro lado, o incentivo à manutenção da utilização do edificado, ou à sua reutilização, passa também pela melhoria das condições de habitabilidade, designadamente pelo aumento do conforto térmico e pela redução do consumo energético.

O presente Programa assenta numa articulação entre apoio financeiro municipal, benefícios em termos de taxas municipais, ou numa parceria com empresas de materiais de construção e equipas de técnicos e de empreiteiros, conforme a ação em questão. O Programa, sustenta-se, pela parte municipal, em apoios financeiros de dimensão controlada, na sua articulação com as taxas bonificadas destinadas à reabilitação do edificado.



Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 700.000 – 35 edifícios apoiados com €20.000 cada

Calendário

Prevê-se o início em 2024

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE3 - Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial	+++



4.6.5.4. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 30 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU do Lugar da Área Central de Arrifana

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO		CALENDÁRIO			ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		2022 / 26	2027 / 31	2032 / 36	
Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano					
Projeto 1	Largo da Feira dos 4	•			1.358.830,34 €
Projeto 2	Reestruturação e expansão a norte das Praças Guerra Peninsular / General Humberto Delgado		•		380.000,00 €
Projeto 3	Reestruturação do Largo Manuel Eduardo Rebelo e Rua Bocage		•		420.000,00 €
Projeto 4	Criação de um espaço de estar e de enquadramento da Estação de caminho-de-ferro da Linha do Vouga			•	180.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável					
Projeto 5	Requalificação da Avenida do Corgo	•			329.122,48 €
Projeto 6	Requalificação do eixo das ruas da Banda de Música / Prof. Dr. Beleza dos Santos		•		696.000,00 €
Projeto 7	Requalificação da Rua Luís de Camões		•		378.000,00 €
Projeto 8	Requalificação da Rua Regimento de Engenharia de Espinho		•		156.000,00 €
Projeto 9	Requalificação da Rua Américo Resende		•		240.000,00 €
Projeto 10	Requalificação da Rua Dr António Gomes Rebelo		•		408.000,00 €
Projeto 11	Reconversão e Requalificação da Rua Terras de Santa Maria (EN1) em articulação com projeto a desenvolver em todo o atravessamento do Concelho			•	1.200.000,00 €
Projeto 12	Estruturação de um eixo pedonal e ciclável entre a Estação de caminho-de-ferro da Linha do Vouga e o Largo da Feira dos 4			•	125.000,00 €
Eixo Estratégico III (EE3) – Retomar a utilização de edificado de valor patrimonial					
Projeto 13	Criação de um programa de apoio à reabilitação exterior do edificado no eixo histórico, ao aumento do conforto e à eficiência energética	•			700.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO					6.570.952,82 €



Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Arrifana possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 4€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 4€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU da Área Central de Arrifana de cerca de €26.000.000 (vinte e seis milhões de euros) nos próximos 15 anos.



4.7. ORU DA ÁREA CENTRAL DE FIÃES

4.7.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Fiães desenvolve-se em torno do território mais central da cidade de Fiães, o seu núcleo mais antigo, mas hoje subsistem diversos equipamentos, comércio e serviços de procura intensiva.

A ARU da Área Central de Fiães, 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 freguesia de Fiães

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	7.991	7.097	-894	-11,19	↓
Nº de Edifícios	2.415	2.439	24	0,99	↑
Nº Alojamentos	3.270	3.296	26	0,80	↑
Nº Agregados	2.824	2.670	-154	-5,45	↓
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,16	1,23	-	-	↑

(*) - Dados provisórios

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Assim, e de acordo com os resultados provisórios dos censos de 2021, o tecido urbano da freguesia de Fiães é constituído por 2.439 edifícios contendo 3.296 alojamentos. Deste modo, verifica-se que existe atualmente um rácio de 1,23 alojamentos por agregado familiar, o qual é bastante melhor que o que acontecia na década anterior (1,16).

Em termos demográficos, assistiu-se a uma dinâmica claramente negativa entre 2011 e 2022, com a redução de 11,19% da população residentes e de 5,45% dos agregados familiares. Em contrapartida, em igual período, em termos habitacionais o número de edifícios e de alojamentos aumentou ligeiramente.



Como se observa no Quadro seguinte, no que concerne à época de construção, 21,20% dos edifícios foram construídos antes da década de sessenta do século passado, ao que se somam 29,77% de edifícios construídos nas décadas de sessenta e de setenta, ou seja 50,97% dos edifícios são anteriores a 1981. De realçar, igualmente, o volume significativo construído entre 1981 e 2000, o qual representa 36,24% do total dos edifícios.

Constata-se assim que o parque habitacional é consideravelmente antigo, correspondendo, todavia, a realidades construtivas muito dispareas ao nível do tecido urbano da ARU da Área Central de Fiães.

Quadro 32 - Edifícios por época de construção na freguesia de Fiães

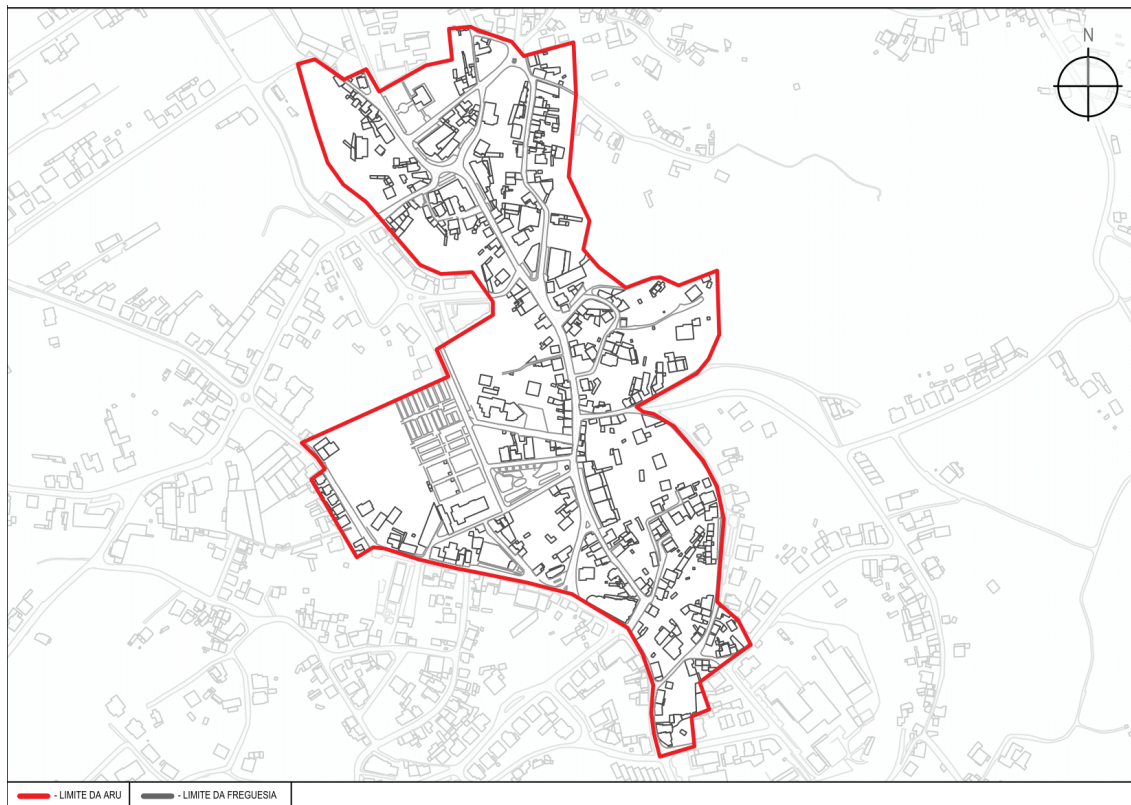
Época de Construção	N.º Edifícios	Valores acumulados	%	% Acumulada
Até 1919	85	85	3,49%	3,49%
1919 - 1945	175	260	7,17%	10,66%
1946 - 1960	257	517	10,54%	21,20%
1961 - 1980	726	1.243	29,77%	50,97%
1981 - 2000	884	2.127	36,24%	87,21%
2001 - 2010	257	2.384	10,54%	97,75%
2011 - 2021	55	2.439	2,25%	100,00%
Total Freguesia	2.439	-	100,00%	-

Fonte: INE, Resultados provisórios dos Recenseamento da População e Habitação de 2021

Depois da sua redelimitação, a ARU da Área Central de Fiães possui uma área de 18,68 ha, organizando-se em torno de um núcleo central, onde a urbanidade se articula com a memória de um aglomerado pouco denso, que articula um conjunto de pequenas polaridades. Em volta desta área, onde o Largo da Igreja, a Igreja e até o Cemitério, são preponderantes, surge a Estação dos Correios e algumas atividades de serviços e comércio sempre em ligação direta ou de proximidade com a Rua Central.

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

Figura 37 - Delimitação da ARU da Área Central de Fiães



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

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

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

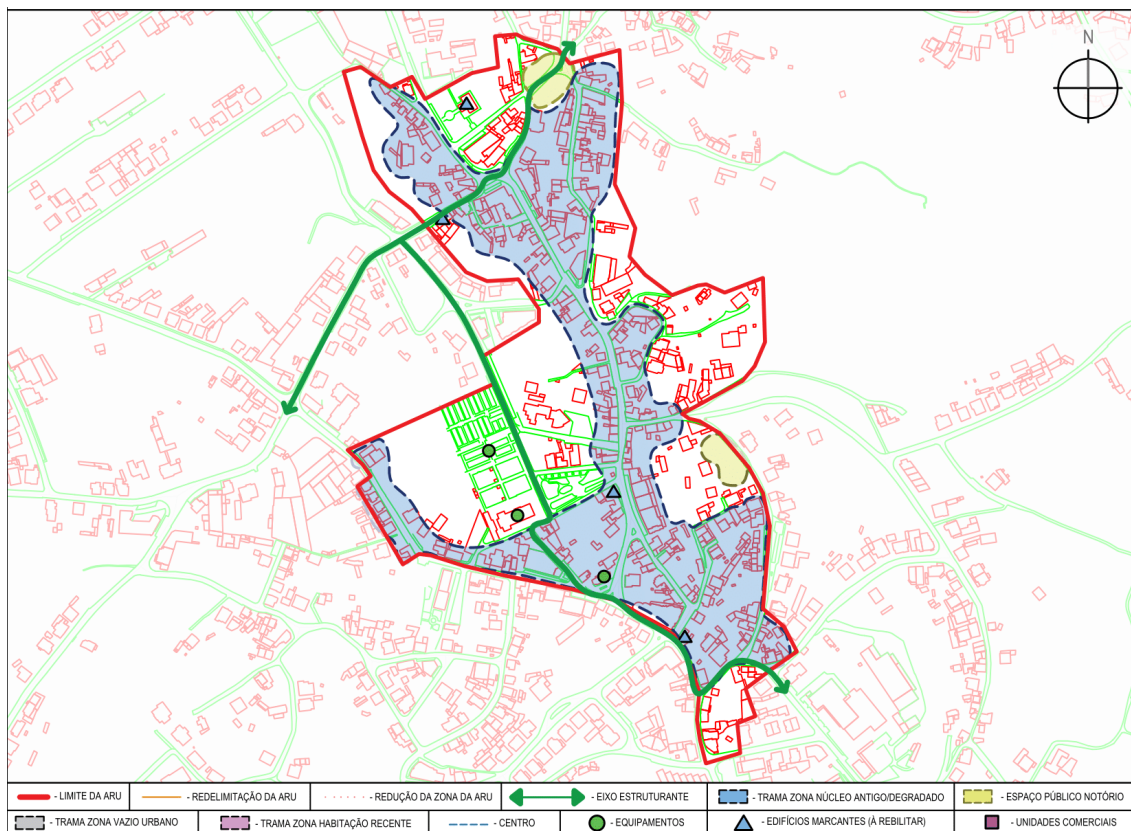
Na análise da área delimitada da ARU constata-se a existência de muito terreno expectante de ocupação, e os arruamentos mais recentes do topo noroeste perspetivam essa urbanização, mas, por antítese, encontram-se também muitos edifícios devolutos e degradados aguardando a sua reabilitação e reocupação, para o que muito poderá contribuir o desenvolvimento da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

Apostar na reconsolidação do polo central a par da qualificação das duas novas centralidades latentes a norte e a sul, garantindo um cariz de eixo estruturante à Rua



Central, com veículos, talvez a circular num só sentido, e com mais qualidade de circulação para as pessoas, pode ser a “bandeira” para o reforço da urbanidade da Área Central de Fiães.

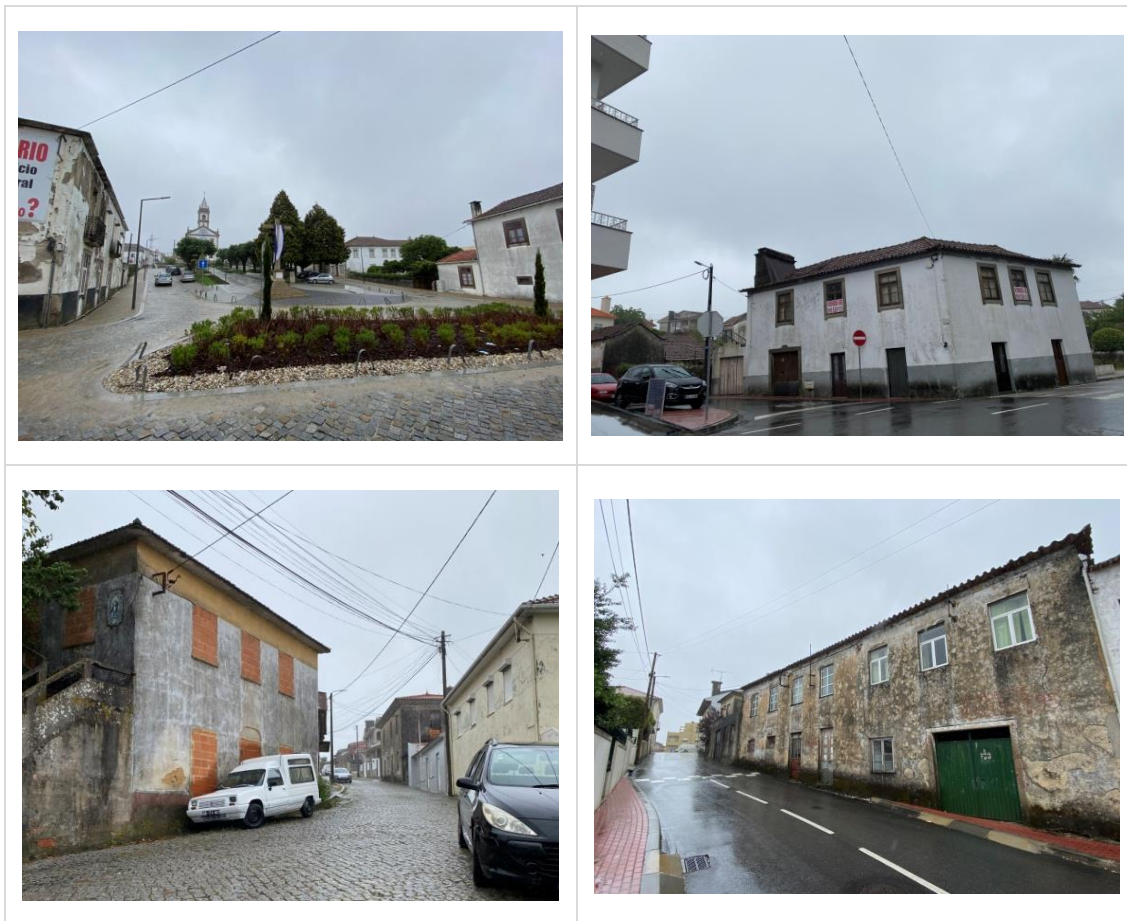
Figura 38 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Fiães



Há que salientar que, em termos de tratamento do espaço público, com exceção do Largo da Igreja e o eixo da Rua Central, muito está por fazer em prol da requalificação do ambiente urbano, faltando apostar decididamente na qualidade nos arruamentos – desenho e materiais de revestimento –, na melhoria do conforto para as circulações pedonais, melhorando a dimensão e o tratamento de passeios e organizando estacionamento de viaturas. Acresce referir que não será difícil rever um plano de circulação viária para esta área cuja rede funciona com um anel com ligações transversais entre si.



Figura 39 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Fiães





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 Propostas de Redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (2018) e o Relatório de Avaliação da Execução ao Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida do Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU Sistemática da ARU da Área Central de Fiães.

Quadro 33 - Análise SWOT

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none">• Localização geoestratégica do concelho• Qualidade das acessibilidades rodoviárias, proporcionadas pela A1, A 29, A32 e da A41 CREP• Dinamismo económico do concelho• Existência de recursos humanos mobilizáveis para atividades de turismo, comércio, indústria e serviços• Valor estrutural da Rua Central• Terrenos capazes de contribuir para a consolidação da ARU	<ul style="list-style-type: none">• Organização funcional do concelho, dada a sua dimensão e diversidade territorial e urbanística• Existência de áreas urbanas críticas, caracterizadas pela existência de graves problemas sociais e urbanísticos (áreas históricas, bairros sociais, urbanizações periféricas)• Extensão e dispersão do tecido urbano• Presença de focos de habitação precária e degradada• Envelhecimento da população• Escassez de oferta de habitações de qualidade e os custos acessíveis para casais jovens• Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens• Pouca coesão do tecido urbano• Degradação de algum edificado
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS



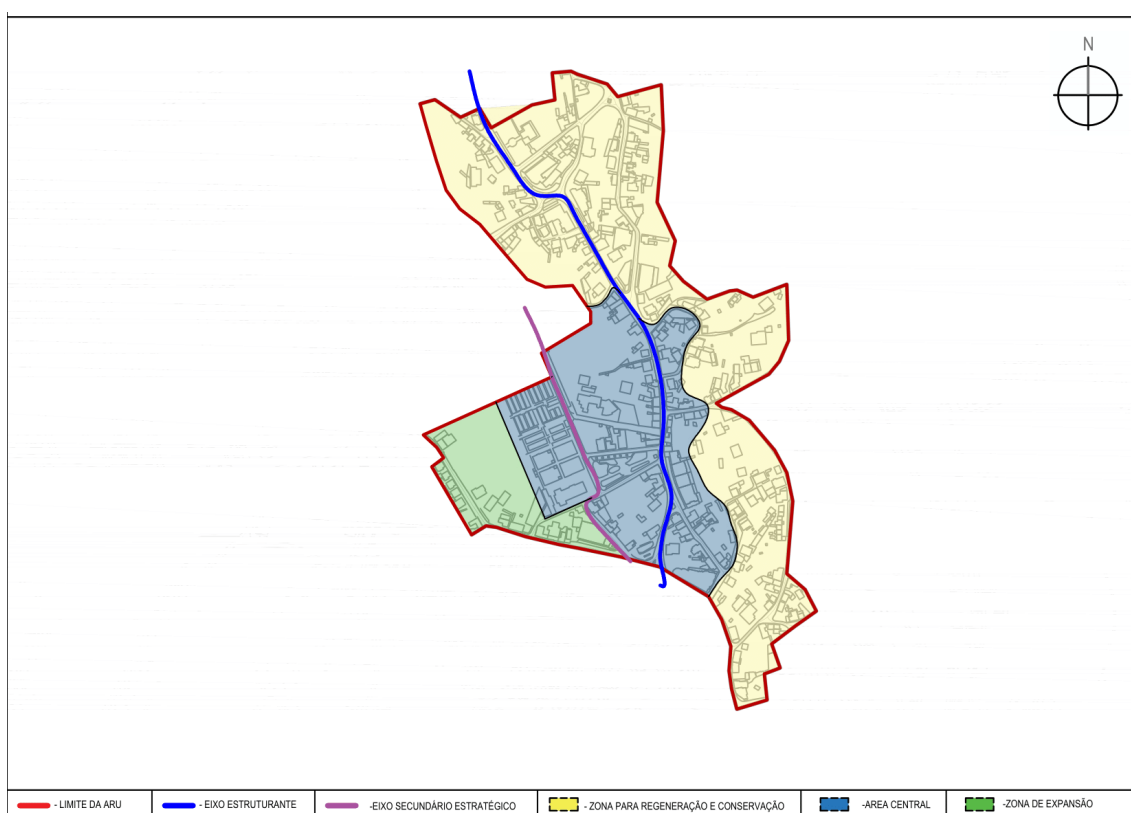
- Potencial de atração/fixação de população
 - Capacidade económica e comercial do concelho
 - Relevância dos instrumentos de apoio à eficiência energética para dinamizar a reabilitação urbana do edificado privado, aumentando as condições de conforto habitacional e reduzindo o consumo energético
 - Condição de ser Cidade
 - Dinâmica instalada de requalificação do centro tradicional e da malha urbana
 - Valorizar o ambiente urbano e as funcionalidades da zona central
 - Dar coesão ao território central da localidade
 - Envelhecimento crescente da população
 - Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com a consequente degradação do edificado
 - Concorrência na atração de investimento e na dinâmica comercial dos concelhos próximos (sobretudo Aveiro, São João da Madeira e Espinho)
 - Aposto na nova edificação e nas novas centralidades e enfraquecimento do centro tradicional e do edificado preexistente
 - Edificação aleatória em torno do centro
 - Êxodo das atividades económicas da zona mais central da ARU
-

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

4.7.3. Estratégia e Modelo Territorial

Tendo em conta a perceção do território da ARU da Área Central de Fiães e a análise detalhada realizada ao nível do funcionamento deste território e da oferta de serviços e facilities que ali acontece, importou estruturar uma visão que seja em si mesmo um Modelo Territorial que formate a base das políticas a empreender, contribua para os objetivos a atingir e enquadre os projetos e ações a concretizar.

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



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



4.7.4. Eixos Estratégicos e Objetivos

A dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Fiães é consubstanciada através de três apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Reforço e qualificação dos espaços de encontro e de sociabilidade.

Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico II são os seguintes:

- Requalificação de arruamentos
- Implementação do uso de modos suaves de transporte

Eixo Estratégico III (EE3) – Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana

Os objetivos que compõem o Eixo Estratégico III são os seguintes:

- Apostar na reabilitação e reutilização do edificado
- Requalificar a imagem urbana do território e cerzir os vazios
- Atrair população e atividades para os núcleos mais antigos



4.7.5. Programa de Ação

4.7.5.1. Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU da Área Central de Fiães concretiza e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Para consolidar esta intervenção, preponderantes são também os projetos municipais já em curso ou pensados.

Os alicerces que sustentam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições de fruição do domínio público, de valorização das condições ambientais e ecológicas locais, do inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, da dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando, também, a recuperação, reutilização e reabilitação do edificado e, eventualmente, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes.

O Programa de Ação compreende propostas materiais e imateriais corporizadas em projetos concretos, mas sempre articulados entre si. Em termos práticos, o Programa de Ação teve em consideração 4 situações diferentes para os projetos seguidamente elencados:

- Projetos em curso;
- Projetos em carteira no município a aguardar o momento certo e o apoio financeiro necessário para a sua concretização;
- Projetos em ponderação que procuram o ambiente adequado de decisão;
- Projetos novos que resultam da reflexão que sustenta a elaboração da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Área Central de Fiães, agora elaborada.

O Programa de Ação a executar nos próximos anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros que existem atualmente, mas também, e quiçá principalmente, na estrutura de financiamento do próximo quadro de apoio europeu e o Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais futuramente disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção a novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da



ARU da Área Central de Fiães é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação no núcleo central da cidade, sem, no entanto, esquecer a sua envolvente próxima, que promovem a política económica e ambiental em que a cidade já se sustenta e que correspondem ao modelo territorial desenhado.

Não será provável no período de tempo de execução da operação relativamente curto materializar todos os objetivos propostos, nem será adequado a uma política de reabilitação urbana local sustentável, pretender incentivar a urbanização ou construção dos inúmeros espaços ainda não urbanizados dentro da ARU e estruturados por vias de escala superior que, entretanto, foram sendo construídas. Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município.

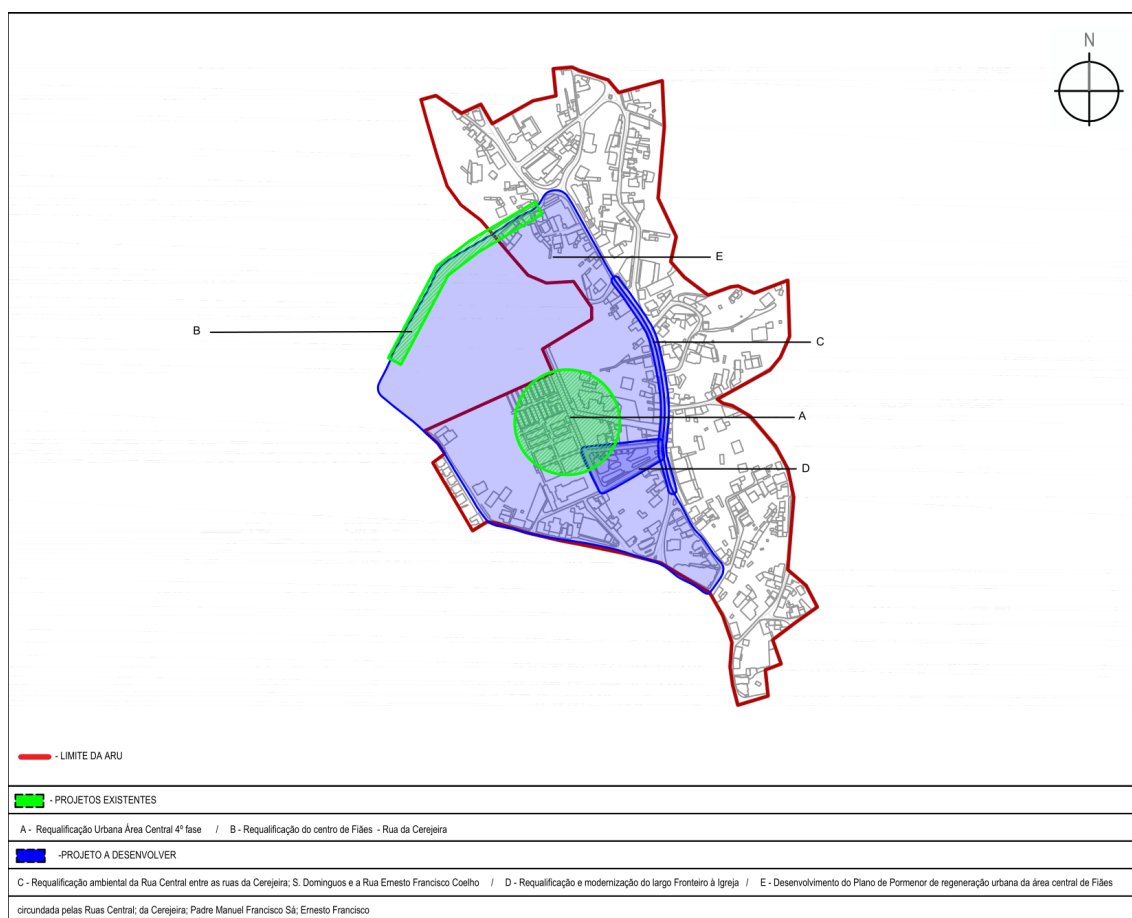
Neste sentido, num segundo nível de atuação, importa também assumir quais são os domínios preferenciais de ação no tempo, pois são estes que ancoram, estruturam e induzem o desenvolvimento global das políticas que concretizam a estratégia. Neste contexto, em linha com os Eixos Estratégicos definidos, as condições do domínio público, quer em termos de conforto urbano, quer em termos de mobilidade e estacionamento, a intervenção no edificado de utilização coletiva, o desenvolvimento de uma política de habitação pública e de apoio ao investimento privado neste setor, e a valorização ecológica e do ambiente urbano são a base da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

Assim sendo, são seguidamente enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana da ARU da Área Central de Fiães.

4.7.5.2. Projetos Estruturantes

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos projetos a desenvolver.

Figura 41 – Localização dos Projetos Estruturantes na ARU da Área Central de Fiães



Eixo Estratégico I (EEI) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

PROJETOS MUNICIPAIS EXISTENTES DE CURTO PRAZO

1. Requalificação urbana da Área Central – 4ª fase



PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

2. Requalificação ambiental da Rua Central entre as ruas da Cerejeira / S Domingos e a Rua Ernesto Francisco Coelho
3. Requalificação e modernização do largo fronteiro à Igreja

Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável

PROJETOS MUNICIPAIS EXISTENTES DE CURTO PRAZO

4. Requalificação da Rua da Cerejeira

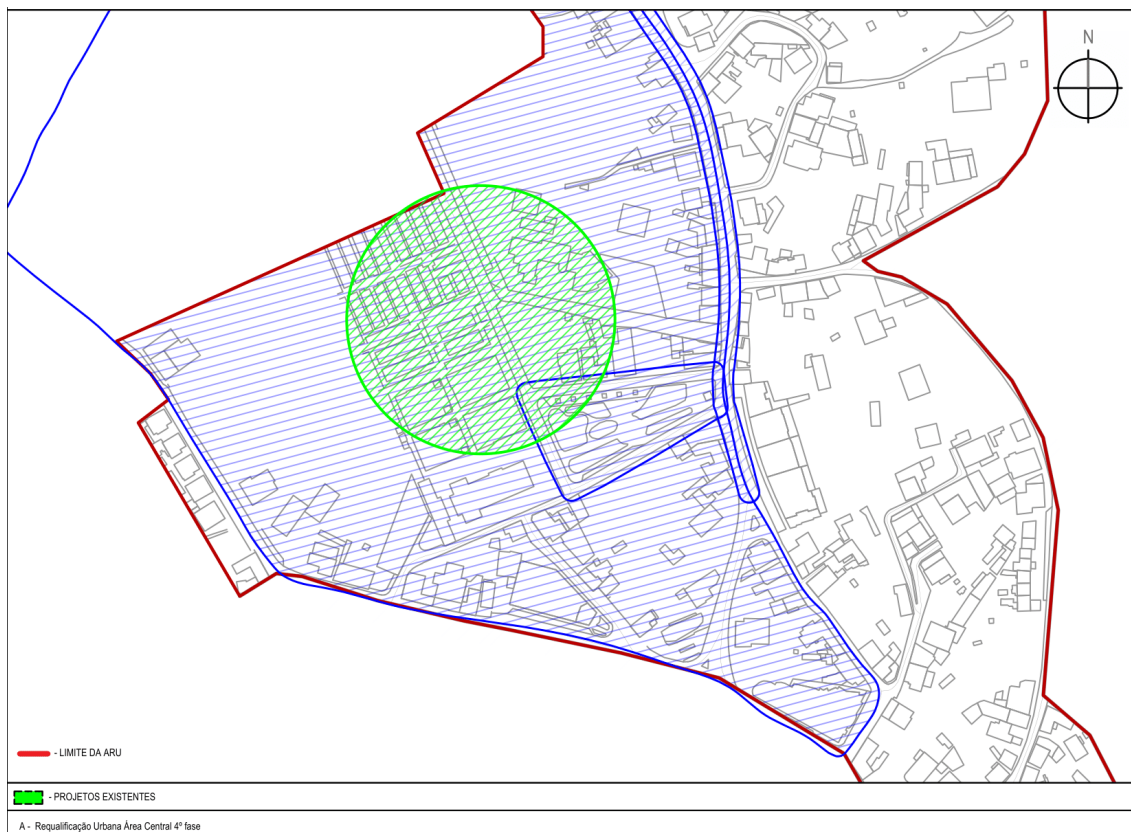
Eixo Estratégico III (EE3) – Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana

PROJETOS A DESENVOLVER A MÉDIO-LONGO PRAZO

5. Desenvolvimento do Plano de Pormenor de regeneração urbana da área central de Fiães circundada pelas ruas Central / da Cerejeira / Padre Manuel Francisco Sá / Ernesto Francisco Coelho

4.7.5.3. Fichas de Projeto

Projeto 1 - Requalificação urbana da Área Central – 4ª fase



Breve descrição

A ação visa colmatar uma série de constrangimentos existentes, nomeadamente ausência de passeios e falta de hierarquia viária, ou seja, falta de qualidade da rede viária. A proposta global assenta num conceito de sentidos únicos que atendendo à malha urbana claramente estruturada é a única forma de conseguir obter área para passeios e, simultaneamente, regularizar e clarificar perfis e entroncamentos através do seu redesenho.

O que se obtém com esta alteração, é um incentivo à deslocação pedonal mais segura e consequentemente uma melhoria do ambiente urbano.



Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 361.799,95 – Valor da Adjudicação

Calendário

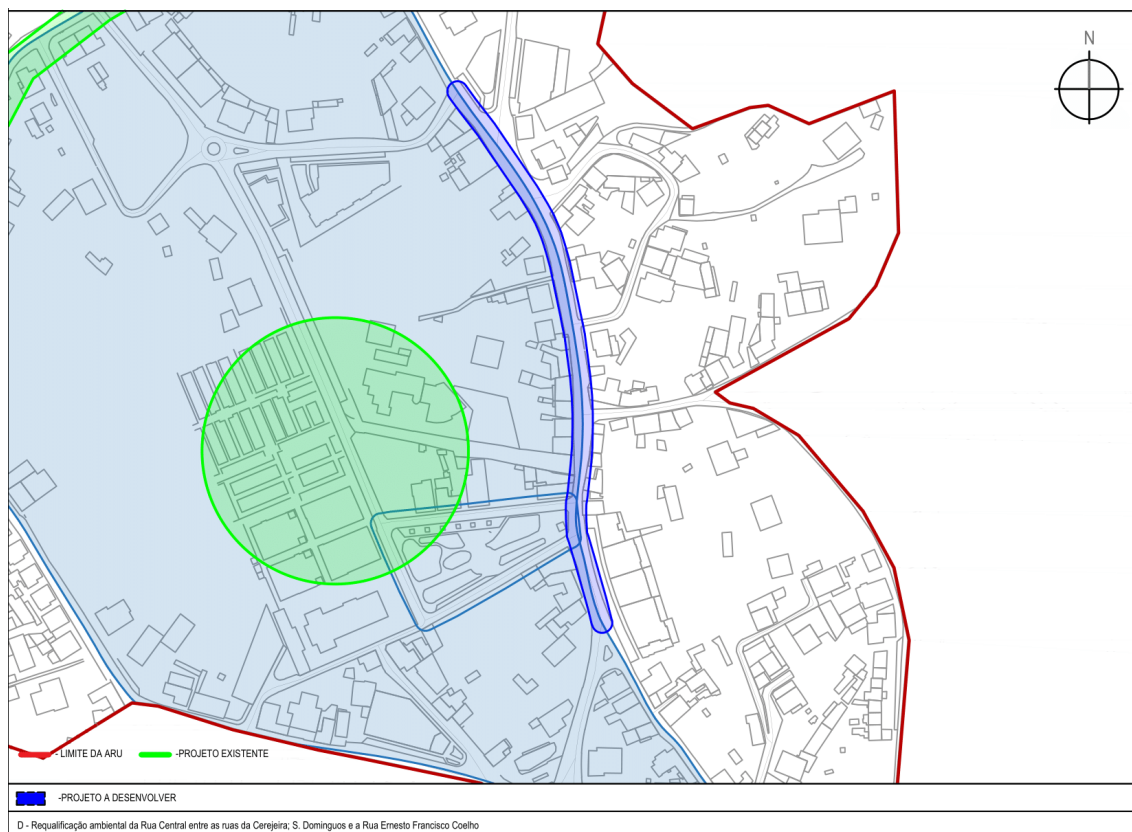
Em conclusão

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE3 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	++



Projeto 2 - Requalificação ambiental da Rua Central entre as ruas da Cerejeira / S Domingos e a Rua Ernesto Francisco Coelho



Breve descrição

Trata-se de dar um ambiente urbano diferente à rua central da ARU, que tem na sua ilharga diversas atividades comerciais e de serviços e que se articula com o largo principal. A aposta será no desenho urbano, na qualificação de pavimentos, na aposta no verde e na organização de tráfegos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

2.850 m² * € 120 = € 342.000



Calendário

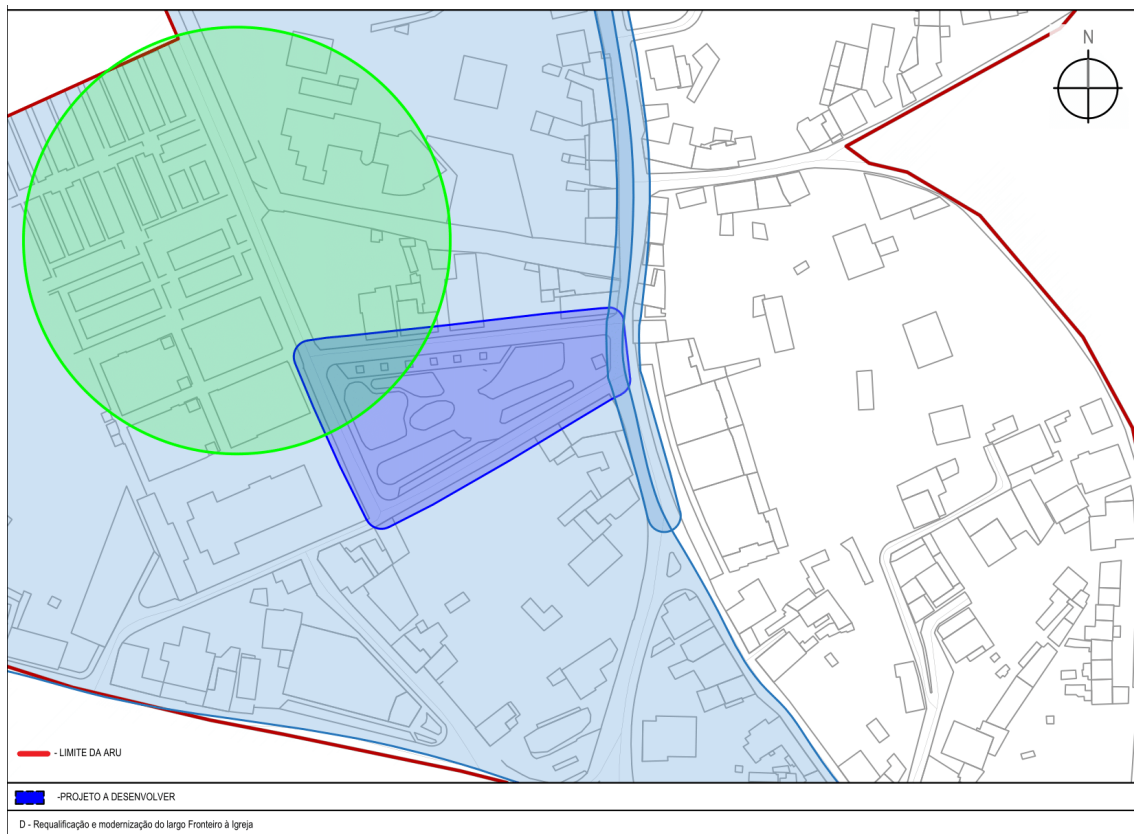
Prevê-se o início em 2027

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE3 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	++



Projeto 3 - Requalificação e modernização do largo fronteiro à Igreja



Breve descrição

O principal largo da Área Central de Fiães carece de modernização e de um aumento de focos de atratividade, transformando-se num verdadeiro e sistemático ponto de encontro e convivalidade.

Importa apostar num novo desenho, na reorganização e aumento da dimensão verde, e na instalação de mais equipamentos e melhor mobiliário urbano.

Estimativa e pressupostos do Investimento

Área de Intervenção (m²) * Custo Unitário Estimado (€/m²) = Valor da Intervenção (€)

4.300 m² * € 100 = € 430.000



Calendário

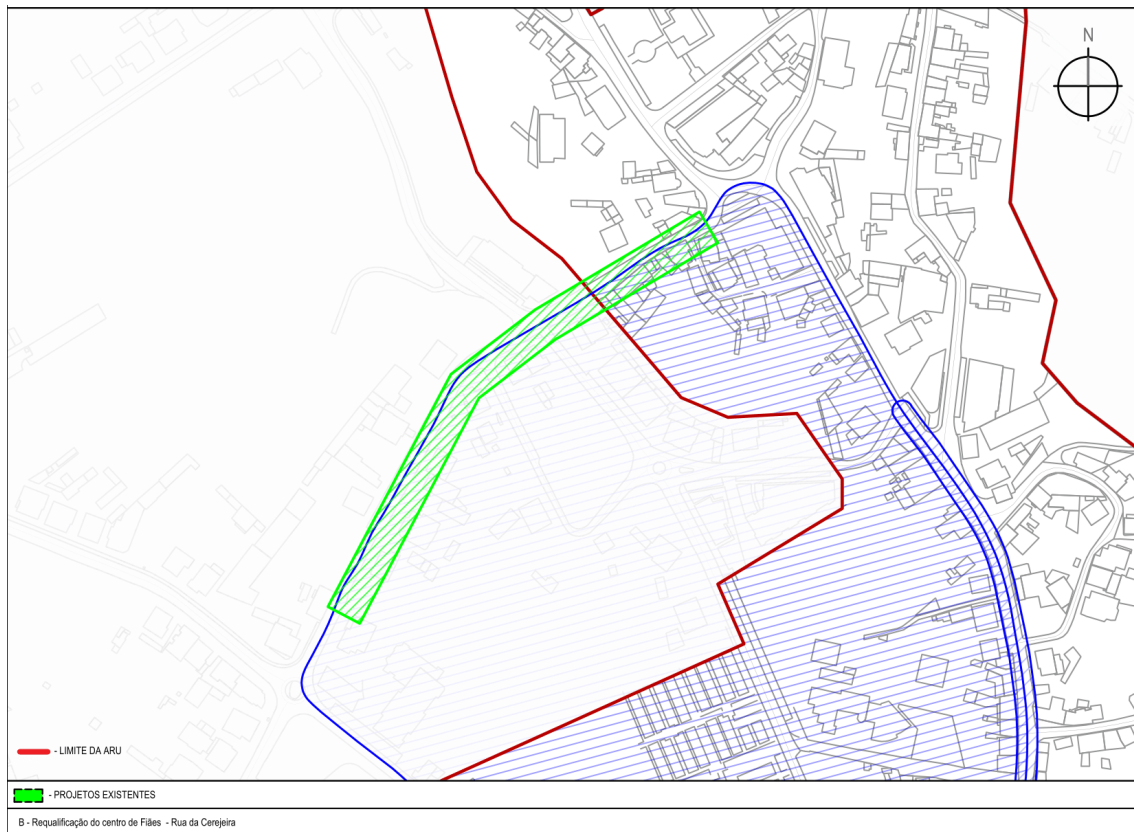
Em conclusão

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	
EE3 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+



Projeto 4 - Requalificação da Rua da Cerejeira



Breve descrição

Esta ação, apenas em parte dentro da ARU, surge tendo em vista permitir construção de passeios e a requalificação da via, em termos de circulação e segurança.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 42.706,65 - Valor da Adjudicação

Calendário

Em conclusão

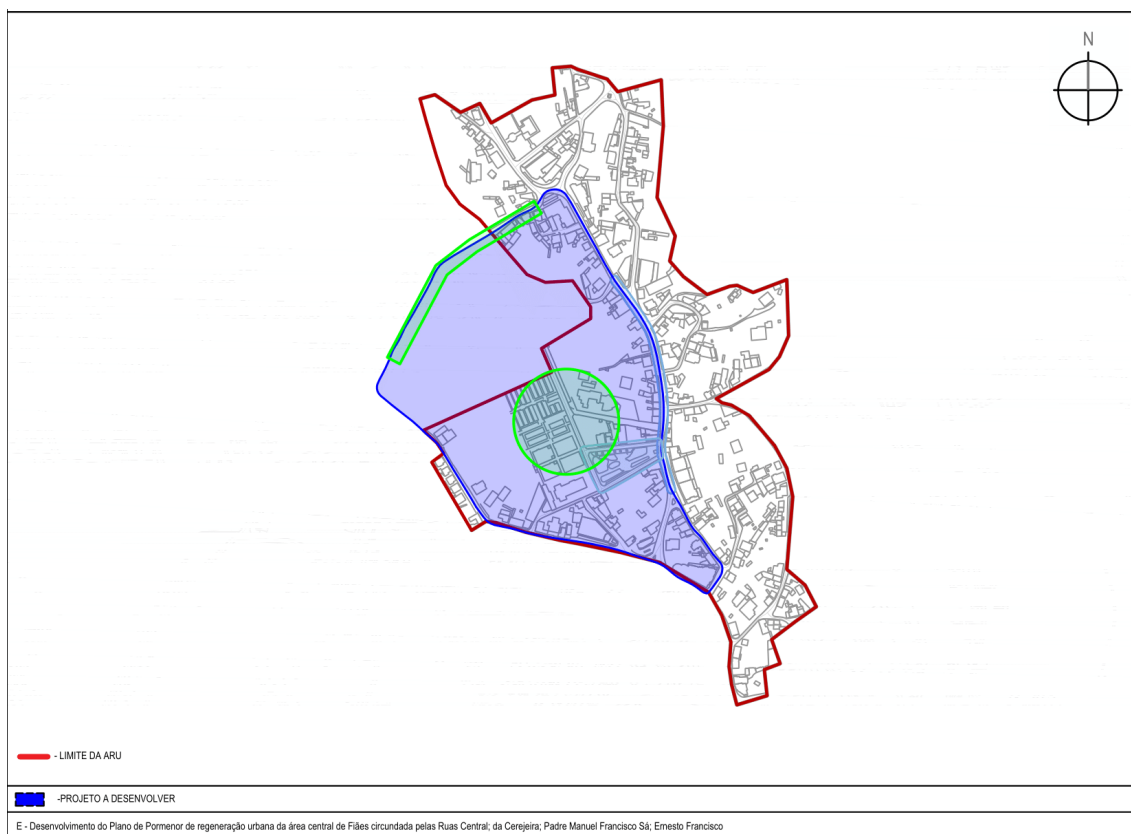


Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE3 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	



Projeto 5 - Desenvolvimento do Plano de Pormenor de regeneração urbana da área central de Fiães circundada pelas ruas Central / da Cerejeira / Padre Manuel Francisco Sá / Ernesto Francisco Coelho



Breve descrição

A proposta é de regenerar o território central da ARU de Fiães, onde existem ainda muitos vazios que importa urbanizar em harmonia com a envolvente, e assim estruturar uma malha capaz de consolidar e cerzir espaços, implementar uma rede para tráfegos locais e de serviço e estipular os usos e ocupação do solo fundamental para o local. Esta proposta em termos de planeamento deste território, estando para além do limite da ARU, é aquela que parece, de forma mais evidente, contribuir para a reabilitação e regeneração urbana deste polo fulcral da Freguesia e da cidade.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 50.000



Calendário

Prevê-se início em 2032

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE3 - Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana	+++



4.7.5.4. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 34 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU do Lugar da Área Central de Fiães

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO		CALENDÁRIO			ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		2022 / 26	2027 / 31	2032 / 36	
Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano					
Projeto 1	Requalificação urbana da Área Central – 4ª fase	•			361.799,95 €
Projeto 2	Requalificação ambiental da Rua Central entre as ruas da Cerejeira / S Domingos e a Rua Ernesto Francisco Coelho		•		342.000,00€
Projeto 3	Requalificação e modernização do largo fronteiro à Igreja	•			430.000,00 €
Eixo Estratégico II (EE2) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável					
Projeto 4	Requalificação da Rua da Cerejeira	•			42.706,65 €
Eixo Estratégico III (EE3) – Promover ações sobre o Território e o Edificado capazes de gerar dinâmicas de regeneração e reabilitação urbana					
Projeto 5	Desenvolvimento do Plano de Pormenor de regeneração urbana da área central de Fiães circundada pelas ruas Central / da Cerejeira / Padre Manuel Francisco Sá / Ernesto Francisco Coelho			•	50.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO					1.226.506,60 €

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Fiães possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 4€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 4€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU da Área Central de Fiães de cerca de €5.000.000 (cinco milhões de euros) nos próximos 15 anos.



5. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

5.1. Prazo de Execução das ORU

As 7 Operações de Reabilitação Urbana do Concelho de Santa Maria da Feira deverão ser executadas no prazo de 15 anos, a contar da data das suas respetivas aprovações, desenvolvendo-se assim as intervenções propostas entre 2022 e 2036.

Tendo em conta o prazo alargado para a execução integral das ORU, deverão ser promovidas as respetivas avaliações intercalares, no ano de 2029, designadamente do grau de desenvolvimento dos programas de ação definidos, nos termos previstos no RJRU.

5.2. Estimativa Global de Investimento nas ORU

Perante toda a listagem de ações acima identificada e os cálculos de investimento estimados que se realizaram para 15 anos, o investimento nas ARU do Concelho de Santa Maria da Feira poderá atingir cerca de 533 milhões de euros, sendo cerca de 15,4% investimento público a realizar pelo Município e cerca de 84,5% a realizar por privados motivados pela intervenção municipal.

Considerando apenas o investimento privado pode gerar-se em sede de IVA, mantendo-se a taxa reduzida de 6%, um valor a integrar os cofres do Estado de cerca de 27 milhões de euros.

Quadro 35 – Estimativa Global de Investimento nas ARU do Concelho de Santa Maria da Feira

ARU	PÚBLICO	PRIVADO	INVESTIMENTO TOTAL
ARU da Cidade de Santa Maria da Feira	61.812.401,01 €	370.000.000,00 €	431.812.401,01 €
ARU da Área Central de Lourosa	2.114.400,00 €	8.500.000,00 €	10.614.400,00 €
ARU da Área Central de Paços de Brandão	2.492.680,04 €	10.000.000,00 €	12.492.680,04 €
ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas	4.897.855,86 €	19.500.000,00 €	24.397.855,86 €
ARU do Lugar do Murado em Mozelos	3.072.000,00 €	12.000.000,00 €	15.072.000,00 €
ARU da Área Central de Arrifana	6.570.952,82 €	26.000.000,00 €	32.570.952,82 €
ARU da Área Central de Fiães	1.226.506,60 €	5.000.000,00 €	6.199.237,58 €
TOTAL	82.186.796,33 €	451.000.000,00 €	533.186.796,33 €



5.3. Programa de Financiamento

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento das 7 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas das ARU do Concelho de Santa Maria da Feira tem subjacente a realização de um programa de investimentos associado a um conjunto de projetos estruturantes com dimensões físicas e financeiras distintas.

A execução do Programa de investimentos exige o envolvimento institucional e operacional, bem como a ponderação e captação de meios financeiros disponíveis que permitam garantir a materialização dos objetivos definidos através da implementação dos projetos delineados.

Na figura seguinte apresentamos, esquematicamente, as principais oportunidades de financiamento dos projetos e ações preconizados no presente PERU, as quais serão desenvolvidos com mais detalhe nos parágrafos seguintes.

Figura 42 – Fontes de Financiamento do PERU do Concelho de Santa Maria da Feira





Assim sendo, o programa traçado no Programa de investimentos será concretizado, em parte, através de financiamento próprio do Município de Santa Maria da Feira, assim como do novo quadro financeiro plurianual e da estratégia “Portugal 2030”, que vigora entre 2021 e 2027. No entanto, importa salientar outras importantes fontes de financiamento às quais o Município poderá ainda recorrer para implementar as ações definidas, designadamente, por via da “Nova Geração de Políticas de Habitação”, de iniciativa governamental e, também, do Plano de Recuperação e Resiliência que vai vigor até 2026 e que se reveste de enorme importância, quer para atenuar os impactos sociais negativos da Pandemia, como também constituirá uma poderosa alavanca para a recuperação económica que o nosso País tanto necessita.

Orçamento Municipal

O Município de Santa Maria da Feira deverá sempre considerar o financiamento próprio dos projetos aqui considerados, através dos seus orçamentos anuais e do quadro de investimentos plurianuais, independentemente do seu co-financiamento através de fontes alternativas.

Recorde-se que, no momento presente de elaboração deste PERU, ainda existem muitos graus de incerteza relativamente a essas fontes e ao valor que, previsivelmente, se poderá obter através de financiamento complementares, para mais por um período de 15 anos que é o prazo de vigência destas ORU.

Portugal 2030

A Estratégia Portugal 2030, aprovada em outubro de 2020, consubstancia a visão do nosso país para a próxima década e é o referencial para os vários instrumentos de política, como sejam o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e o próximo quadro comunitário de apoio 2021-27 (Portugal 2030):

VISÃO DA ESTRATÉGIA PORTUGAL 2030

Recuperar a economia e proteger o emprego, e fazer da próxima década um período de recuperação e convergência de Portugal com a União Europeia, assegurando maior resiliência e coesão, social e territorial.

A Estratégia Portugal 2030 está estruturada em torno de quatro agendas temáticas centrais para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território de Portugal no horizonte de 2030:



AGENDA 1

As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade

Coloca as pessoas no centro das preocupações e pretende promover uma sociedade mais inclusiva e menos desigual, respondendo ainda aos desafios da transição demográfica e do envelhecimento. Estes desafios são tanto mais necessários face às consequências socioeconómicas desencadeadas pelo surgimento do COVID-19 com reflexos no agudizar dessas desigualdades nos públicos-alvo da presente agenda.

AGENDA 2

Digitalização, Inovação e Qualificações como motores de desenvolvimento

Enfrenta os bloqueios das qualificações e da competitividade e transformação estrutural do tecido produtivo, respondendo também aos novos desafios tecnológicos e sociais associados à transição digital e à indústria 4.0; às novas dinâmicas de crescimento setorial pós-COVID; à necessidade de contribuir para a autonomização e resiliência geoestratégica da União Europeia; e ao mesmo tempo garantir a capacitação e modernização do Estado para promover a resposta a estes desafios.

AGENDA 3

Transição climática e sustentabilidade de recursos

Está focada na transição climática e na sustentabilidade e uso eficiente de recursos, promovendo a economia circular e respondendo ao desafio da transição energética e à resiliência do território.

AGENDA 4

Um país competitivo externamente e coesa internamente

Focada na coesão territorial, visa promover um desenvolvimento harmonioso do conjunto do território nacional e, em especial, contribuir para reduzir a disparidade entre os níveis de desenvolvimento das diversas regiões, em particular das regiões mais desfavorecidas, num contexto de promoção de transições ecológicas e digitais com forte incidência territorial e de superação dos impactos da pandemia e da crise económica nos territórios mais afetados, em particular nos mais desfavorecidos.



Em particular, esta quarta agenda temática tem por objetivo promover o desenvolvimento harmonioso do território nacional, assegurando que todas as regiões NUTS II convergem em PIB per capita com a média europeia.

Neste contexto, sublinha-se a importância da Estratégia de Desenvolvimento do Norte para Período de Programação 2021-27, abreviadamente designado de “NORTE 2030”, e que consagra um horizonte desejado traduzido na melhoria do bem-estar material e imaterial da sua população, resultante de uma simbiose sustentável, diferenciadora e coesiva entre a gestão do território, a solidariedade social, a aposta no conhecimento e a competitividade da economia. Igualmente, implica um percurso de afirmação internacional a partir do potencial dos recursos endógenos, da qualidade e experiência do tecido económico- produtivo, da capacidade do sistema de inovação e da criatividade e criação individual e coletiva.

A implementação desta estratégia regional envolverá cinco eixos ou objetivos estratégicos: (i) intensificação tecnológica e consequente capacitação da base industrial regional; (ii) valorização dos recursos endógenos com o imperioso desenvolvimento da cadeia agroalimentar; (iii) competitividade internacional com subida nas cadeias de valor e aposta em novos modelos de negócio; (iv) sustentabilidade territorial, com a gestão ativa e integrada do rural e da baixa densidade, bem como a consolidação do policentrismo da malha urbana; (v) empregabilidade, em especial para grupos e territórios-alvo.

A Estratégia de Desenvolvimento do Norte “NORTE 2030” será a base estratégica do Programa Operacional Regional do Porto para o período 2021-27 que, seguramente, encerrará diversas oportunidades de financiamento, às quais o Município de Santa Maria da Feira saberá encontrar a melhor forma de as captar, em particular, aquelas que estiverem mais diretamente relacionados com as políticas urbanas e do território.

Plano de Recuperação e Resiliência

O PRR constitui um dos instrumentos mais relevantes para a implementação da Estratégia Portugal 2030, plasmando o quadro orientador para a promoção do desenvolvimento económico, social e territorial de Portugal no horizonte de 2030.

A Estratégia Portugal 2030 estabelece uma trajetória de médio-prazo para o desenvolvimento económico, social e ambiental do país no horizonte de uma década, preconizando opções para ultrapassar o conjunto de bloqueios estruturais que se lhe têm colocado e que, em muitos casos, foram aprofundados pela crise pandémica.

O PRR foi organizado em 20 Componentes que integram, por sua vez, um total de 37 Reformas e de 83 Investimentos. No total, as reformas e os investimentos, absorvem 16.644 milhões de euros de financiamentos do PRR, distribuídos por 13.944 milhões de euros de subvenções (84% do total) e 2.700 milhões de empréstimos (16%).

O recurso à componente de apoios sob a forma de empréstimos poderá ser aumentado num valor adicional de 2,3 mil M€.

As vinte componentes e as respetivas reformas e investimentos estão agrupadas no PRR em torno de três dimensões estruturantes: a Resiliência, a Transição Climática e a Transição Digital. As transições gémeas relativas ao clima e ao digital representam uma



absorção de financiamentos de 33% do total do programa, enquanto a dimensão Resiliência, que engloba a vertente das vulnerabilidades sociais, a resiliência económica e a resiliência territorial, absorve 2/3 dos recursos do PRR.

Unidade: Milhões de Euros

RESILIÊNCIA	11.125
C1. Serviço Nacional de Saúde	1.383
C2. Habitação	2.733
C3. Respostas Sociais	833
C4. Cultura	243
C5. Capacitação e Inovação Empresarial	2.914
C6. Qualificação e Competências	1.324
C7. Infraestruturas	690
C8. Florestas	615
C9. Gestão Hídrica	390

Unidade: Milhões de Euros

TRANSIÇÃO CLIMÁTICA	3.059
C10. Mar	252
C11. Descarbonização da Indústria	715
C12. Bioeconomia Sustentável	145
C13. Eficiência Energética dos Edifícios	610
C14. Hidrogénio e Renováveis	370
C15. Mobilidade Sustentável	967

Unidade: Milhões de Euros

TRANSIÇÃO DIGITAL	2.460
C16. Empresas 4.0	650
C17. Qualidade das Finanças Públicas	406
C18. Justiça Económica e Ambiente de Negócios	267
C19. Administração Pública mais Eficiente	578
C20. Escola Digital	559



Em suma, durante a próxima década, estes instrumentos de financiamentos farão fluir meios numa dimensão sem precedentes para a modernização e o desenvolvimento económico e social do nosso país, sobretudo concentrados nos primeiros cinco anos.

Esta é, de facto, uma oportunidade única que o Município de Santa Maria da Feira não pode perder. Mas, para isso, é fundamental que a Câmara Municipal consiga mobilizar toda a expertise necessária para a identificação e elaboração de projetos competitivos, inovadores e sustentáveis, capazes de, no momento oportuno, estarem em condições de obter o financiamento dos fundos estruturais, principalmente, no domínio da reabilitação urbana e da valorização do território.

Novas Políticas de Habitação

A Habitação e a Reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e essenciais ao desenvolvimento humano, à vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. É, neste sentido, que o debate em torno destas questões se tem vindo a configurar e a consolidar no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde.

A Habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, apontam para a necessidade de novas políticas de habitação que contribuam para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

A aprovação, em 2015, da Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) teve como objetivo dar um primeiro passo no sentido de uma resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas nos últimos anos, bem como ao distanciamento progressivo entre o quadro normativo e as políticas públicas nesse domínio.

Não obstante o caminho que Portugal tem vindo a percorrer nestas matérias, nomeadamente ao nível da resolução dos problemas quantitativos em matéria de carências habitacionais, os múltiplos desafios que se colocam à política de Habitação e Reabilitação — económicos, funcionais, ambientais e sociais — demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação.



Esta abordagem implica uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação” —, através a criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, uma implementação com base numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Foi neste contexto que o Governo lançou, em Outubro de 2017, um vasto pacote legislativo que designa por uma “Nova Geração de Políticas de Habitação” e com a missão de:

- a. Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- b. Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Importa destacar que esta “Nova Geração de Políticas de Habitação” reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na implementação destas políticas e reforça a sua intervenção neste âmbito, na esteira da lógica da descentralização e de subsidiariedade. A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios terem uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação fundamental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, direcionadas para os cidadãos.

Assim, e de entre os vários instrumentos de política consagrados no âmbito da “Nova Geração de Políticas de Habitação”, salientam-se os seguintes:

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

Este programa visa garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Este é um programa considerado central na política de habitação e que assenta 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 preços acessíveis ao universo dos destinatários.



❖ **Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente**

Este programa visa dar uma resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excepcionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.

❖ **Programa de Arrendamento Acessível**

Este programa visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura.

❖ **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**

Este instrumento consiste num 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 para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

❖ **Programa Porta 65 Jovem**

Este programa, porventura um dos mais conhecidos no âmbito das políticas públicas de habitação, foi revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível, visando conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens.



❖ Programa Reabilitar para Arrendar

Este programa foi, igualmente, revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível, e que visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional;

❖ Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

Este instrumento apoia operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, dentro de Áreas de Reabilitação Urbana definidas pelos municípios ou enquadrados num Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas.

❖ Casa Eficiente 2020

Este programa envolve o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.

❖ Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética

Este programa apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.

❖ Da Habitação ao Habitat

Este programa visa promover a coesão e integração sócio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as DLBC's, etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa.



❖ Programa Porta ao Lado

Este programa visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.

É pois, neste contexto, que o papel dos Municípios Portugueses é de grande importância para a concretização das Políticas de Habitação.

Aos municípios cumpre programar e executar a respetiva Política Municipal de Habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a assegurar respostas adequadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou, ainda, no quadro de programas nacionais.

Neste caso concreto, o Município de Santa Maria da Feira saberá, seguramente, encontrar as respostas adequadas aos requisitos e aos desafios que a “Nova Geração de Políticas de Habitação” coloca, de modo a poder beneficiar plenamente os seus munícipes das vantagens que lhe estão associadas.



6. MODELO DE GOVERNAÇÃO

6.1. 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 7 ORU, na modalidade de execução direta, nos termos constantes respetivamente da alínea b) do nº 1 e da alínea a) do nº 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. 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 das 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.



6.2. Instrumentos de Execução

Como já se referiu no ponto anterior, o Município de Santa Maria da Feira assumirá as funções de Entidade Gestora das 7 ORU Sistemáticas no uso de todas as competências ao seu dispor e, no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Desde logo, é importante sublinhar que, nos termos do artigo 32º do RJRU, *“a aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana”*.

Assim, e para efeitos de execução das 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 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;
- Servidões, nos termos do artigo 60º do RJRU;
- Expropriação, nos termos do artigo 61º do RJRU;
- Venda forçada, nos termos do artigo 62º e 63º do RJRU;
- Reestruturação da propriedade, nos termos do artigo 64º 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 devolutas, nos termos do artigo 66º do RJRU;
- Taxas municipais e compensações, nos termos do artigo 67º do RJRU.

6.3. Mecanismos de acompanhamento e avaliação

O sucesso da implementação 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 a 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 43 – 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 os progressos obtidos com a execução de cada 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 de cada 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;
- Apoiar a preparação dos dossiês de candidatura das tipologias de ação, de acordo com as prioridades de investimento, que se seguirão para implementação;
- 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 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.



7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

7.1. 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 do Concelho de Santa Maria da Feira.

Assim, e no contexto do presente documento que consagra o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução das 7 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas referentes às ARU do Concelho de Santa Maria da Feira, 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.

Os benefícios fiscais que se passam a elencar dizem respeito aos imóveis localizados nas ARU do Concelho de Santa Maria da Feira que respeitem o estabelecido pelas leis e regimes jurídicos aplicáveis.



IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

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

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

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

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES (IRS)

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

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLECTIVAS (IRC)

- Não são tributados em sede de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (Artigo 71.º, n.º 1 do EBF);



TAXAS

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

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

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



7.2. Incentivos Municipais

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

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

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



7.3. 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
- **Portaria n.º 138-C/2021 - Diário da República n.º 125/2021, 2º Suplemento, Série I de 2021-06-30**
Define o modelo e os elementos complementares a que devem obedecer as candidaturas, para financiar o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e a Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.



Índice de Quadros

Quadro 1 - Etapas e conteúdos da metodologia adotada	4
Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021	11
Quadro 3 - Número de Agregados Domésticos, entre 2011 e 2021	12
Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos, entre 2011 e 2021	14
Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2020.....	15
Quadro 6 - Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas	24
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo	26
Quadro 8 - Edifícios por época de construção na União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo	27
Quadro 9 - Análise SWOT	35
Quadro 10 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Santa Maria da Feira	98
Quadro 11 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Lourosa	100
Quadro 12 - Edifícios por época de construção na freguesia de Lourosa	101
Quadro 13 - Análise SWOT	104
Quadro 14 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU da Área Central de Lourosa	120
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Paços de Brandão	121
Quadro 16 - Edifícios por época de construção na Freguesia de Paços de Brandão	122
Quadro 17 - Análise SWOT	126
Quadro 18 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU da Área Central de Paços de Brandão	146
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Santa Maria de Lamas	147
Quadro 20 - Edifícios por época de construção na freguesia de Santa Maria de Lamas	148
Quadro 21 - Análise SWOT	151
Quadro 22 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU da Área Central de Santa Maria de Lamas	171
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Mozelos	172
Quadro 24 - Edifícios por época de construção na freguesia de Mozelos	173
Quadro 25 - Análise SWOT	176
Quadro 26 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU do Lugar do Murado (Mozelos)	194
Quadro 27 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Arrifana	195



Quadro 28 - Edifícios por época de construção na freguesia de Arrifana	196
Quadro 29 - Análise SWOT	200
Quadro 30 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU do Lugar da Área Central de Arrifana	235
Quadro 31 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Fiães	237
Quadro 32 - Edifícios por época de construção na freguesia de Fiães	238
Quadro 33 - Análise SWOT	242
Quadro 34 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU do Lugar da Área Central de Fiães	260
Quadro 35 - Estimativa Global de Investimento nas ARU do Concelho de Santa Maria da Feira	261



Índice de Figuras

Figura 1 - Localização Regional do Concelho de Santa Maria da Feira	7
Figura 2 - Enquadramento paisagístico do concelho de Santa Maria da Feira	9
Figura 3 - Castelo de Santa Maria da Feira	17
Figura 4 - Localização das ORU Sistemáticas no Concelho de Santa Maria da Feira	25
Figura 5 - Delimitação da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira	28
Figura 6 - Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (1)	29
Figura 7 - Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (2).....	30
Figura 8 - Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (3).....	31
Figura 9 - Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (4).....	32
Figura 10 - Interpretação Territorial da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira	33
Figura 11 - Modelo Territorial da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira	37
Figura 12 - Localização dos Projetos Estruturantes na ARU da Cidade de Santa Maria da Feira	42
Figura 13 - Delimitação da ARU da Área Central de Lourosa	102
Figura 14 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Lourosa	103
Figura 15 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Lourosa	103
Figura 16 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Lourosa	106
Figura 17 - Localização dos Projetos Estruturantes na ARU da Área Central de Lourosa	110
Figura 18 - Delimitação da ARU da Área Central de Paços de Brandão	123
Figura 19 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Paços de Brandão	124
Figura 20 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Paços de Brandão	125
Figura 21 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Paços de Brandão	128
Figura 22 - Localização dos Projetos Estruturantes na ARU de Paços de Brandão	132
Figura 23 - Delimitação da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas	149
Figura 24 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas	150
Figura 25 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas	153
Figura 26 - Localização dos Projetos Estruturantes na ARU de Santa Maria de Lamas	157
Figura 27 - Delimitação da ARU do Lugar de Murado - Mozelos	174
Figura 28 - Interpretação territorial da ARU do Lugar de Murado - Mozelos	175



Figura 29 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar de Murado - Mozelos	175
Figura 30 – Modelo Territorial da ARU do Lugar de Murado – Mozelos.....	178
Figura 31 – Localização dos Projetos Estruturantes na ARU do Lugar do Murado – Mozelos.....	182
Figura 32 - Delimitação da ARU da Área Central de Arrifana	197
Figura 33 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Arrifana	198
Figura 34 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Arrifana.....	199
Figura 35 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Arrifana	202
Figura 36 – Localização dos Projetos Estruturantes na ARU da Área Central de Arrifana	206
Figura 37 - Delimitação da ARU da Área Central de Fiães	239
Figura 38 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Fiães.....	240
Figura 39 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Fiães.....	241
Figura 40 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Fiães.....	244
Figura 41 – Localização dos Projetos Estruturantes na ARU da Área Central de Fiães.....	248
Figura 42 – Fontes de Financiamento do PERU do Concelho de Santa Maria da Feira.....	262
Figura 43 – Modelo de Governação	275



santa maria da feira
câmara municipal

Equipa de Acompanhamento Interna



santa maria da feira
câmara municipal

Vereadora Arq.^a Ana Ozório

Vereador Dr. Amadeu Albergaria

Dr.^a Isabel Ferreira

Dr.^a Rita Faria

Dr. Rui Adelino

Dr.^a Sónia Amaral

Dr.^a Julia Santos

Arq.^a Tereza Azinheira

Equipa Técnica Externa



Doutor Eng.^o Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.^o Paulo Valença

Dr. Alexandre Barroso Freitas

Eng.^o Isaac Santos

Arq.^o Philippe Carvalho



ANEXO

Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais
atualmente em vigor



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

IMPOSTO	IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 45.º do EBF (alínea a) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
BENEFÍCIO FISCAL	Isenção por um período de 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), com possibilidade de renovação por mais 5 anos
PRESSUPOSTOS	Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none">– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);– 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);– 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).
CONDICIONANTES	<ul style="list-style-type: none">– 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);– A renovação da isenção aplica-se somente aos casos de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;– 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);– 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.
RECONHECIMENTO	<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	
IMPOSTO	IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 45.º do EBF (alínea b) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
BENEFÍCIO FISCAL	Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação
PRESSUPOSTOS	<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">– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);– 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);– 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).
CONDICIONANTES	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.
RECONHECIMENTO	<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

IMPOSTO	IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 45.º do EBF (alínea c) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
BENEFÍCIO FISCAL	Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação
PRESSUPOSTOS	<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">– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);– 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);– 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).
CONDICIONANTES	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.
RECONHECIMENTO	<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

IMPOSTO	Taxas
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 45.º do EBF (alínea d) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
BENEFÍCIO FISCAL	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel (de acordo com o MAEC)
PRESSUPOSTOS	<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">– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);– 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);– 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).
RECONHECIMENTO	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.</p> <p>A primeira vistoria deve ser requerida aos serviços técnicos da Câmara Municipal, antes do início da obra de reabilitação, havendo lugar à cobrança integral pelo serviço. A redução efetiva-se na segunda vistoria (após as obras de reabilitação e novamente requerida pelo promotor), havendo lugar à isenção total nesta segunda avaliação, mas apenas em caso de subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e obtendo no mínimo a classificação de “bom” (de acordo com MAEC).</p> <p>Em caso de verificação das condições descritas anteriormente, caberá à Câmara Municipal reembolsar o requerente da totalidade do valor da segunda vistoria.</p>



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

IMPOSTO	IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 71.º do EBF (n.º 4) “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”
BENEFÍCIO FISCAL	Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.
PRESSUPOSTOS	Encargos relacionados com a reabilitação de: (a) Imóveis, localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou (b) Os imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
CONDICIONANTES	Ações de reabilitação são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, 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.
RECONHECIMENTO	Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU (Município de Santa Maria da Feira), sendo por este posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.



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

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



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

IMPOSTO	IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”
BENEFÍCIO FISCAL	Isenção de IRC sobre os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional
PRESSUPOSTOS	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.
CONDICIONANTES	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">1. Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico;2. Empreitadas realizadas em imóveis ou em espaços público;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.
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">1. Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação;2. Decisão de minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
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.

