

An aerial photograph of the town of Águeda, Portugal, showing a dense urban area with many buildings, a river flowing through the center, and a bridge crossing it. The town is surrounded by greenery and hills in the background.

AU

AGENDA URBANA

ÁGUEDA



CÂMARA MUNICIPAL

REVISÃO DA DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA EXISTENTES NO CONCELHO DE ÁGUEDA

Agosto de 2023



O presente documento insere-se nos trabalhos de elaboração da **Estratégia de Reabilitação Urbana do Município de Águeda** para a redelimitação de 22 Áreas de Reabilitação Urbana e a execução das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (Simples ou Sistemáticas), correspondendo ao Relatório 1 – Revisão da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana existentes, tendo sido elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda.

Agosto de 2023

Índice

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Contexto Geral	1
1.2. Enquadramento Legal	3
1.3. Síntese Metodológica	4
2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO	6
2.1. Caracterização Territorial	6
2.2. Contexto Socioeconómico	10
2.3. Dinâmicas Urbanas	14
3. OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS	19
4. REVISÃO DA DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA	23
4.1. Áreas de Reabilitação Urbana em que se propõe redelimitação	26
4.1.1. ARU da Cidade de Águeda (ARU 1)	26
4.1.2. ARU de Macinhata do Vouga (ARU 3)	32
4.1.3. ARU de Pedações (ARU 4)	38
4.1.4. ARU de Arrancada (ARU 5)	44
4.1.5. ARU de Á-dos-Ferreiros (ARU 6)	50
4.1.6. ARU de Macieira de Alcôba (ARU 7)	56
4.1.7. ARU de Trofa (ARU 9)	62
4.1.8. ARU de Travassô (ARU 10)	68
4.1.9. ARU de Casal d'Álvaro (ARU 11)	74
4.1.10. ARU de Ois da Ribeira (ARU 12)	79
4.1.11. ARU de Oronhe (ARU 13)	85
4.1.12. ARU de Fermentelos (ARU 14)	90
4.1.13. ARU de Espinhel (ARU 15)	96
4.1.14. ARU de Recardães (ARU 16)	101
4.1.15. ARU de Borralha (ARU 17)	107
4.1.16. ARU de Barrô (ARU 19)	114
4.1.17. ARU de Belazaima do Chão (ARU 20)	120
4.1.18. ARU de Aguada de Cima (ARU 21)	126
4.1.19. ARU de Aguada de Baixo (ARU 22)	132

4.2. Áreas de Reabilitação Urbana que mantêm a sua delimitação anterior	138
4.2.1. ARU de Sernada do Vouga (ARU 2)	138
4.2.2. ARU de Mourisca do Vouga (ARU 8)	143
4.2.3. ARU de Paradela (ARU 18)	149
 5. QUADRO DE APOIO E INCENTIVOS.....	155
5.1. Benefícios Fiscais	155
5.2. Incentivos Municipais.....	159
5.3. Apoios Financeiros	160
 Índice de Quadros	164
Índice de Figuras	166
Índice de Gráficos	168
Equipa Técnica	170
 ANEXO - Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais atualmente em vigor	171

1. INTRODUÇÃO

1.1. Contexto Geral

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

Este entendimento está vertido no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, regulado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, segundo o qual a reabilitação urbana “...consiste numa forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado...” e que deve contribuir, de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos da mais diversa natureza, que visam tornar os espaços urbanos mais vivos e dinâmicos, para além de reabilitados do ponto de vista físico.

Foi neste contexto, conceptual e jurídico, que a Câmara Municipal de Águeda decidiu avançar para a revisão da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana existentes no seu território e, em simultâneo, para a elaboração das respetivas Operações de Reabilitação Urbana, fundamentalmente, de modo a promover melhores condições urbanas e ambientais, que originem um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair novos moradores e novas oportunidades dinamizadoras do seu tecido económico e social.

Neste âmbito, convém recordar os antecedentes do processo de reabilitação urbana no Concelho de Águeda.

Num primeiro momento, foi no decurso do ano de 2018 que o Município criou a Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Águeda e, em simultâneo, a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), de natureza Sistemática¹.

Num segundo momento, o Município aprovou a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana dos seguintes aglomerados urbanos: A-dos-Ferreiros, Aguada de Baixo, Aguada de Cima, Arrancada do Vouga, Barrô, Belazaima do Chão, Borralha/Sardão, Casal d'Álvaro, Espinhel, Fermentelos, Macinhata do Vouga, Mourisca do Vouga/Campelinho, Óis da Ribeira, Oronhe/Casaínho, Paradela, Pedações, Recardães, Sernada do Vouga, Travassô e Trofa/Crastovães². Posteriormente, o Município aprovou ainda a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Macieira de Alcôba³.

Entretanto, e porque o âmbito temporal das ARU é de apenas 3 anos, se não for criada nesse período a respetiva Operação de Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal de Águeda decidiu aproveitar o momento de elaboração das 21 ORU para promover a revisão da redelimitação de todas as ARU existentes, numa lógica de alargamento e de

¹ Através do Aviso (extrato) n.º 117/2019 - Diário da República n.º 2/2019, Série II de 3 de Janeiro de 2019.

² Através do Aviso (extrato) n.º 1487/2020 - Diário da República n.º 20/2020, Série II de 29 de Janeiro de 2020.

³ Através do Aviso (extrato) n.º 5510/2020 - Diário da República n.º 65/2020, Série II de 1 de Abril de 2020.

envolvimento de outros espaços urbanos igualmente merecedores de uma atenção especial ao seu processo de revitalização e regeneração urbanas.

Com este novo processo, o Município de Águeda pretende reforçar a importância atribuída à reabilitação urbana, adotando uma estratégia municipal, harmoniosa e coerente, para a área urbana da cidade como um todo, mas, também, que proporcione um alargamento das condições de intervenção a aglomerados urbanos e outras centralidades existentes no seu território que, por virtude da degradação do edificado, se verificaram lugares estrategicamente prioritários de intervenção.

Por outro lado, a nova estratégia pretende, também, criar condições sustentáveis e duradouras de valorização do território, através do desenvolvimento articulado das Operações de Reabilitação Urbana referentes a cada uma das ARU, quer se tratem de natureza Simples ou natureza Sistemática.

Desta forma, o Município de Águeda cria as bases para uma intervenção integrada de reabilitação urbana na cidade e em outras centralidades existentes no concelho, potenciando as oportunidades de financiamento no âmbito do Portugal 2030, mas também, estimulando as dinâmicas de investimento privado através da criação de benefícios fiscais e incentivos financeiros de programas de apoio à reabilitação urbana.

1.2. Enquadramento Legal

O presente documento corresponde à proposta de revisão da delimitação das ARU existentes no Concelho de Águeda, realizada no âmbito da preparação das Operações de Reabilitação Urbana. A sua elaboração teve em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)⁴ por forma a, em conjunto com o respetivo documento de estratégia territorial e operacional, poder constituir-se como o instrumento legal de suporte a cada uma das Operações de Reabilitação Urbana.

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

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

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

É conveniente aqui destacar que, no quadro das suas competências, a Câmara Municipal de Águeda, decidiu proceder à revisão da delimitação das 22 ARU existentes no Concelho, para ser submetida à apreciação da Assembleia Municipal, e que, nos termos legais devidos (art.º 13º), deverá conter para cada ARU:

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

⁴ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

1.3. Síntese Metodológica

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

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

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

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

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

Quadro 1 – Fases e conteúdos da metodologia adotada

FASES	CONTEÚDOS
FASE 1 Revisão da delimitação das 22 ARU existentes no Concelho de Águeda	1.1. Elaboração da Memória Descritiva e Justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir 1.2. Elaboração da Planta com correspondência cadastral com a delimitação da Área abrangida 1.3. Definição do Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT)

FASE 2

Elaboração das propostas de Estratégia de Reabilitação Urbana para cada uma das ORU de natureza Simples e Sistemática

- 2.1. Análise e Caracterização Urbanística da Área de Intervenção
- 2.2. Definição das Opções Estratégicas de Reabilitação e do respetivo Modelo Territorial
- 2.3. Programa de Ação da Operação de Reabilitação Urbana
- 2.4. Modelo de Gestão e Prazo de Execução
- 2.5. Quadro de Apoios e Incentivos
- 2.6. Programa de Investimento Público e de Financiamento (no caso da ORU Sistemática)

FASE 3

Discussão Pública e validação das Propostas Finais

- 3.1. Realização de sessão de trabalho e/ou esclarecimento para auscultação e recolha de contributos para a elaboração das propostas finais de ORU
 - 3.2. Ponderação dos resultados da discussão pública e elaboração da versão final das Estratégias de Reabilitação Urbana para a execução das ORU de natureza Simples ou Sistemática
-

2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

2.1. Caracterização Territorial

Com o objetivo de conhecer o contexto em que se irão desenvolver as Operações de Reabilitação Urbana associadas às ARU existentes e a rever, elabora-se neste capítulo uma breve caracterização territorial do Concelho de Águeda centrada nos seguintes pontos: (i) Enquadramento Histórico; (ii) Envoltente Territorial; (iii) Estrutura Morfológica e Património Natural.

Enquadramento Histórico

O Concelho de Águeda surge associado à existência de povoamentos antigos e a uma importante cidade romana, mais tarde ocupados por Suevos e Visigodos.

Os historiadores não são unânimes no que concerne à sua toponímia. No entanto, considera-se atualmente que a sua designação toponímica deve resultar do nome próprio romano Agatha, o qual surge mencionado pela primeira vez em 470.

No decurso da Idade Média, a cidade teve relevantes funções ao nível da estrutura religiosa e administrativa e constitui-se como uma das dioceses representadas nos concílios de Braga e de Toledo, em 609.

Foi conquistada pelos mouros em 716, foi reconquistada pelos cristãos em 739, tendo Afonso I de Oviedo mandado repovoá-la. Durante o período da Reconquista constituiu um núcleo importante de relações entre cristãos e muçulmanos.

Águeda foi também, e continua a ser atualmente, um importante ponto de passagem e de encontro de muitos povos durante a Idade Média, nomeadamente por fazer parte do Caminho Português de Santiago. Supõe-se que na sua albergaria ter-se-á recolhido, em 1325, a Rainha Santa Isabel quando se dirigia em peregrinação para Santiago de Compostela.

Em 1515, D. Manuel I incluiu Águeda no foral que atribuiu a Aveiro, dando, por sua vez, foral próprio à localidade de Assequins, atualmente pertencente ao Concelho de Águeda.

Já no século XIX, em 1834, a vila aguedense foi elevada a concelho, por consequência da revolução liberal dando-se uma reforma administrativa devido à sua capital importância na estratégia político-militar da resistência, à 2ª invasão francesa, pois possuía um hospital militar que socorria os feridos provenientes das batalhas.

Com a sua passagem à categoria de sede de concelho, Águeda integra vários concelhos de origem senhorial e medieval entretanto extintos, designadamente Aguada de Cima, Castanheira do Vouga e Préstimo.

Desde então, Águeda intensifica a sua atividade económica e a sua vida política, aumentando a sua representatividade e influência na região. Atendendo à sua localização geográfica privilegiada, o concelho desempenha uma função de charneira

entre os municípios do litoral e do interior, beneficiando do seu atravessamento por vias rodoviárias e ferroviárias de fácil acesso.

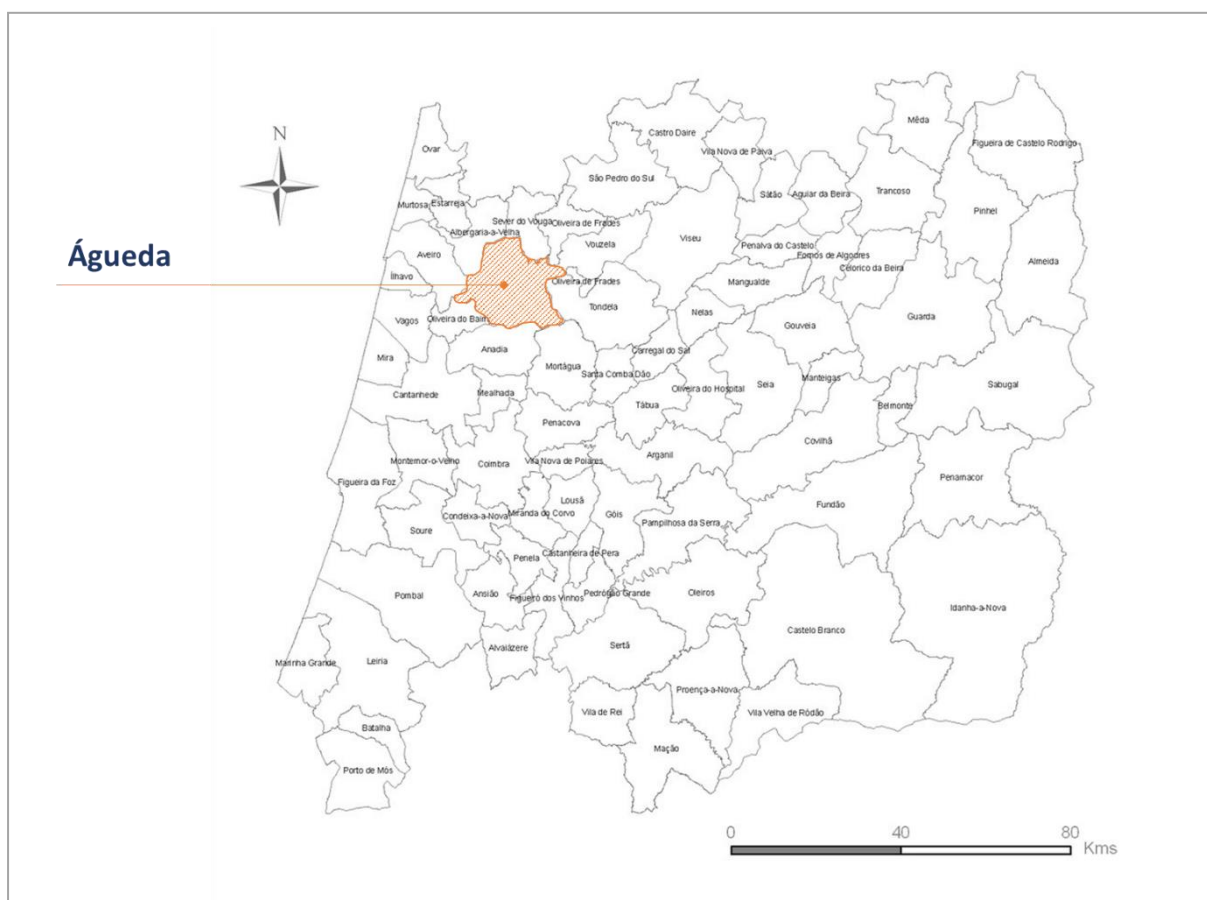
No dia 8 de julho de 1985, a vila de Áqueda é elevada à categoria de cidade.

Envolvente Territorial

O Concelho de Águeda pertence à Região Centro (NUT II) e à comunidade intermunicipal da Região de Aveiro (NUT III), situando-se a aproximadamente 18,5 km (em linha reta) de Aveiro, sede do distrito.

Em termos geográficos, o Concelho faz fronteira com nove municípios, sendo limitado a norte pelo concelho de Sever do Vouga, a nordeste por Oliveira de Frades e Vouzela, a leste por Tondela, a sul por Mortágua e Anadia, a sudoeste por Oliveira do Bairro, a oeste por Aveiro e a noroeste pelo concelho de Albergaria-a-Velha (ver Figura 1).

Figura 1 – Localização Regional do Concelho de Águeda



O Concelho de Águeda beneficia de uma localização geográfica estratégica entre os principais centros urbanos do Litoral, designadamente pela proximidade às cidades de Aveiro e do Porto, das quais se encontra cerca de 30 min e 60 min, respetivamente.

Neste âmbito, é de salientar o facto de Águeda possuir boas acessibilidades, sendo servido pelas autoestradas A1 e A25, e pela EN1/IC2, o que possibilita ao Concelho usufruir de rápidas ligações aos principais centros urbanos portugueses, bem como à Europa.

Deve ainda salientar-se que o Concelho, numa extensão de 21 Km, é atravessado pela linha de caminho de ferro do Vouga, uma via estreita que liga Aveiro a Sernada do Vouga, e que desempenha papel importante na deslocação diária da população de toda a região.

Atendendo à sua significativa 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 Águeda estende-se por uma larga área com cerca de 332,72 km² 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 onze freguesias: Aguada de Cima; Águeda e Borralha; Barrô e Aguada de Baixo, Belazaima do Chão; Castanheira do Vouga e Agadão; Fermentelos; Macinhata do Vouga; Préstimo e Macieira de Alcoba; Recardães e Espinhel; Travassô e Óis da Ribeira; Trofa, Segadães e Lamas do Vouga; e Valongo do Vouga.

De referir que, 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 fracas acessibilidades.

Em termos de principais aglomerados urbanos, para além da cidade de Águeda, sede de concelho, o município possui ainda quatro vilas: Aguada de Cima, Fermentelos, Mourisca do Vouga e Valongo do Vouga.

Estrutura Morfológica e Património Natural

O Concelho de Águeda é influenciado pela sua posição geográfica na fachada atlântica do continente europeu e pela ausência de conjuntos montanhosos significativos. O município localiza-se entre o litoral e o primeiro conjunto montanhoso que se opõe à progressão das massas de ar marítimo para o interior, constituído pela Serra do Caramulo, que se eleva a 1.075 m de altitude.

O Concelho apresenta uma grande amplitude em termos de altitude, variando entre os 4 m na zona envolvente à Pateira de Fermentelos e os 767 metros na Urgueira, freguesia de Macieira de Alcôba. Esta variação altimétrica deve-se ao facto do território se encontrar na transição entre a região mais litoral (plana, a poente) e a montanha com a entrada na serra do Caramulo (região a nascente), e ainda outras envolventes montanhosas como a Freita, a Gralheira e o Buçaco.

Na zona oeste do Município predomina a peneplanície, com elevado uso agrícola e onde se localizam os grandes aglomerados urbanos, com um declive que não vai além dos 10% de inclinação. Na zona este do Concelho, à medida que se sobe na altitude, o relevo vai ficando mais irregular e aumentando a sua inclinação, chegando, nalgumas situações, como é o caso dos vales encaixados com paredes abruptas junto das linhas de água, a atingir declives na ordem dos 40% (que originam problemas de cheias a jusante).

Figura 2 – Enquadramento paisagístico do concelho de Águeda



Fonte: Blog - A terceira dimensão

Águeda possui um clima temperado atlântico, com verões quentes e secos e invernos moderados. Os verões são de tipo moderado, com a temperatura máxima média do mês mais quente (agosto) de cerca de 28° C. Os invernos são do tipo fresco com temperatura mínima média do mês mais frio (janeiro) de cerca de 4° C.

Com efeito, devido à proximidade com o litoral o Concelho acaba por ser fortemente influenciado pelo oceano Atlântico, de onde os ventos carregados de humidade atmosférica conferem uma elevada humidade relativa e uma temperatura anual amena, sendo os valores de precipitação já influenciados pela altimetria incutida pela proximidade à serra do Caramulo, na parte oriental. A amenidade do clima, a ausência de grandes amplitudes térmicas, o número significativo de horas de sol, mesmo nos meses de inverno, potenciam boas condições naturais para o desenvolvimento do território.

O Concelho de Águeda possui uma vasta rede hidrográfica que, entre rios, ribeiras, lagoas e superfícies aquáticas, perfaz uma área total de aproximadamente 455 ha, encontrando-se integrado na bacia hidrográfica do Vouga. As principais linhas de água, são constituídas pelos rios Vouga e Águeda, e pelos seus afluentes (rios Cértima, Alfusqueiro, Agadão e Marnel, e as ribeiras de Belazaima, da Alombada e das Dornas).

É de realçar que o Concelho compreende também uma importante lagoa natural, a Pateira de Fermentelos, que ocupa uma área aproximada de 278 ha no Concelho e localiza-se numa depressão circunscrita pelas povoações de Requeixo e Óis da Ribeira a Norte, Fermentelos, Rego e Perrães a Sul, Espinhel e Cocha a Este e Carregal a Oeste. A lagoa é alimentada pelas águas do rio Cértima a Sul, e da ribeira do Pano a Noroeste, indo desaguar no rio Águeda.

O coberto florestal de Águeda encontra-se profundamente alterado pela ação humana, sendo de destacar a presença dos eucaliptos e dos pinheiros-bravos, surgindo ainda alguns carvalhos, sobreiros e castanheiros, para além de muitos matos.

Em termos do uso do solo, predomina no Município a componente rural (95% da área total), sendo que cerca de 66% é de uso florestal (22.000 ha) e aproximadamente 22% de uso agrícola (7.500 ha). A ocupação construtiva no Concelho, representa cerca de 5,5% (1.800 ha), sendo constituída principalmente pelos aglomerados urbanos e pela malha industrial, a qual tem uma forte pujança no Município.

De referir ainda que o Concelho de Águeda possui cerca de 6% do seu território classificado, estando 4% inserido na ZPE da Ria de Aveiro (PTZPE0004) e o restante incluído no Sítio do rio Vouga (PTCON0026), integrando a Rede Natura 2000.

2.2. Contexto Socioeconómico

Seguidamente é apresentada uma breve caracterização socioeconómica do Concelho de Águeda, abordando, em particular, os elementos mais relevantes em termos demográficos e as características preponderantes da sua estrutura económica. Esta caracterização incide sobre os anos de 2001, 2011 e 2021 e inclui também algumas informações relativas à União das freguesias de Águeda e Borralha, sede do concelho.

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

Análise Demográfica

De acordo com os últimos censos de 2021, a população residente no concelho de Águeda é de 46.119 habitantes, e a população residente na União das freguesias de Águeda e Borralha é de 13.705 habitantes. Estes valores correspondem a uma densidade populacional de 138,61 hab./Km² no concelho e de 380,38 hab./Km² na freguesia sede do concelho. Note-se que o concelho de Águeda tem uma densidade populacional relativamente próxima da média nacional (112,2 hab./km²) e das médias das regiões Norte (168,6 hab./km²) e Centro (79,3 hab./km²), sendo a densidade da União das freguesias de Águeda e Borralha, sede do concelho, bastante superior, como seria de esperar, dado tratar-se de um território predominantemente urbano.

Da observação dos dados demográficos do Quadro 2, constata-se que no intervalo de tempo entre os dois últimos censos, se verificou uma perda de população no concelho e praticamente uma estabilização da população na União das freguesias de Águeda e Borralha, território mais urbana e sede do concelho.

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

Unidade Territorial	Área	População Residente					Densidade Populacional (2021)
		2001	2011	2021	Variação 2011-2021		
	Km²	Nº	Nº	Nº	Nº	%	(hab./Km²)
Águeda (concelho)	332,72	49.041	47.729	46.119	-1.610	-3,37	138,61
União das freguesias de Águeda e Borralha	36,03	13.578	13.576	13.705	129	0,95	380,38

Fonte: INE

Com efeito, enquanto no concelho se assistiu a uma redução da população residente, passando-se de 47.729 habitantes para 46.119 habitantes, ou seja, perderam-se 1.610 habitantes (-3,37% da população) no espaço de 10 anos, já no que respeita à freguesia à União das freguesias de Águeda e Borralha, assistiu-se a um ligeiro aumento no mesmo período, passando-se de 13.576 habitantes para 13.705 habitantes, ou seja aumentaram-se 129 habitantes (0,95% da população).

Em resultado desta dinâmica demográfica, a União das freguesias de Águeda e Borralha aumentou ligeiramente o seu peso relativo no concelho, representando em 2021 cerca de 29,7% da população total (quando, em 2001, o seu peso era de 28,4%).

Importa ainda destacar, como explicam vários instrumentos de gestão territorial do município, nomeadamente os documentos do Plano Diretor Municipal, que o concelho

de Águeda, tal como toda a região onde se integra, tem vindo a perder alguma população nas duas últimas décadas, sobretudo nas freguesias menos urbanas.

No que respeita à população por grupos etários, como se constata no Quadro 3, no concelho de Águeda verificaram-se as seguintes variações entre 2011 e 2021: -16,6% (0-14 anos); -12,0% (15-24 anos); -9,1% (25-64 anos) e + 27,0% (65 ou mais anos). No que se refere à União das freguesias de Águeda e Borralha, as variações foram as seguintes: -9,3% (0-14 anos); -4,2% (15-24 anos); -4,0% (25-64 anos) e +27,1% (65 ou mais anos). Ou seja, quer no concelho, quer na União das freguesias de Águeda e Borralha, registou-se uma diminuição da população nos três primeiros grupos etários, sendo a mais significativa no grupo etário dos 0-14 anos, e um forte crescimento no grupo etário correspondente aos mais idosos (65 ou mais anos).

Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021

Unidade Territorial	0-14 anos		Variação (%)	15-24 anos		Variação (%)	25-64 anos		Variação (%)	65 ou mais anos		Variação (%)
	2011	2021	2011-2021	2011	2021	2011-2021	2011	2021	2011-2021	2011	2021	2011-2021
Águeda (concelho)	6.642	5.556	-16,6	5.151	4.532	-12,0	26.598	24.173	-9,1	9.338	11.858	+27,0
União das freguesias de Águeda e Borralha	1.936	1.757	-9,3	1.493	1.431	-4,2	7.637	7.328	-4,0	2.510	3.189	+27,1

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A análise da população residente por grupos etários permite constatar uma situação de claro envelhecimento provocada pela diminuição da base da pirâmide etária (decréscimo da população jovem) e pelo aumento do topo (crescimento da população de idosos). De referir que o Índice de Envelhecimento concelhio passou de 140,59, em 2011, para 213,43, em 2021.

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 (11,0‰) continua superior à Taxa Bruta de Natalidade (7,5‰) o que corresponde assim a uma taxa de crescimento natural negativa.

É de realçar que, entre 2011 e 2021, o número famílias clássicas em alojamentos clássicos aumentou ligeiramente no concelho (2,66%), passando-se de 17.419 famílias, em 2011, para 17.883, em 2021. Este facto aconteceu associado à redução da dimensão média das famílias e ao aumento das famílias monoparentais e unipessoais, devido entre outras razões ao crescimento da dissolução de uniões e ao aumento da longevidade da população. Repare-se que, em 2011, as famílias em alojamentos clássicos constituídas por 1 ou 2 pessoas representavam 15,8% e 32,7% do total, respetivamente, e em 2021

esses valores subiram para 20,8% e 34,8%. Existe assim uma tendência no mercado para o aumento da procura por fogos de menores dimensões.

Os dados demográficos associados à educação, evidenciam que, entre 2011 e 2021, a taxa de analfabetismo sofreu uma diminuição no município de Águeda, passando 4,26% para 2,59 %, sendo inferior à média nacional (3,08 %). A taxa é mais elevada entre a população mais idosa, sendo maior no sexo feminino (3,42 %) do que no sexo masculino (1,68 %).

Relativamente ao nível de escolaridade mais elevado completo da população de Águeda, no ano 2021, 54,7% possuía o ensino básico (25.219 habitantes), 19,1% o ensino secundário (8.852 habitantes), 1,2% o pós-secundário (537 habitantes) e 12,8% era detentora de um curso de ensino superior (5.882 habitantes).

Estrutura Económica

Segundo os Censos de 2021, o concelho de Águeda tem uma população ativa de 22.126 pessoas e uma população total empregada de 21.115 pessoas. Estes valores permitem constatar que Águeda regista uma taxa de atividade de 47,98%, ligeiramente superior à média do País (46,58%).

No que respeita à sua distribuição por setores de atividade económica, verifica-se que, em 2021, 323 trabalhadores (1,5%) estão ligados ao sector Primário, 10.282 trabalhadores (48,7%) exercem atividade no sector Secundário e 10.510 trabalhadores (49,8%) estão empregados no sector Terciário - no Terciário Social 3.971 (18,8%) e no Terciário Económico 6.539 (30,9%).

Estes dados evidenciam que na atualidade os sectores Secundário e Terciário têm um peso idêntico e muito elevado em termos de emprego, sendo que o sector Primário tem vindo a perder muita relevância no concelho, à medida que os produtores agrícolas vão envelhecendo e abandonando as suas explorações.

Assim, em termos de população empregada destacam-se no concelho de Águeda, as empresas relacionadas com as Indústrias Transformadoras (8.894), o Comércio por Grosso e a Retalho, a Reparação de Veículos Automóveis e Motociclos (3.596), as Atividades de Saúde Humana e Apoio Social (1.509), a Construção (1.241), a Educação (1.056), e a Administração Pública e Defesa; a Segurança Social Obrigatória (762).

Importa sublinhar que, entre 2011 e 2021, não se verificaram grandes alterações em termos da distribuição da população ativa pelos setores da atividade económica no concelho, no entanto, foi no sector Terciário que se criaram mais empregos, sobretudo na sede de concelho, aumentando assim o número de trabalhadores no sector em termos relativos.

A taxa de desemprego no concelho de Águeda registou, em 2021, um valor de 4,57%, correspondendo a 1.011 trabalhadores (no País, a taxa de desemprego situou-se em 8,13%), significativamente menor que a taxa de 10,10% verificada em 2011 (2.358).

trabalhadores). O desemprego é maior no sexo feminino (425 homens, 3,76%, e 586 mulheres, 5,41%, estavam desempregados em 2021).

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 0,4 % do número de edifícios (83 edifícios) e de 1,8% de alojamentos (313 alojamentos). Assim, em 2021, o parque edificado era constituído por 18.655 edifícios a que correspondiam 23.114 alojamentos familiares clássicos. No que respeita à União das freguesias de Águeda e Borralha, o aumento foi de cerca de 0,2% do número de edifícios (8 edifícios) e de 1,7% do número de alojamentos (117 alojamentos). Assim, em 2021, o parque edificado era constituído por 4.336 edifícios a que correspondiam 7.017 alojamentos familiares clássicos.

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

Local de Residência	Edifícios		Variação 2011-2021 (%)	Alojamentos Familiares		Variação 2011-2021 (%)
	2011	2021		2011	2021	
Águeda (concelho)	18.572	18.655	0,4	22.801	23.114	1,4
União das freguesias de Águeda e Borralha	4.328	4.336	0,2	6.900	7.017	1,7

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

É de realçar que no concelho foi muito ligeiro quer o aumento do número de alojamentos familiares clássicos (1,4%), quer o aumento do número de famílias registado em igual período (2,66%).

Foi igualmente realizada outra análise da situação habitacional do concelho de Águeda, tendo em consideração a evolução do número de fogos concluídos e licenciados, em construções novas, para habitação familiar. Esta análise é uma importante ajuda para a compreensão da dinâmica construtiva do concelho de Águeda, 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.

Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2021

Concelho	N.º de fogos em construções novas para habitação familiar	
	Licenciados	Concluídos
Ano		
2001	612	583
2002	304	791
2003	868	563
2004	450	450
2005	298	417
2006	384	320
2007	325	418
2008	160	237
2009	75	272
2010	94	108
2011	65	83
2012	63	62
2013	28	60
2014	32	49
2015	36	14
2016	36	20
2017	51	23
2018	80	35
2019	114	65
2020	69	61
2021	72	53

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

No entanto, repare-se que os dados das Estatísticas das Obras Concluídas publicadas pelo INE, parecem indicar, que a partir de 2014 se assiste a uma ténue melhoria na dinâmica construtiva no concelho, o que se espera venha a confirmar-se no futuro. Todavia, em 2021, no concelho foram concluídos 53 fogos e licenciados 72 fogos, valores manifestamente baixos quando comparados com os números do início do século.

Entendem-se, assim, como fundamentais os esforços realizados atualmente pela autarquia com o objetivo de recuperação da dinâmica habitacional, designadamente através de uma forte aposta na reabilitação urbana, de que é ilustrativo a elaboração da Estratégia Local de Habitação e deste documento relativo à Delimitação das Novas Áreas de Reabilitação Urbana e respetivas Operações de Reabilitação Urbana para o Município de Águeda.

Edificado com Valor Patrimonial

O município de Águeda possui um vasto património edificado de elevado valor, repartido pela cidade e pelas distintas freguesias do concelho. A existência deste património traduz um passado rico em acontecimentos históricos e sociais, os quais constituem o legado do que é hoje a matriz cultural do concelho.

De facto, existe no concelho de Águeda diverso património edificado classificado na lista elaborada pela Direção Geral do Património Cultural (DGPC), como Monumento Nacional (MN), Imóvel de Interesse Público (IIP), Imóvel de Interesse Municipal (IIM), ou em Vias de Classificação (VC).

Entre este património é de salientar, particularmente, a Igreja da Trofa incluindo os túmulos dos Lemos (MN), a Ponte Medieval do Marnel (IIP), a Estação arqueológica do Cabeço do Vouga (IIP), a Casa da Quinta da Aguieira (VC), ou o Solar da Quinta de Serém (VC), dado que constituem peças notáveis de história e de arquitetura, fundamentais para a identidade e cultura dos aguedenses.

Figura 3 – Ponte Medieval do Marnel, Lamas do Vouga



Convém ainda realçar que existem também nas várias freguesias do concelho alguns edifícios com considerável valor arquitetónico (igrejas, pelourinhos, casas brasonadas ou monumentos), que fazem parte da história e do património de Águeda, os quais representam elementos importantes para o desenvolvimento cultural e a atração turística.

Acessibilidades e Transportes

No seguimento do que foi afirmado anteriormente, o concelho de Águeda possui uma posição geográfica privilegiada no território nacional, usufruindo de uma boa rede de acessibilidades, que lhe permite ligações fáceis e rápidas aos principais centros urbanos portugueses, bem como à Europa.

Entre as principais vias que servem o concelho, são de destacar as seguintes:

- 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 dos nós de Albergaria-a-Velha, a Norte, e Oiã, a Sul, ligações essas que são efetuadas pela A25 e pela EN333, respetivamente;
- A25 - Autoestrada que estabelece a conexão entre Aveiro a Vilar Formoso, atravessando transversalmente o País. Percorre o norte do concelho de Águeda, sendo o tráfego de âmbito distribuído quer pela EN1/IC2, quer pela EN333;
- EN1/IC2 – Estrada Nacional antiga que liga Lisboa ao Porto e que cruza a cidade de Águeda de norte a sul. Presentemente é via com maior fluxo de tráfego no concelho, sendo muito utilizada nas ligações intra-concelhias e locais, tendo alguns troços um perfil idêntico a uma rua urbana.

No que respeita à rede rodoviária interna do concelho, esta possui uma grande extensão e capilaridade. São de salientar, essencialmente, as estradas nacionais EN230, que liga Aveiro ao Caramulo, a EN333, que liga Oiã ao nó de ligação à A25, em Talhadas, e a EN336 que liga a EN230 a Mortágua.

Na rede rodoviária interna observam-se ainda algumas dificuldades na circulação, sobretudo nas freguesias localizadas mais no interior do concelho que devem ser objeto de atenção, 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 e o acesso às diferentes freguesias.

Importar também destacar que o concelho, numa extensão de 21 Km, é atravessado pela linha de caminho de ferro do Vouga, a qual serve de complemento à rede rodoviária. Trata-se de uma via estreita que liga Aveiro a Sernada do Vouga, e que desempenha papel relevante nas deslocações diárias das populações de toda a região.

Para além dos transportes coletivos ferroviários, no concelho de Águeda os transportes coletivos rodoviários asseguram a conectividade das diversas povoações do concelho à cidade de Águeda, bem como transportes diários ou semanais com os principais centros urbanos do País.

Ao nível das acessibilidade e transportes, a autarquia decidiu ainda apostar fortemente na mobilidade sustentável, promovendo comportamentos saudáveis e uma melhor qualidade de vida de todos os Aguedenses.

Com este objetivo, o município tem vindo a criar uma rede de ciclovias e a incentivar o uso efetivo das bicicletas pelos habitantes (apoando também, desta forma, a forte implantação que a indústria das bicicletas tem no concelho).

3. OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS

O Município de Águeda tem vindo a dedicar uma especial atenção à temática da reabilitação da sua malha urbana, como forma de promover melhores condições de vida da população, possibilitando 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.

Convém lembrar que o processo de delimitação de ARU teve origem no ano de 2018, quando o Município de Águeda criou, a Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Águeda e, em simultâneo, a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), de natureza Sistemática, publicada através do Aviso (extrato) n.º 117/2019 - Diário da República n.º 2/2019, Série II de 3 de janeiro de 2019.

Posteriormente, o Município aprovou a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana dos seguintes aglomerados urbanos: A-dos-Ferreiros, Aguada de Baixo, Aguada de Cima, Arrancada do Vouga, Barrô, Belazaima do Chão, Borralha/Sardão, Casal d'Álvaro, Espinhel, Fermentelos, Macinhata do Vouga, Mourisca do Vouga/Campelinho, Ôis da Ribeira, Oronhe/Casaíinho, Paradela, Pedações, Recardães, Sernada do Vouga, Travassô e Trofa/Crastovães, publicadas através do Aviso (extrato) n.º 1487/2020 - Diário da República n.º 20/2020, Série II de 29 de Janeiro de 2020. Meses mais tarde, o Município aprovou ainda a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Macieira de Alcôba, publicada através do Aviso (extrato) n.º 5510/2020 - Diário da República n.º 65/2020, Série II de 1 de abril de 2020.

Ou seja, em 2019, o Município de Águeda avançou com o processo de implementação de uma Área de Reabilitação Urbana de Natureza Sistemática e a sua respetiva ORU, à qual se somaram, em 2020, a implementação de mais 21 Áreas de Reabilitação Urbana de Natureza Simples, abarcando os principais núcleos urbanos do Concelho.

Passado algum tempo, e após a execução de algumas intervenções de valorização dos referidos núcleos centrais, a estratégia municipal evoluiu no sentido de se flexibilizar ainda mais ao contexto e dinâmicas de reabilitação atuais, em especial no que diz respeito às oportunidades de enquadramento no Portugal 2030, nas dinâmicas de investimento privado, fundos de investimento e programas de apoio à reabilitação nas áreas de reabilitação urbana.

O espaço temporal que entretanto decorreu foi muito rico em experiências e conhecimento adquirido que se revelaram essenciais para a tomada de decisão de elaborar 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 Águeda.

É neste âmbito que se enquadra o processo de revisão das delimitações das ARU existentes no município de Águeda, que agora se apresenta, e que em muito resulta das dinâmicas sociais e económicas que, entretanto, se verificaram e continuamente se verificam neste território. Com efeito, Águeda é um concelho muito pujante em termos

económicos e sociais, o que se reflete em céleres transformações físicas e ambientais e que exige respostas em tempo real dos atores e dos instrumentos de gestão territorial.

Assim sendo, importa aqui sublinhar os principais objetivos gerais que nortearam a delimitação das ARU no Concelho de Águeda, procedendo nesta revisão, e sempre que tal se mostrar necessário, a atualizações das mesmas.

Em primeiro lugar, foi e é objetivo das ARU concentrar esforços na promoção da 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.

Deste modo, procura-se que os espaços públicos de Águeda sejam potenciadores de crescimento saudável, envelhecimento ativo e integração social, sendo desenhados para o encontro e convivência nas pessoas, ajudando assim a criar uma comunidade mais forte e coesa.

A implementação de ARU nas áreas centrais da cidade e das freguesias fundamenta-se numa estratégia de estímulo a um espaço público mais humanista, acessível a todos e integrador do espaço privado. Um espaço de todos e para todos, criador de laços entre os concidadãos.

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

No que respeita à estratégia preconizada, 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. Neste sentido, 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. Por esta razão, para além da Cidade de Águeda, este trabalho preconiza o desenvolvimento de Operações de Reabilitação Sistemáticas em outros aglomerados, situação que implicará a realização de um Programa de Ação dirigido ao espaço público.

De forma idêntica, entende-se essencial 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 da execução de novas construções como complemento de edifícios já existentes.

A reabilitação de muitos edifícios residenciais degradados, devolutos e, nalguns casos, de boa traça arquitetónica, envolve desde a realização 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 complemento aos rendimentos familiares.

A intervenção no edificado constitui igualmente o momento próprio para aumentar, diversificar e dinamizar a oferta de atividades comerciais, serviços e equipamentos públicos, sobretudo apostando na expansão da sua dimensão mais moderna, inovadora e tecnológica.

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

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

Desta forma, para a redelimitação das ARU existentes e para a eventual futura criação de novas ARU no Concelho de Águeda e assim para uma política de reabilitação urbana de sentido lato, definem-se **20 objetivos estratégicos** específicos:

1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável;
2. Cerzir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios;
3. Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva;
4. Requalificar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
5. Melhorar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;

6. Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural Aguedense e promover a sua utilização e valorização;
7. Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;
8. Modernizar e assegurar o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas;
9. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
10. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
11. Incentivar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, promovendo as vias cicláveis e os percursos pedonais;
12. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
13. Potenciar a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
14. Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
15. Assegurar a integração funcional, a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
16. Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização;
17. Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional;
18. Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
19. Promover a diversidade social e cultural e a identidade do Concelho de Águeda;
20. Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer.

4. REVISÃO DA DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Neste capítulo apresenta-se agora a proposta de definição do conjunto de Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Águeda, todas elas a serem prorrogadas no tempo quanto aos seus efeitos, em três delas mantendo-se a delimitação preexistente, noutras dezanove, propondo-se alterações, para mais ou para menos área, consoante os novos objetivos definidos pelo Município.

Neste contexto, este capítulo subdivide-se em dois grupos:

- i) Áreas de Reabilitação Urbana em que se propõe alterações à sua delimitação (19);
- ii) Áreas de Reabilitação Urbana que mantêm a sua delimitação anterior (3);

Por sua vez, e de acordo com o consagrado no RJRU, para cada uma destas ARU, apresenta-se uma memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à redelimitação, e os objetivos a prosseguir, assim como a planta com a proposta de ARU, quando necessário, identificando a área atualmente vigente, a proposta de ampliação e/ou a proposta de redução de superfície.

De salientar também que se propõe já a tipologia que será desenvolvida na segunda fase do trabalho, da realização das Operações de Reabilitação Urbana (ORU), Sistemática em locais de maior pressão e dimensão e Simples nos restantes lugares. De notar que até agora apenas a Cidade de Águeda contava com uma ORU Sistemática.

Quadro 6 – Distribuição das ARU existentes por tipologia de reorganização

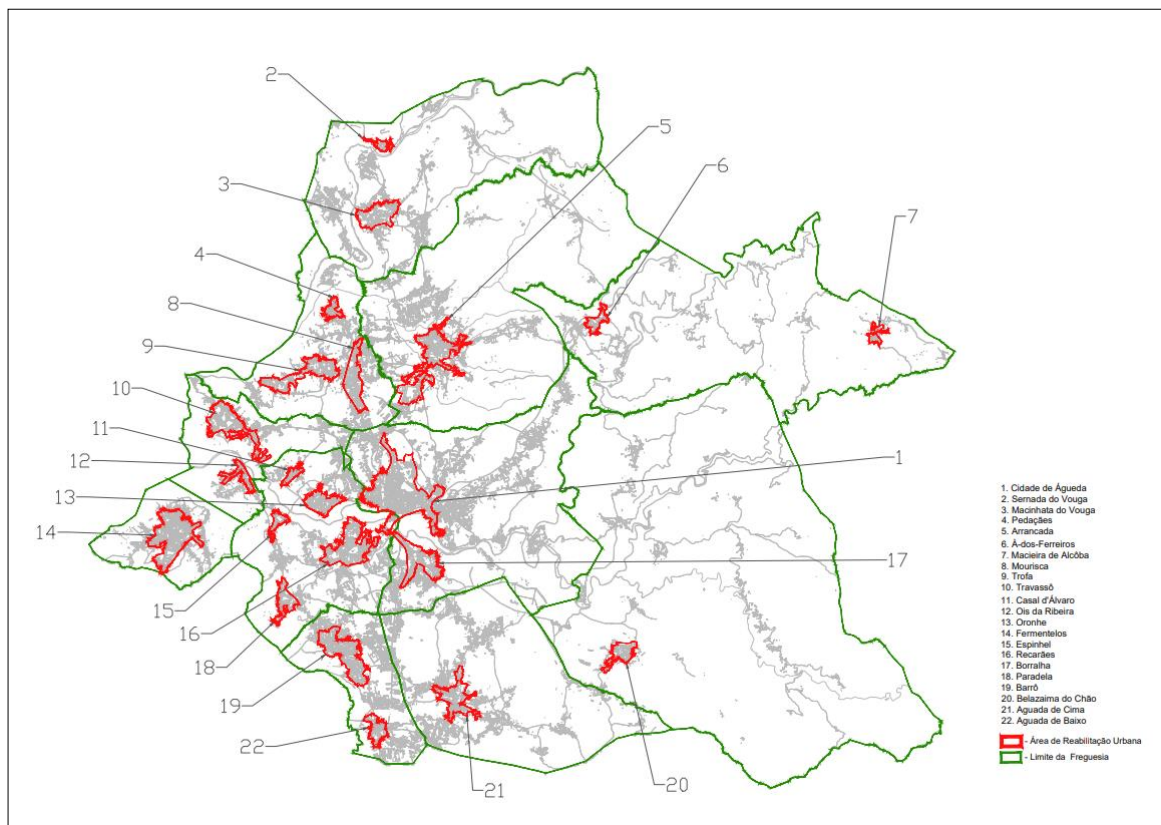
Nº	Designação da ARU	Tipologia de ORU a desenvolver
Áreas de Reabilitação Urbana que sofrem alterações à sua delimitação		
1	ARU da Cidade de Águeda	Sistemática
3	ARU de Macinhata do Vouga	Simples
4	ARU de Pedações	Simples
5	ARU de Arrancada	Sistemática
6	ARU de Á-dos-Ferreiros	Simples
7	ARU de Macieira de Alcôba	Simples
9	ARU de Trofa	Simples
10	ARU de Travassô	Simples
11	ARU de Casal d'Álvaro	Simples

12	ARU de Ois da Ribeira	Simples
13	ARU de Oronhe	Simples
14	ARU de Fermentelos	Sistemática
15	ARU de Espinhel	Simples
16	ARU de Recardães	Sistemática
17	ARU de Borralha	Simples
19	ARU de Barrô	Sistemática
20	ARU de Belazaima do Chão	Simples
21	ARU de Aguada de Cima	Simples
22	ARU de Aguada de Baixo	Simples
Áreas de Reabilitação Urbana que mantêm a sua delimitação anterior		
2	ARU de Sernada	Simples
8	ARU de Mourisca do Vouga	Sistemática
18	ARU de Paradela	Simples

Territorialmente a distribuição das 22 ARU é a que se apresenta na Figura 5. Percebe-se bem a maior concentração de áreas urbanas necessitadas de reabilitação urbana no setor poente do território, num eixo servido e estruturado pelo IC2 e EN1, e dentro destas aquelas que apresentam uma maior dimensão espacial: naturalmente, a Cidade de Águeda e a sua envolvente próxima no coração do território concelhio, Arrancada, a norte, Fermentelos no extremo poente e Barrô a sul.

Num setor mais a nascente, surgem os lugares mais isolados e de menor dimensão da zona serrana do concelho que, de qualquer forma, e em articulação ainda com outros lugares a estudar posteriormente, formatam uma rede de pequenos aglomerados rurais, alguns de bom valor patrimonial, que importa requalificar, revitalizar e potenciar para as populações ainda ali residentes, para atrair outras famílias que hoje em dia já procuram vida mais calma e mais assente em teletrabalho ou mesmo integrando-se no novo conceito dos nómadas digitais, e ainda para uma procura turística mais intensa.

Figura 4 – Distribuição das ARU existentes pelo território



4.1. Áreas de Reabilitação Urbana em que se propõe redelimitação

4.1.1. ARU da Cidade de Águeda (ARU 1)

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

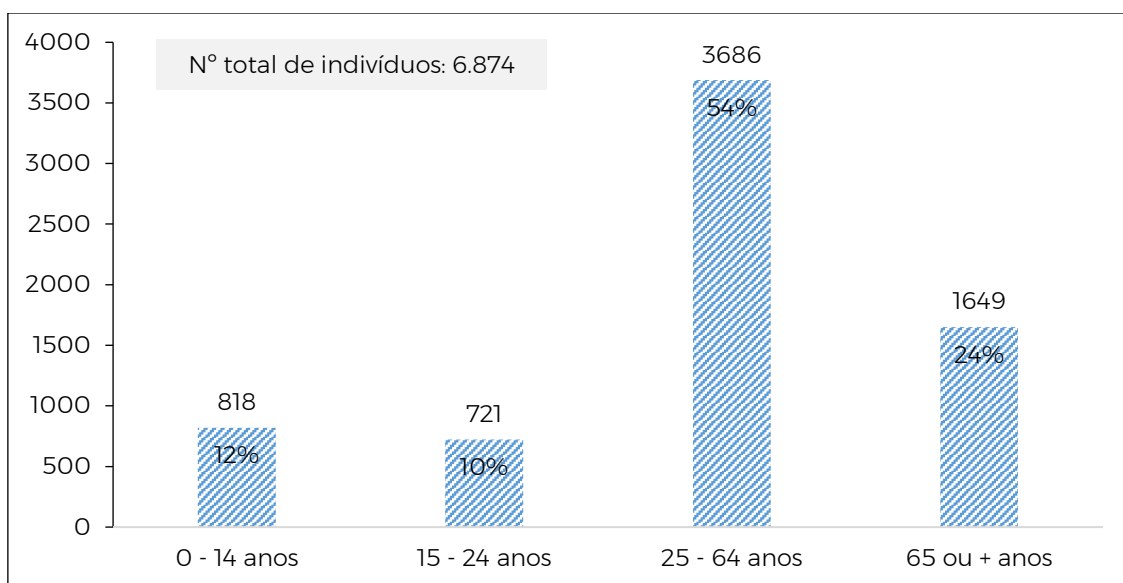
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da União das Freguesias de Águeda e Borralha

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	13.576	13.705	129	0,95	↑
Densidade Populacional (h/Km²)	376,80	380,38	3,58	-	↑
Alojamentos Familiares Clássicos	6.900	7.017	117	1,7	↑
Nº de Edifícios	4.328	4.336	8	0,2	↑
Sem necessidade de reparação	3.233	2.393	-840	-26,0	↓
Com necessidade de reparação	1.095	1.943	848	77,4	↓
Reparações ligeiras	658	1.024	366	55,6	↓
Reparações médias	275	611	336	122,2	↓
Reparações profundas	162	308	146	90,1	↓
Taxa de Desemprego	10,57	4,71	-5,86	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,66	2,35	-1,31	-	↑
População Empregada	6.126	6.509	383	6,25	↑
Primário	40	73	33	82,5	↑
Secundário	2.771	3.019	248	8,95	↑
Terciário Social	1.259	1.294	35	2,78	↑
Terciário Económico	2.056	2.123	67	3,26	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

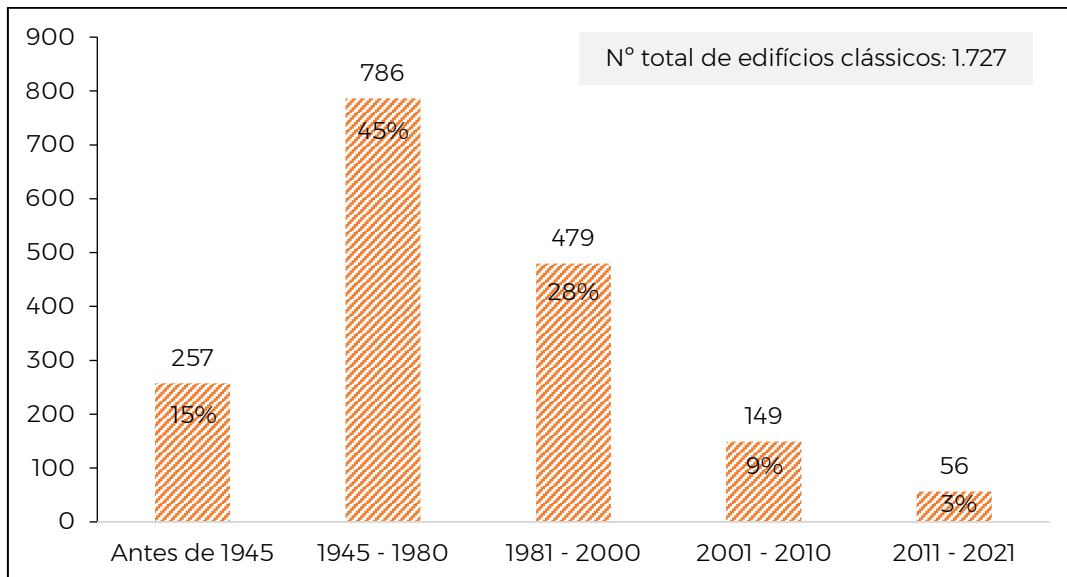
O traçado da nova delimitação da ARU da Cidade de Águeda foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU da Cidade de Águeda.

Gráfico 1 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU da Cidade de Águeda



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU da Cidade de Águeda			2.890
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	1.776	(61,5%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	1.114	(38,5%)

Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU da Cidade de Águeda



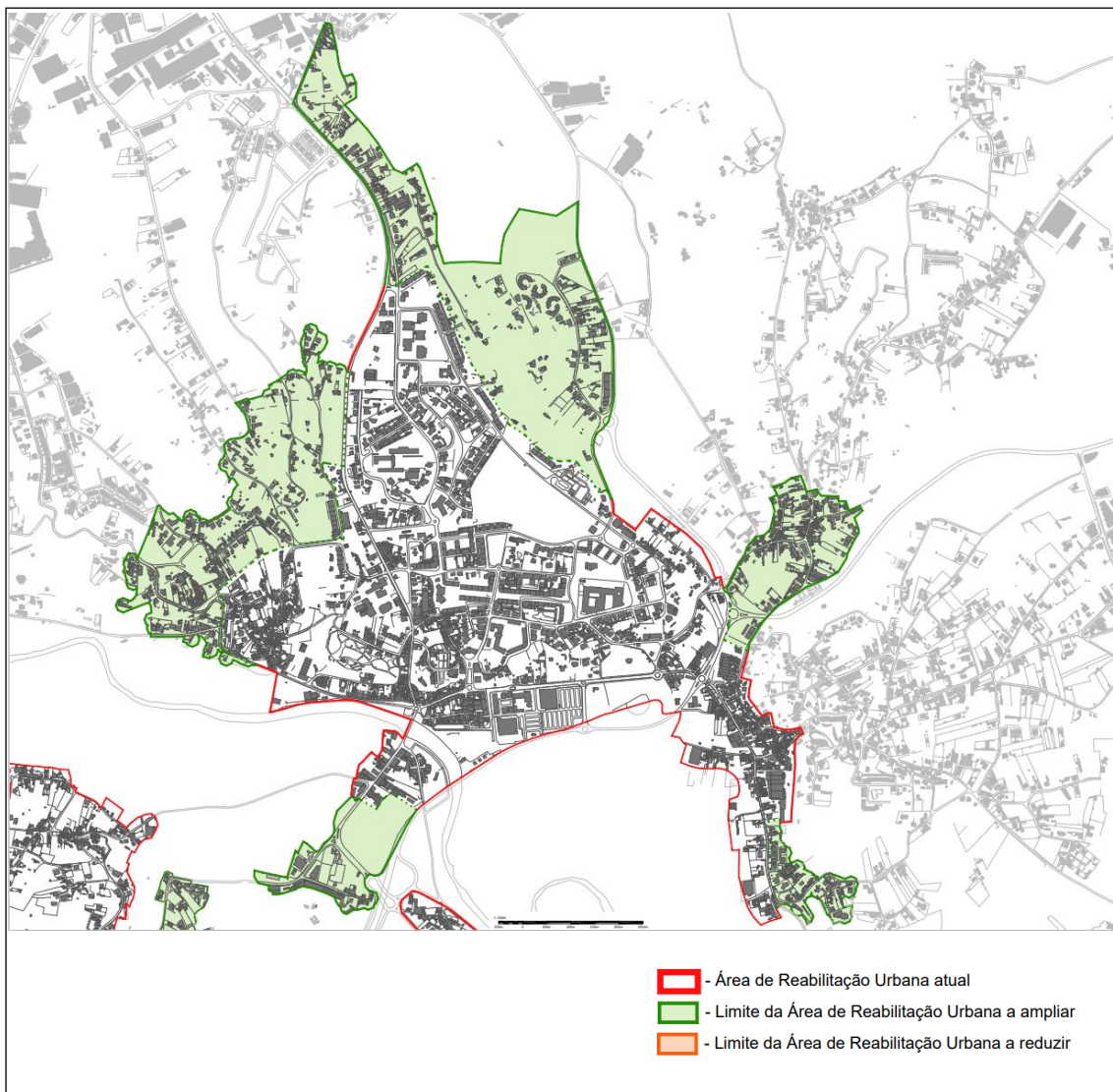
Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU da Cidade de Águeda

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	1.727	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	1.217	70,5
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	510	29,5
Nº de edifícios com necessidades de reparação	817	47,3
Nº de Alojamentos Total	3.745	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	3.743	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	2.890	77,2
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	853	22,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	981	33,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	2.096	72,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	1.787	61,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	912	31,6

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Cidade de Águeda conta com uma dimensão de 298,59 ha. Desta área total, 182,64 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 5 - Delimitação da ARU da Cidade de Águeda



A redelimitação da ARU da Cidade de Águeda, surge com a intenção de solidarizar todo o território que apresenta já estruturação urbana, ainda que em zonas de periferia da cidade, e com uma estrutura menos consistente.

Por um lado, a ponte, em territórios envolventes à antiga EN 1, aqui e hoje uma via já de cariz urbano, que foi fraturante, mas que atualmente surge como eixo estruturador. Com o Hospital e o Parque Municipal a servirem de polaridade, a ponte destes equipamentos há uma ocupação antiga na zona de Paredes que vai suscitando algumas

novas construções, mas onde o velho aglomerado não desapareceu, sendo um local de bom potencial para ser renovado e reabilitado, reutilizando-se o seu edificado antigo, muito dele deteriorado e devoluto. A proximidade com o rio Águeda é um trunfo deste lugar.

Mais a norte deste setor poente da cidade, há ainda a oportunidade de continuar a cerzir a malha e anular os vazios que existem entre edifícios, pelo que a forma de fazer reabilitação urbana aqui, passa pela consolidação urbana, definição de pequenas polaridades e garantia de boa relação física e funcional com o núcleo mais central da cidade. Também nesta área se propõe uma extensão, ainda mais a norte, para que se unam à cidade parcelas perfeitamente nelas integradas, designadamente onde se instalam serviços de utilização coletiva.

Por outro lado, apesar de uma outra fratura provocada pelo rio Águeda, também o território imediatamente a sul da ponte que coincide com a antiga EN 1 e se designa exatamente como Além da Ponte, se estrutura através de uma malha que muito se liga ao núcleo da cidade, onde há atividade económica com o mesmo perfil daquele que existe na margem norte e onde está a surgir o Parque Verde Urbano. Nesse contexto, parece natural unir as duas margens num contínuo de território a consolidar e daí a proposta de estender a ARU a toda a malha de Além da Ponte, considerando-se aqui a utilização do terreno de grande dimensão que se liga ao Parque Verde Urbano, ainda expetante, como fator de reabilitação urbana, de coesão e de continuidade.

A nascente, numa clara atitude de se estender a ARU ao perímetro urbano mais estabilizado da cidade, pese embora alguns espaços descontínuos e vazios existentes, mas ponderando outras vantagens, como no caso a acessibilidade rodoviária e também ferroviária da linha onde circula o Vouguinha, alarga-se a delimitação para áreas onde a reabilitação urbana passa por planear o território e coser núcleos mais soltos fazendo tecido contínuo.

Com a mesma lógica de consolidação de zonas contíguas, também no setor nascente/sul da ARU se propõe incluir a zona de Assequins, onde vão surgindo edifícios recentes que não garantem continuidade a este eixo e deixam isoladas algumas construções mais antigas e mais degradadas.

Naturalmente que a redelimitação da ARU da Cidade de Águeda exige uma forte articulação entre a intervenção sobre o edificado e sobre o domínio e espaço público. Por isso mesmo, dando continuidade a muitas ações de requalificação já realizadas neste âmbito, considera-se que se deverá manter a opção por uma ORU Sistemática. Desta forma far-se-á intervenção no domínio público e faz-se planeamento urbano a partir da priorização da reabilitação urbana, quer em zonas consolidadas, quer em zonas a consolidar. Promove-se também nova estruturação de terrenos que permitam a densificação e a consolidação da malha do centro da cidade. Com todas estas opções, gera-se uma dinâmica que incentiva a reabilitação de edificado privado que ganha confiança através da intervenção pública e regula-se a ocupação de vazios para motivar investimento privado sustentável.

Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Águeda



4.1.2. ARU de Macinhata do Vouga (ARU 3)

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

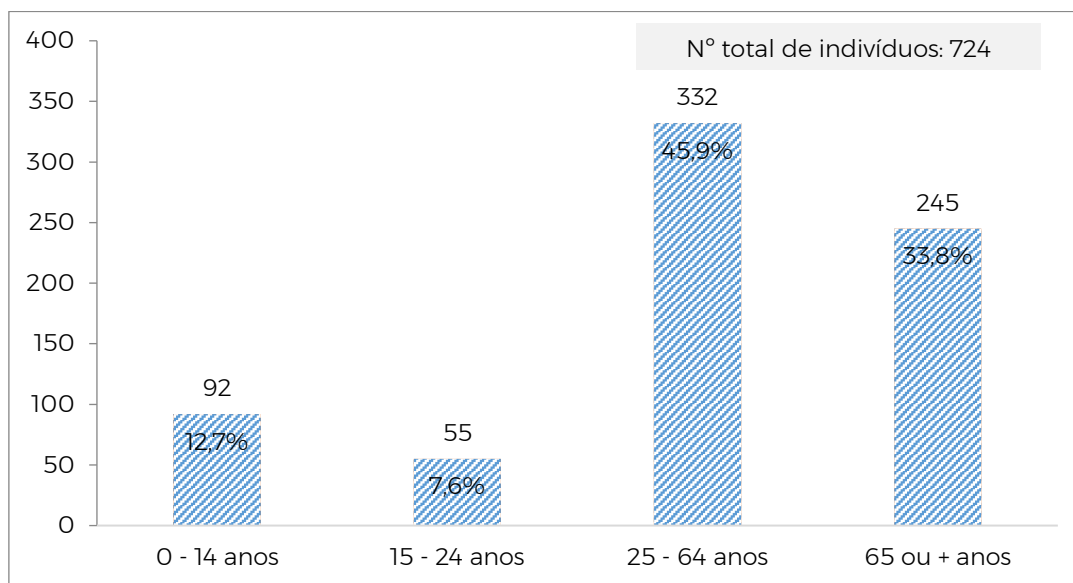
Quadro 9 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.406	3.210	-196	-5,75	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	106,60	100,47	-6,13	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	1.727	1.710	-17	-0,98	↓
Nº de Edifícios	1.644	1.630	-14	-0,85	↓
Sem necessidade de reparação	1.344	544	-800	-59,5	↓
Com necessidade de reparação	300	1.086	786	262,0	↓
Reparações ligeiras	220	711	491	223,2	↓
Reparações médias	71	300	229	322,5	↓
Reparações profundas	9	75	69	766,7	↓
Taxa de Desemprego	12,82	5,62	-7,2	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,86	2,26	-1,6	-	↑
População Empregada	1.347	1.361	14	1,0	↑
Primário	23	33	10	43,5	↑
Secundário	712	679	-33	-4,6	↓
Terciário Social	223	251	28	12,6	↑
Terciário Económico	389	398	9	2,3	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

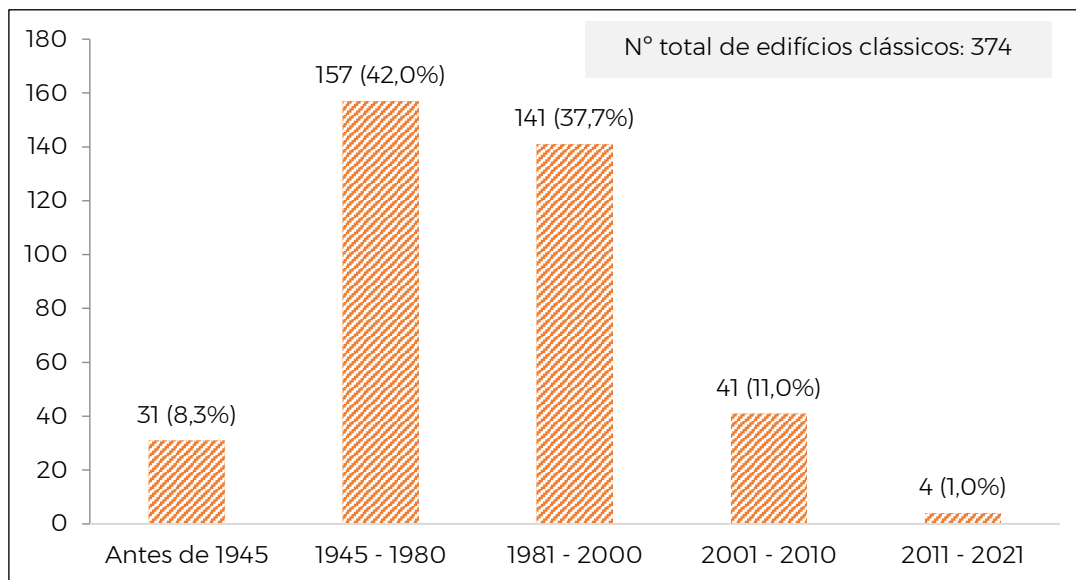
O traçado da nova delimitação da ARU de Macinhata do Vouga foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Macinhata do Vouga.

Gráfico 3 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Macinhata do Vouga



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Macinhata do Vouga			290
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	177	(61,0%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	113	(39,0%)

Gráfico 4 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Macinhata do Vouga



Quadro 10 - Edificado e Alojamentos da ARU de Macinhata do Vouga

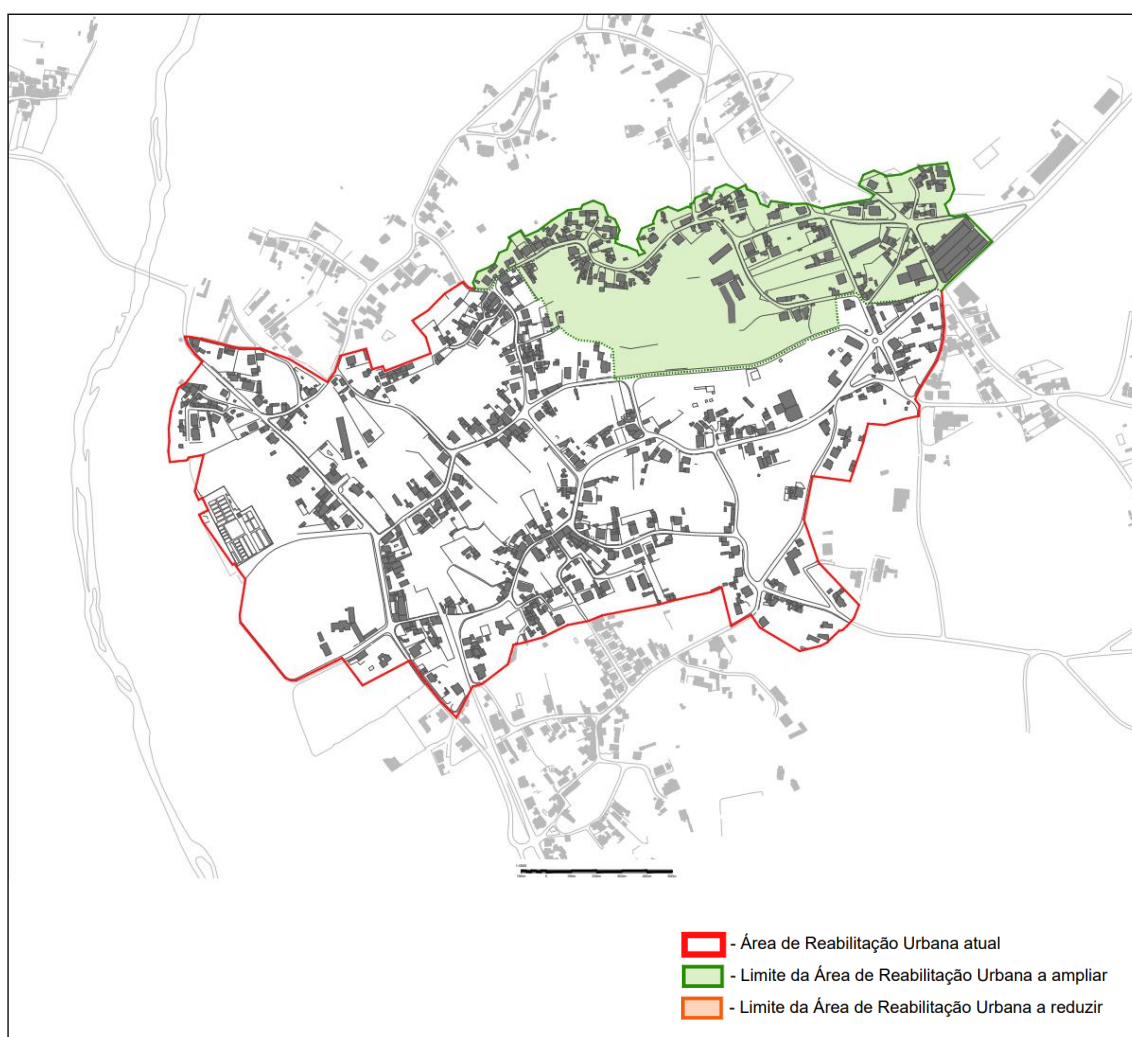
Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	374	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	353	94,4
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	21	5,6
Nº de edifícios com necessidades de reparação	311	83,2
Nº de Alojamentos Total	387	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	386	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	290	75,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	96	24,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	131	45,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	231	79,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	212	73,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	56	19,3

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Macinhata do Vouga conta com uma dimensão de 72,09 ha. Desta área total, 55,36 ha faziam parte da delimitação inicial.

Pretende-se aqui desenvolver uma ORU Simples, que permita uma ação de reabilitação urbana, preferencialmente a incidir no edificado existente, mas que, de acordo com os objetivos definidos, possa também integrar novas construções e nova organização do solo que contribuam para cerzir a malha e anular as descontinuidades existentes.

Figura 7 – Delimitação da ARU de Macinhata do Vouga



A delimitação da ARU de Macinhata do Vouga visa o tecido central e mais coeso do lugar, onde a estrutura é, apesar de tudo, mais organizada e complementar, espaço onde se implantam os equipamentos e serviços de utilização coletiva.

Macinhata do Vouga, tal como a grande maioria dos aglomerados do concelho, assenta claramente numa ocupação orgânica, de cariz muito rural, edificando-se as parcelas que faziam os caminhos ou estradas.

A delimitação embrionária desta ARU, visava essencialmente a estrutura mais antiga e próxima da linha de caminho-de-ferro e da Estação, polaridade que foi muito importante e hoje ainda tem o seu papel na vida de Macinhata do Vouga. No entanto, com a criação da Extensão de Saúde e da Escola Básica do 1º Ciclo, a lógica e a dinâmica funcional ampliou-se para norte e este, daí fazer sentido integrar mais território e aproveitar como limite natural deste perímetro urbano a Rua de S. João onde existem diversas construções já com algum tempo de construção e que se encontram deterioradas.

Um trunfo nesta área territorial é, certamente a Estação ainda ativa, mas também o Museu Ferroviário que apresenta um espólio muito interessante e capaz de manter e até ampliar a procura que já hoje tem, tanto para visita, como enquanto polo de animações que vão acontecendo.

Também mais para nascente existem algumas antigas construções industriais que podem representar putativos edifícios a reabilitar, destinadas para habitação e até habitação acessível, o que está em linha com o espírito da reabilitação urbana e de delimitação da ARU.

Se o setor poente da ARU, formado pela zona próxima do Rio Vouga, da Igreja e do Cemitério, ainda com uma densidade de áreas arborizadas muito expressiva, pode ser a área de lazer do lugar, provavelmente o setor nascente, entre a Escola Básica do 1º Ciclo e a Extensão de Saúde, estruturado pela Rua da Carvoeira, pode renascer como uma nova centralidade planeada e assim gerar mais que uma processo de reabilitação urbana, também uma dinâmica de regeneração tendente a atrair e fixar população e a promover o surgimento de novas atividades económicas.

Propõe-se aqui desenvolver-se uma ORU Simples, que permita uma ação de reabilitação urbana, preferencialmente a incidir no edificado existente, mas que, de acordo com os objetivos estratégicos, possa também integrar novas construções e nova organização do solo que contribuam para cerzir a malha e anular as descontinuidades existentes.

Figura 8 – Mosaico de imagens da ARU de Macinhata do Vouga



4.1.3. ARU de Pedações (ARU 4)

A ARU de Pedações insere-se no espaço territorial da Freguesia da Trofa, Segadães e Lamas do Vouga, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

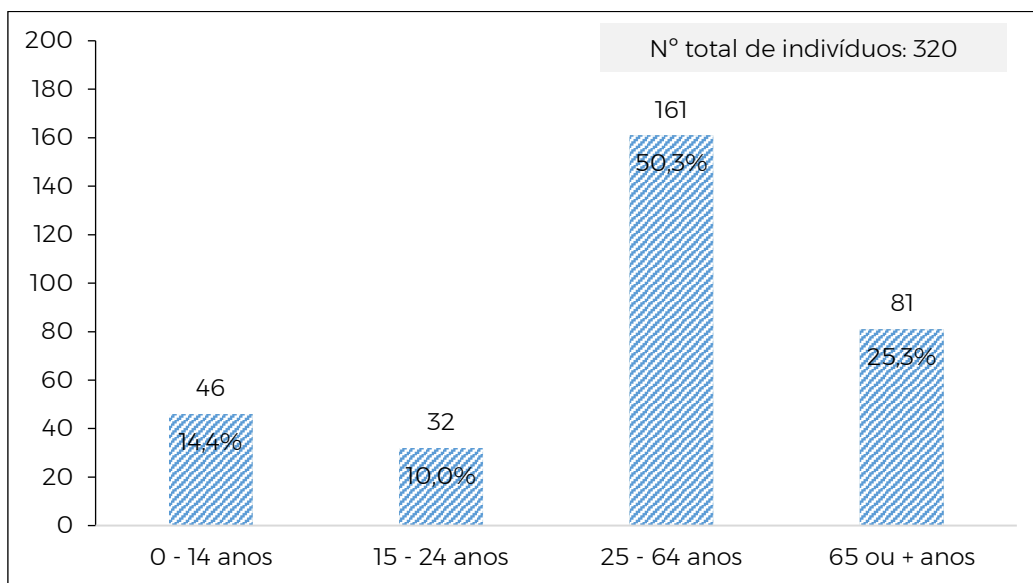
Quadro 11 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Trofa, Segadães e Lamas do Vouga

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	4.630	4.482	-148	-3,20	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	291,93	282,60	-9,33	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	2.018	2.074	56	2,78	↑
Nº de Edifícios	1.689	1.711	22	1,30	↑
Sem necessidade de reparação	1.320	989	-331	-25,1	↓
Com necessidade de reparação	369	722	353	95,7	↓
Reparações ligeiras	223	509	286	128,3	↓
Reparações médias	107	160	53	49,5	↓
Reparações profundas	39	53	14	35,9	↓
Taxa de Desemprego	10,63	5,24	-5,39	-	↑
Taxa de Analfabetismo	4,11	2,31	-1,80	-	↑
População Empregada	2.052	2.078	26	1,3	↑
Primário	23	24	1	4,3	↑
Secundário	977	1.006	29	3,0	↑
Terciário Social	364	371	7	1,9	↑
Terciário Económico	688	677	-11	-1,6	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

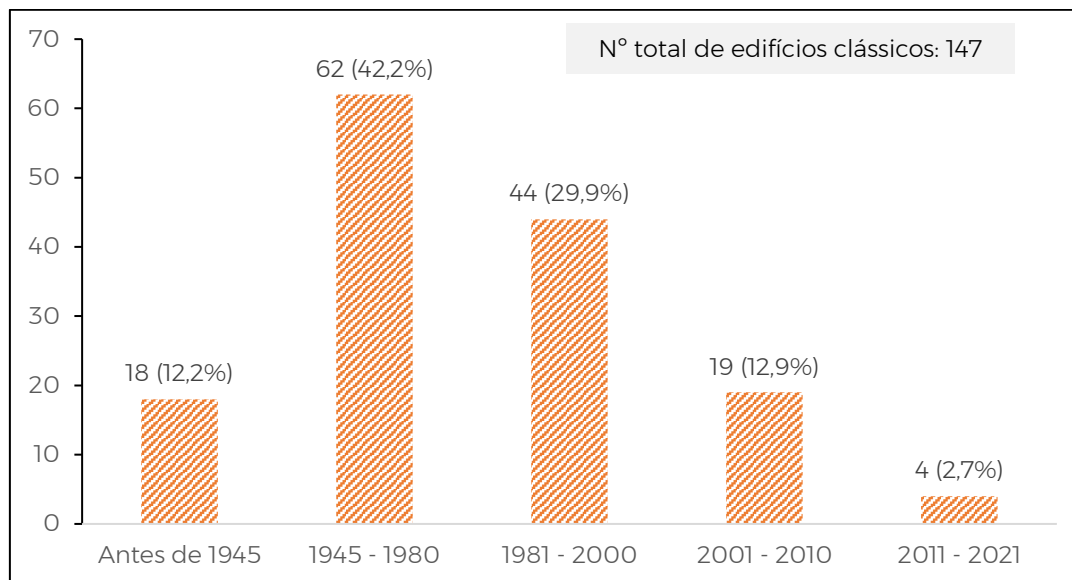
O traçado da nova delimitação da ARU de Pedações foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Pedações.

Gráfico 5 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Pedações



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Pedações			128
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	73	(57,0%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	55	(43,0%)

Gráfico 6 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Pedações



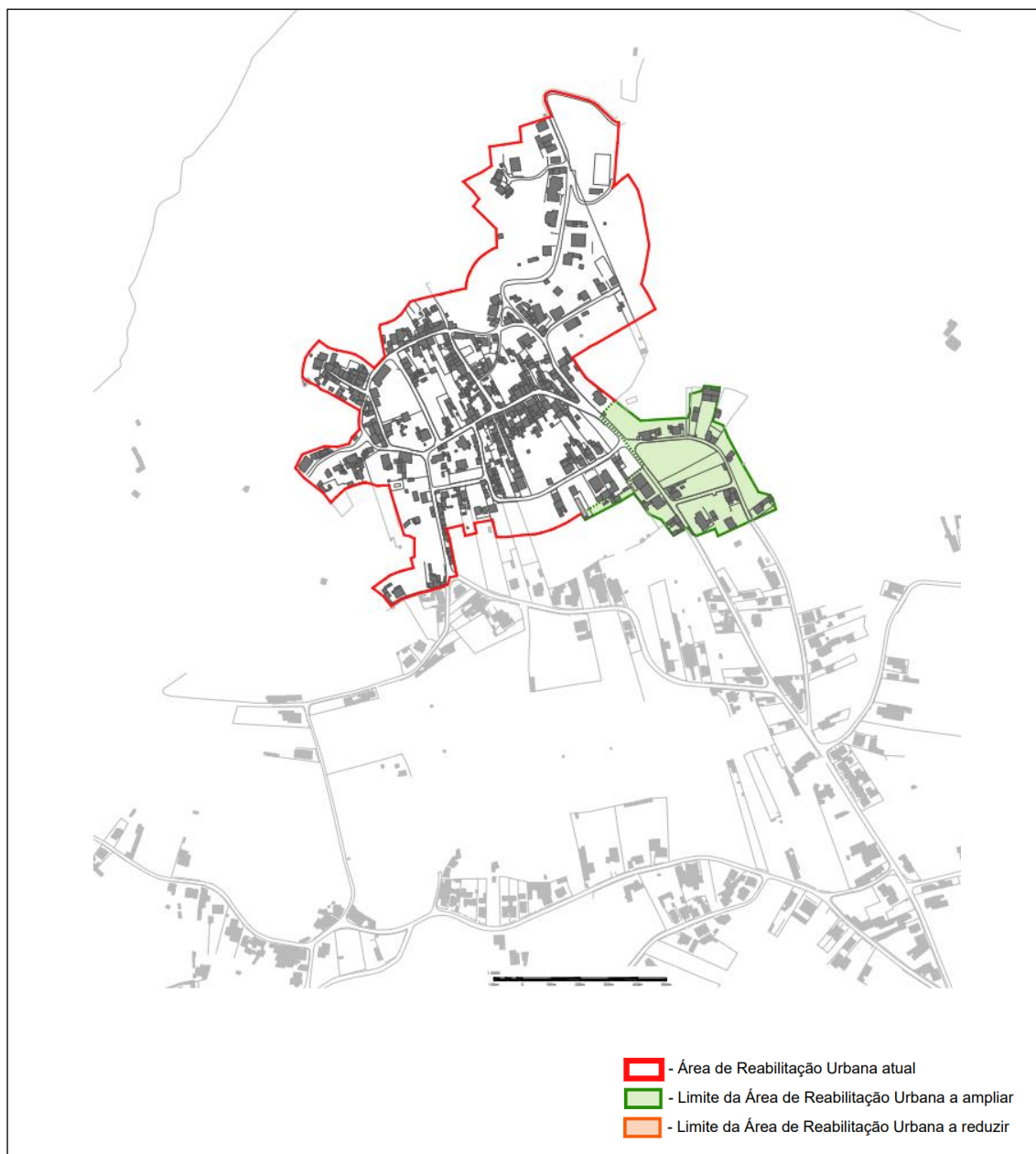
Quadro 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Pedações

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	147	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	138	93,9
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	9	6,1
Nº de edifícios com necessidades de reparação	36	24,5
Nº de Alojamentos Total	160	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	160	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	128	80,0
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	32	20,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	69	53,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	98	76,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	110	85,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	9	70,3

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Pedações conta com uma dimensão de 22,00 ha. Desta área total, 19,06 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 9 - Delimitação da ARU de Pedações



A ARU de Pedações tem um núcleo muito consolidado envolvido pela ruas Fonte Henrique, Dr Sousa Batista, do Cabo, 25 de Abril e Rua e Travessa de Espanha. Este núcleo central é ainda organizado em quarteirões por arruamentos de serviço mais local, como são as ruas dos Aidos e de S. Lourenço, e a Viela do Coval.

Sobressaindo, neste tecido, algum edificado de melhor qualidade de desenho, de construção e de conservação, regra geral os edifícios são de qualidade corrente rústica, encontrando-se muito deles muito degradados, o que bem justifica a necessidade da delimitação desta ARU.

Neste núcleo, o único equipamento existente é a Capela de Pedações, mesmo esta de reduzida dimensão, existindo ainda o Parque Infantil num gaveto da estrutura urbana da zona. Também notável é a Fonte do Pinheiro Manso e a espécie arbórea que lhe dá a designação, esta implantada em propriedade privada.

Nesta redelimitação, propõe-se a extensão do núcleo central no sentido nordeste, assim integrando mais algumas edificações que necessitam de ter incentivos à sua reabilitação e alguns vazios que poderão ser colmatados de acordo com os objetivos estratégicos traçados, bem como a zona de equipamentos constituída pela Escola, Campo de Jogos e sede da Junta de Freguesia.

Para a prossecução da ação de reabilitação urbana da ARU de Pedações, propõe-se a realização de uma ORU Simples.

Figura 10 – Mosaico de imagens da ARU de Pedações





4.1.4. ARU de Arrancada (ARU 5)

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

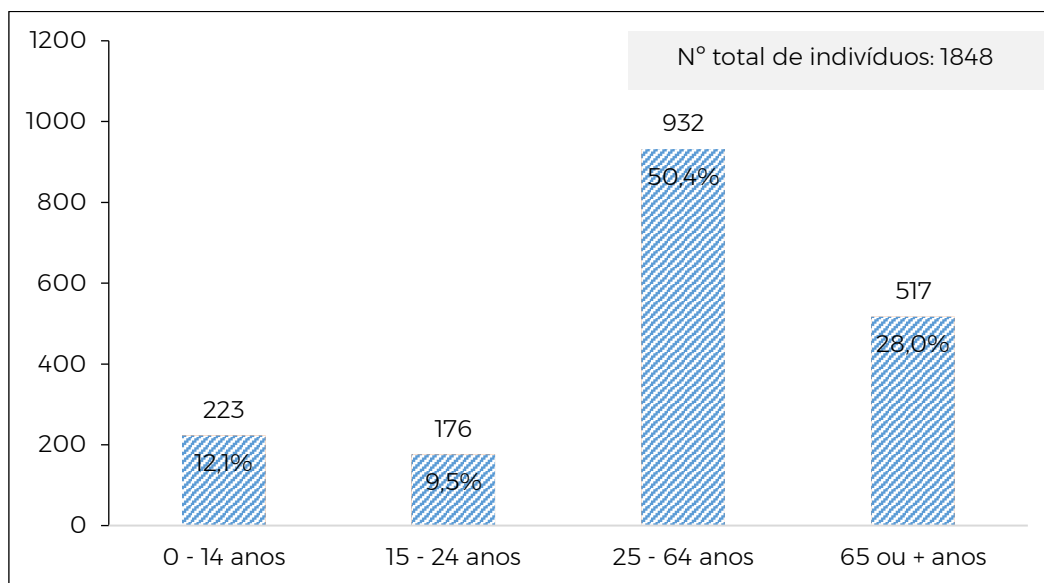
Quadro 13 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Valongo do Vouga

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	4.877	4.637	-240	-4,92	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	112,37	106,84	-5,33	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	2.155	2.186	31	1,44	↑
Nº de Edifícios	2.051	2.079	28	1,37	↑
Sem necessidade de reparação	1.439	1.121	-318	-22,1	↓
Com necessidade de reparação	612	958	346	56,5	↓
Reparações ligeiras	373	537	164	44,0	↓
Reparações médias	143	275	132	92,3	↓
Reparações profundas	96	146	50	52,1	↓
Taxa de Desemprego	10,56	5,03	-5,5	-	↑
Taxa de Analfabetismo	4,84	3,07	-1,8	-	↑
População Empregada	2.042	2.056	14	0,7	↑
Primário	19	22	3	15,8	↑
Secundário	1.015	946	-69	-6,8	↓
Terciário Social	337	415	78	23,1	↑
Terciário Económico	671	673	2	0,3	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

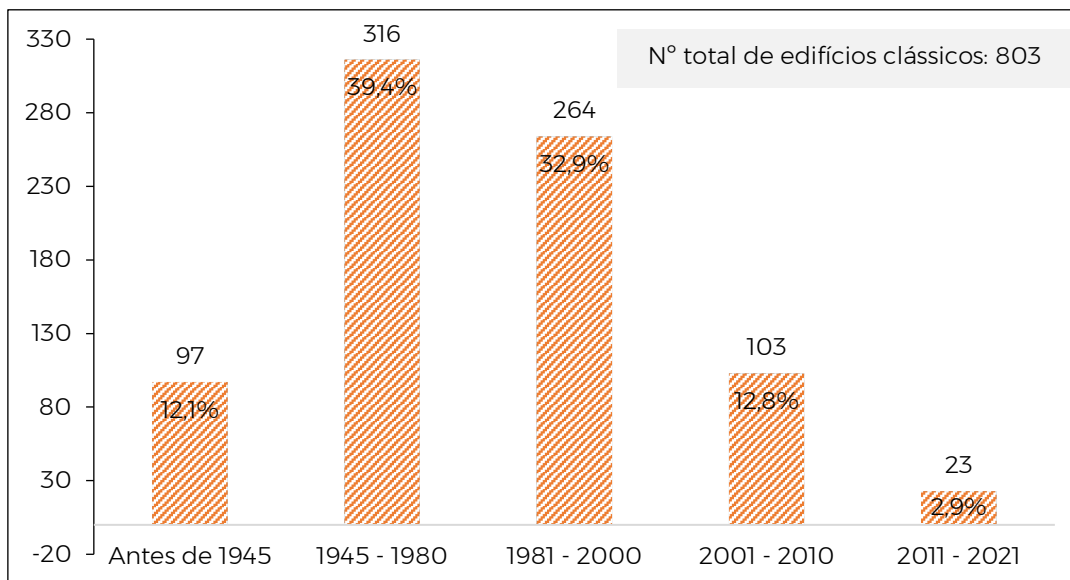
O traçado da nova delimitação da ARU de Arrancada foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Arrancada.

Gráfico 7 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Arrancada



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Arrancada			675
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	330	(48,9%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	345	(51,1%)

Gráfico 8 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Arrancada



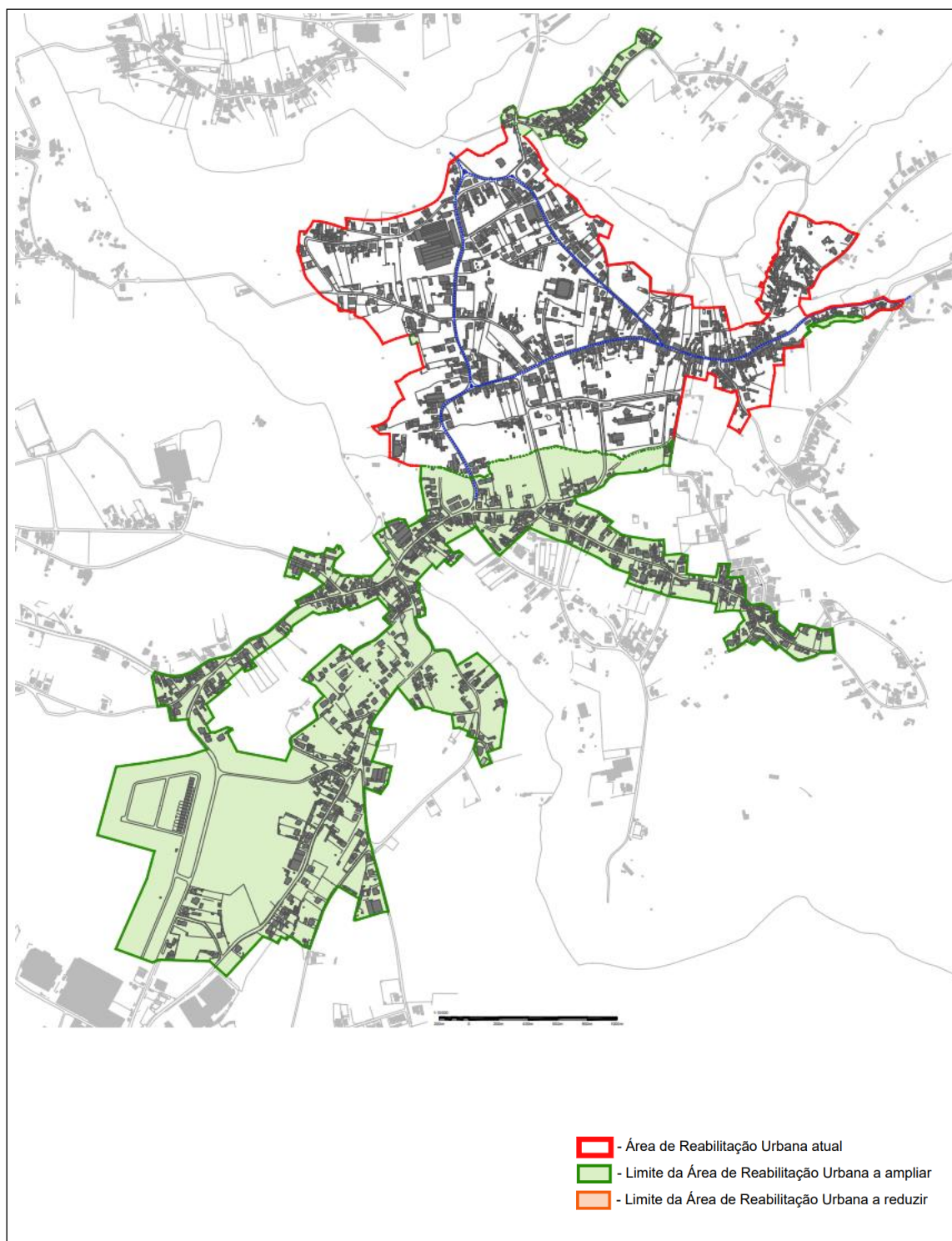
Quadro 14 - Edificado e Alojamentos da ARU de Arrancada

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	803	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	774	96,4
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	29	3,6
Nº de edifícios com necessidades de reparação	473	58,9
Nº de Alojamentos Total	856	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	855	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	675	78,9
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	180	21,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	352	52,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	507	75,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	528	78,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	107	15,9

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Arrancada conta com uma dimensão de de 160,43ha. Desta área total, 76,00 ha faziam parte da delimitação inicial

Figura 11 - Delimitação da ARU de Arrancada



Arrancada assenta numa estrutura central sustentada por uma malha urbana com alguma coesão e articulada com uma ramificação de caminhos e vias de tráfego mais intensivo. É neste tecido que se concentram serviços coletivos, públicos e privados, e também alguma oferta comercial.

Desde logo, mais a norte, a Junta de Freguesia, a Casa do Povo e o Posto da GNR. Numa zona mais a sul, as Escolas Básicas do 1º, 2º e 3º Ciclos, uma IPSS, a Residência Autónoma “Os Pioneiros”, a Capela de S. Miguel diretamente ligada ao Parque de Lazer da Boiça, e a maior concentração de unidades de comércio que consolidam, em conjunto, o centro da ARU de Arrancada.

Deste núcleo, para sudeste e para sudoeste são bem notórios dois eixos viários que realizam a extensão do núcleo central de Arrancada até outros lugares, designadamente à Capela das Preces onde se acede através da Rua Padre Celestino Almeida Branco e, através do eixo das ruas das Figuras Populares e dos Bacelinhos, à Agueira, onde a Agueira Velha é o limite.

Outra situação de evidência de degradação física e de necessidade e de intervenção, visa o setor nordeste da ARU, na zona envolvente à Rua do Paço.

De salientar a existência de diversas edificações de boa qualidade arquitetónica, umas em melhor estado e outras menos bem conservadas, mas também as muitas situações de falta de uso que caracterizam muitos dos edifícios desta ARU, o que há que tornear. De salientar o edifício e propriedade que limita a norte a ARU, com frente para as ruas de Leandro Martins, do Espírito Santo e da Ponte do Rio Marnel, bem como a Quinta da Agueira que tem frentes para as ruas dos Bacelinhos e do Visconde da Agueira.

A área a nascente da Agueira Velha, até um limite realizado pela Rua da Cumeada e preservando-se espaço verde interessante existente, é ainda incluída na nova delimitação, tendo em vista a colmatação desta área cada vez mais ligada às áreas centrais e consolidadas destes lugares.

Fora desta delimitação proposta, o território perde coesão, passa a haver apenas uma ocupação ao longo de vias de atravessamento e com muitos e grandes vazios entre propriedades e a edificabilidade é mais recente.

Arrancada e a sua envolvente fisicamente estruturada, demonstram uma dinâmica que justifica uma ação dedicada também ao espaço público que carece de muita intervenção, pelo que se sugere que esta ARU venha a ter uma ORU Sistemática.

Figura 12 – Mosaico de imagens da ARU de Arrancada



4.1.5. ARU de Á-dos-Ferreiros (ARU 6)

A ARU de Á-dos-Ferreiros insere-se no espaço territorial da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcôba, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

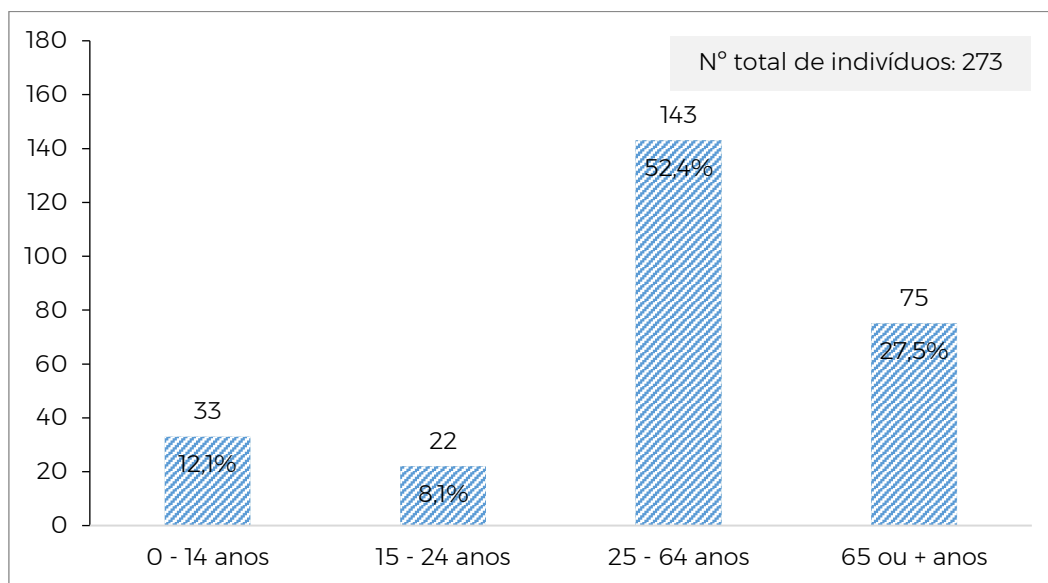
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcôba

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	808	703	-105	-13,0	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	19,36	16,85	-2,51	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	494	503	9	1,8	↑
Nº de Edifícios	494	534	40	8,1	↑
Sem necessidade de reparação	388	308	-80	-20,6	↓
Com necessidade de reparação	106	226	120	113,2	↓
Reparações ligeiras	93	173	80	86,0	↓
Reparações médias	12	38	26	216,7	↓
Reparações profundas	1	15	14	1.400,0	↓
Taxa de Desemprego	6,67	3,47	-3,2	-	↑
Taxa de Analfabetismo	8,65	3,82	-4,83	-	↑
População Empregada	336	278	-58	-17,3	↓
Primário	30	15	-15	-50,0	↓
Secundário	148	124	-24	-16,2	↓
Terciário Social	49	45	-4	-8,2	↓
Terciário Económico	109	94	-15	-13,76	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

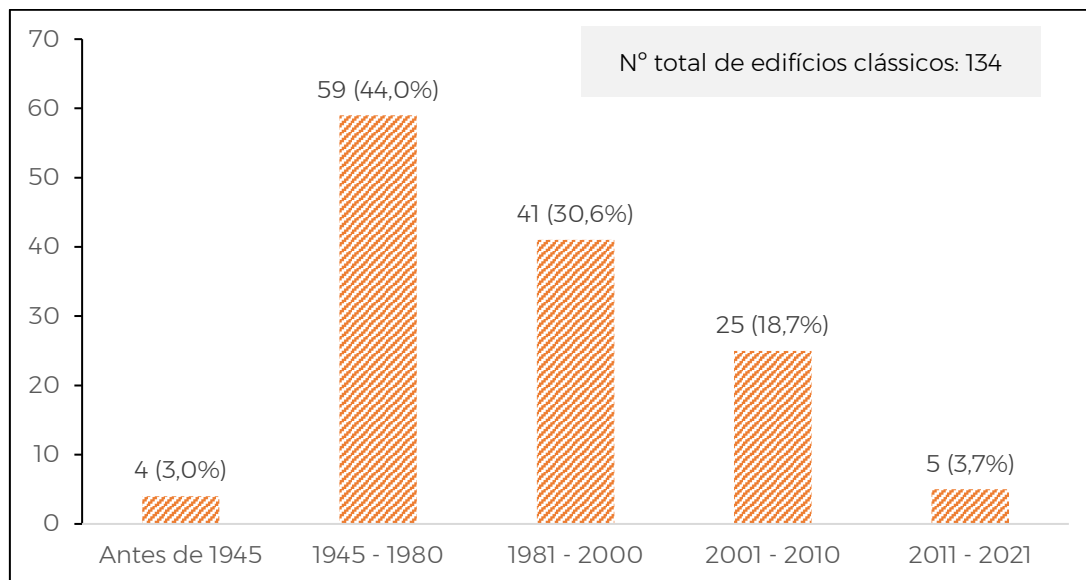
O traçado da nova delimitação da ARU de Á-dos-Ferreiros foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Á-dos-Ferreiros.

Gráfico 9 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Á-dos-Ferreiros



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Á-dos-Ferreiros			95
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	48	(50,5%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	47	(49,5%)

Gráfico 10 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Á-dos-Ferreiros



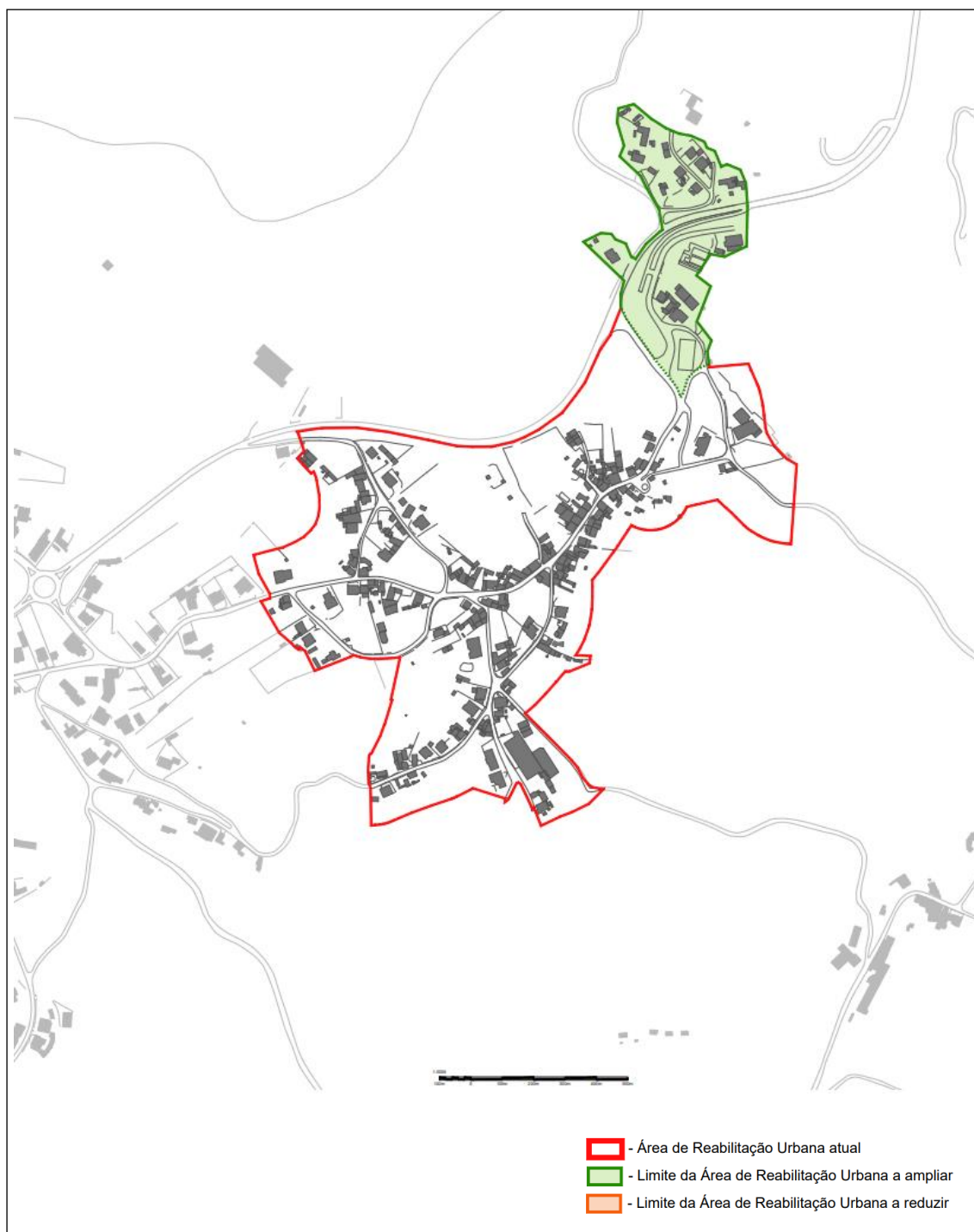
Quadro 16 - Edificado e Alojamentos da ARU de Á-dos-Ferreiros

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	134	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	121	90,3
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	13	9,7
Nº de edifícios com necessidades de reparação	34	25,4
Nº de Alojamentos Total	134	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	133	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	95	71,4
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	38	28,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	53	55,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	78	82,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	82	86,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	6	6,3

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Á dos Ferreiros conta com uma dimensão de 26,19 ha. Desta área total, 22,34 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 13 – Delimitação da ARU de Á-dos-Ferreiros



Á-dos-Ferreiros é um aglomerado urbano à ilharga da EN 333, designadamente a sul desta via, já na zona mais interior e serrana do concelho.

O eixo da Rua Principal e da Rua Padre José Arlindo de Oliveira, quase paralelo à EN 333, estrutura o lugar entre, a zona de equipamentos onde se implantam o Cemitério, o pequeno Parque de Lazer, o Polidesportivo e a Associação Senhora da Esperança no topo nordeste da ARU e o núcleo mais central onde se encontram a Capela e o Espaço Cidadão; entre estes locais existe um pequeno espaço público, um largo, com algum interesse urbanístico e que pode ser uma polaridade interessante do eixo. No limite sul da ARU encontra-se a Escola, localizada numa via, a Rua das Escolas, que se articula com o eixo central e principal.

O edificado da ARU, preponderantemente antigo, é de dimensão reduzida, havendo diversas situações de deterioração, de necessidade de intervenção de reabilitação física e de reocupação. Sobressaem no tecido mais urbano da ARU dois edifícios de melhor traça arquitetónica, ambos datáveis do século XVIII, se bem que um já intervencionado mais recentemente e em razoáveis condições de conservação e outro mais necessitado de reabilitação, edifícios, provavelmente, contemporâneos originalmente da construção da Igreja.

A reabilitação urbana deste lugar, admite, perfeitamente, ocupar vazios entre propriedades edificadas, de acordo com os objetivos traçados, e assim reforçar a continuidade do lugar entre os seus limites urbanos mais evidentes.

Para a ARU de Á-dos-Ferreiros, propõe-se uma ORU Simples.

Figura 14 – Mosaico de imagens da ARU de Á-dos-Ferreiros



4.1.6. ARU de Macieira de Alcôba (ARU 7)

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

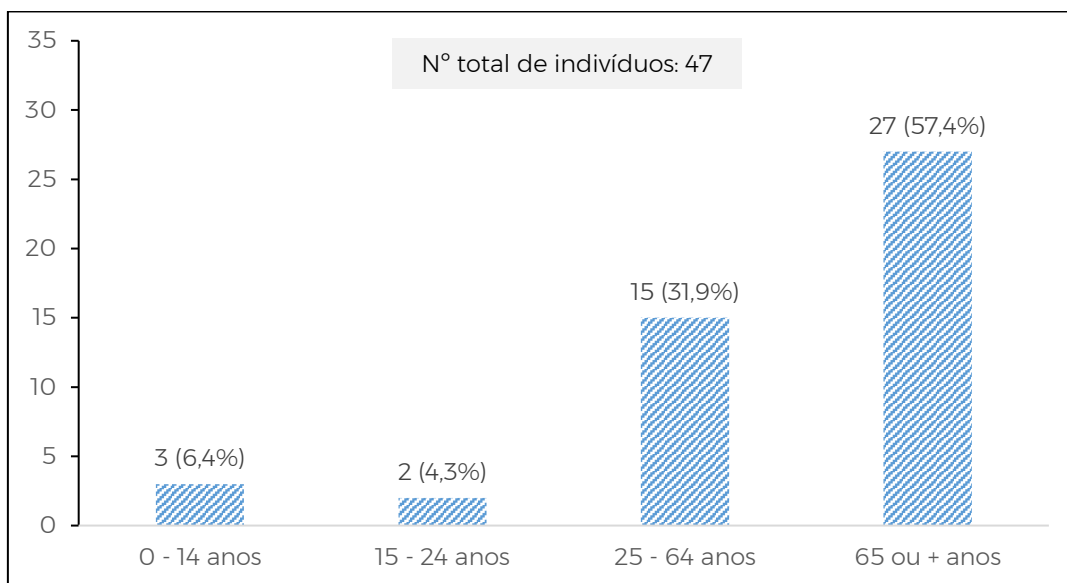
Quadro 17 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcôba

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	808	703	-105	-13,0	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	19,36	16,85	-2,51	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	494	503	9	1,8	↑
Nº de Edifícios	494	534	40	8,1	↑
Sem necessidade de reparação	388	308	-80	-20,6	↓
Com necessidade de reparação	106	226	120	113,2	↓
Reparações ligeiras	93	173	80	86,0	↓
Reparações médias	12	38	26	216,7	↓
Reparações profundas	1	15	14	1.400,0	↓
Taxa de Desemprego	6,67	3,47	-3,2	-	↑
Taxa de Analfabetismo	8,65	3,82	-4,83	-	↑
População Empregada	336	278	-58	-17,3	↓
Primário	30	15	-15	-50,0	↓
Secundário	148	124	-24	-16,2	↓
Terciário Social	49	45	-4	-8,2	↓
Terciário Económico	109	94	-15	-13,76	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

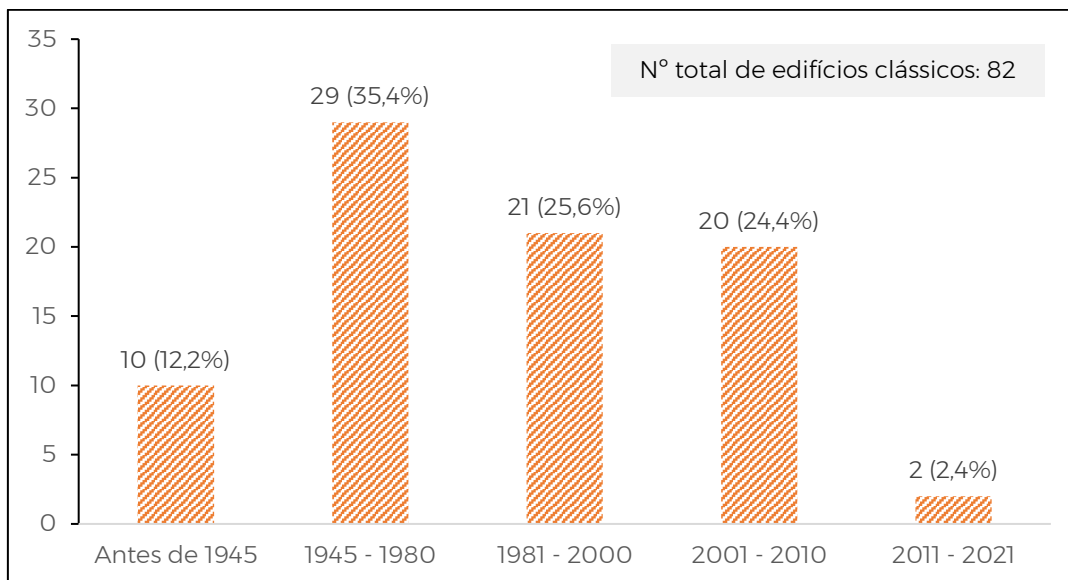
O traçado da nova delimitação da ARU de Macieira de Alcôba foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Macieira de Alcôba.

Gráfico 11 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Macieira de Alcôba



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Macieira de Alcôba			23
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	17	(73,9%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	6	(26,1%)

Gráfico 12 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Macieira de Alcôba



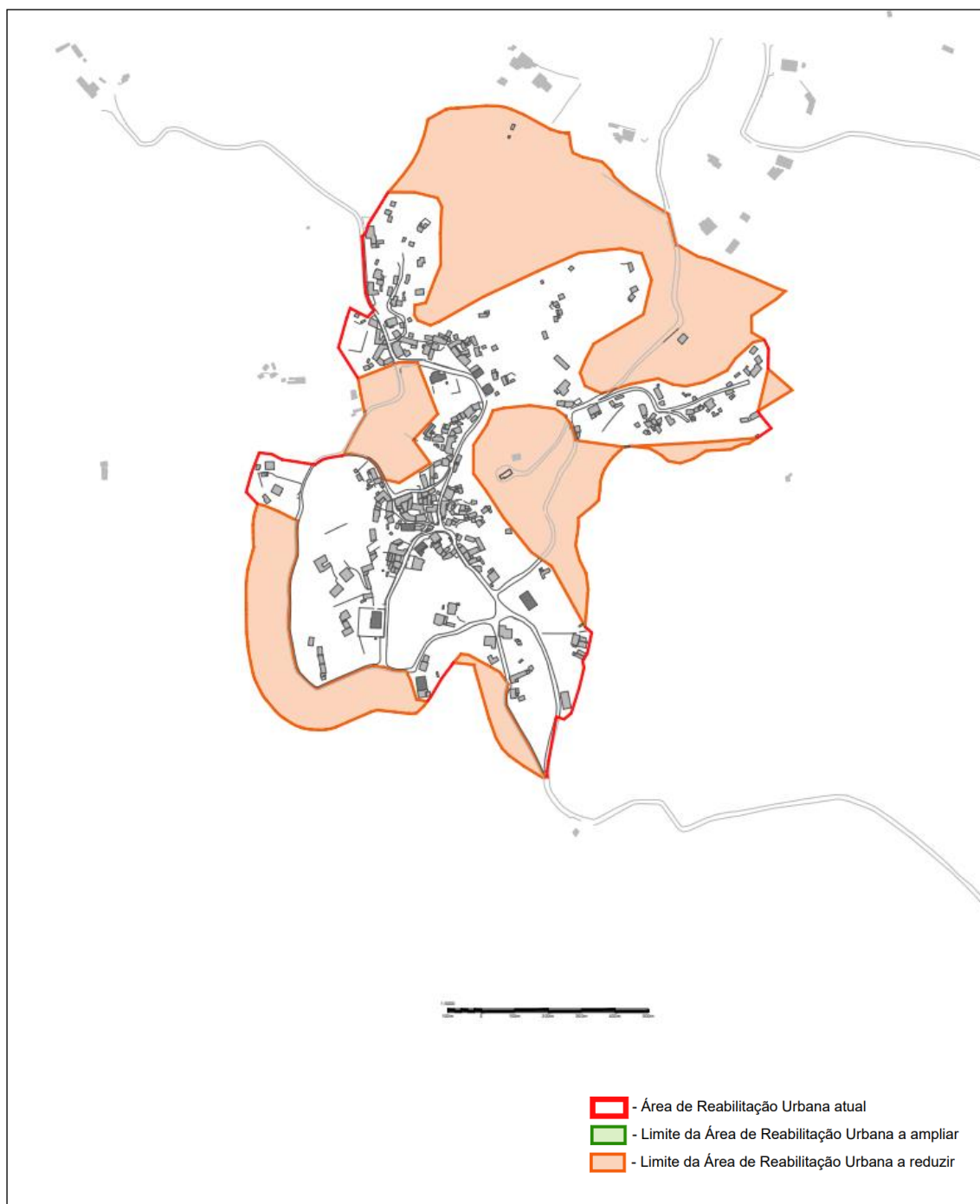
Quadro 18 - Edificado e Alojamentos da ARU de Macieira de Alcôba

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	82	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	79	96,3
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	3	3,7
Nº de edifícios com necessidades de reparação	46	56,1
Nº de Alojamentos Total	82	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	82	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	23	28,0
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	59	72,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	10	43,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	9	39,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	23	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	0	0,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Macieira de Alcôba conta com uma dimensão de 17,23 ha. A delimitação anterior apontava para 31,23 ha.

Figura 15 - Delimitação da ARU de Macieira de Alcôba



Macieira de Alcôba, com Carta de Foral datado de 17 de junho de 1298, é outro dos lugares serranos de excelência que apresenta uma ruralidade ainda bem evidente, e uma qualidade de conjunto muito interessante. Suscita, de forma a dinamizar o interior do concelho e as fraldas da Serra do Caramulo, uma intervenção dedicada e cuidada e também a necessidade de ponderar mais algumas ARU no interior do concelho de forma a gerar uma rede de pequenos locais de grande interesse rural e patrimonial.

Desde já se propõe, neste caso e tendo em conta a proteção e salvaguarda da identidade do lugar, uma redução da área anteriormente delimitada da ARU, que gerava grandes espaços desocupados em contexto exterior à malha existente, o que poderia, por um lado, fazer perigar a identidade e a aglomeração atual, mas, por outro lado, parece também desnecessária pela nítida falta de interesse pela construção nova no local; aqui a prioridade e mesmo a estratégia, será reabilitar o edificado e dar-lhe um uso quotidiano ou mesmo mais eventual, mas mantendo o perfil da aldeia.

Não será, necessariamente, lesivo da estratégia que se defende, que com critério e desenho cuidado e condicionado pelos Serviços do Município, se possa construir novo em, mesmo assim, muito solo disponível existente no interior da malha da aldeia, mas somente em condições muito justificáveis.

O lugar estrutura-se na direção norte/sul, tendo dois polos mais evidentes. A norte, na envolvente à Igreja de S. Martinho, Cemitério e Espaço Cidadão. A sul, em volta de um conjunto construído um pouco mais denso, onde existem três alojamentos locais e um restaurante que ocupa a antiga Escola, designação que usa ainda hoje.

As construções da aldeia, na sua grande maioria, ainda rurais e graníticas, regra geral necessitam de profundas intervenções de reabilitação física e de requalificação em termos do seu conforto. De realçar que há ainda uma forte conservação da identidade das origens das edificações, de entre elas, algumas visivelmente mais ricas e de residentes mais abastados e poderosos no passado.

A vocação de Macieira de Alcôba, para além do interesse em assegurar a vida quotidiana possível, é o uso turístico num lugar de grande valor patrimonial e com identidade. No entanto, na época que se atravessa, não seria facto estranho, que jovens famílias, nómadas digitais, comunidades mais ambientalistas ou de novo interesse rural, pudessem aqui habitar e revitalizar a aldeia.

Sendo a principal aposta a reabilitação física do edificado, propõe-se a realização, em segunda fase deste trabalho, de uma ORU Simples.

Figura 16 – Mosaico de imagens da ARU de Macieira de Alcôba



4.1.7. ARU de Trofa (ARU 9)

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

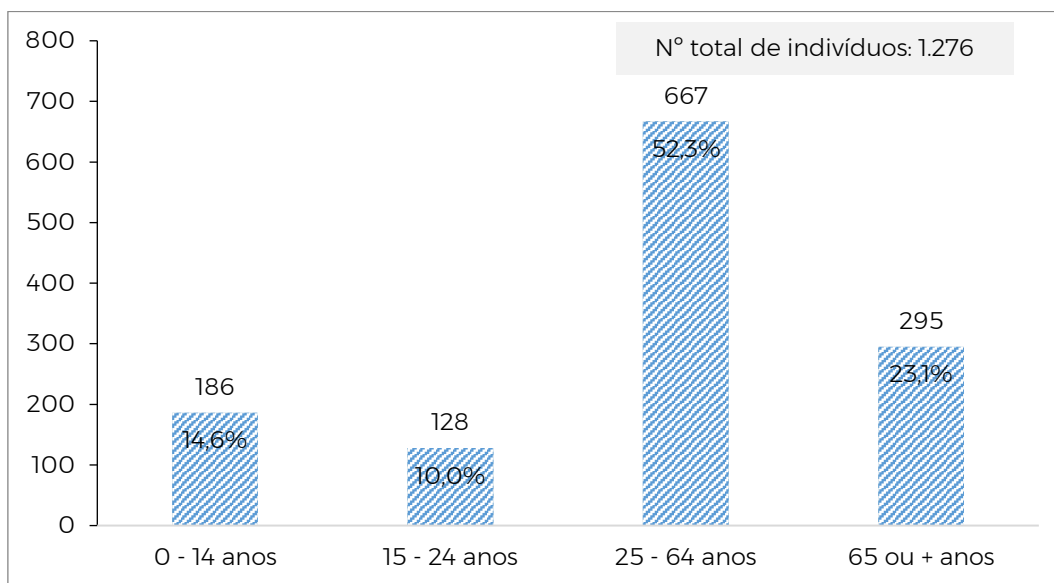
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	4.630	4.482	-148	-3,20	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	291,93	282,60	-9,33	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	2.018	2.074	56	2,78	↑
Nº de Edifícios	1.689	1.711	22	1,30	↑
Sem necessidade de reparação	1.320	989	-331	-25,1	↓
Com necessidade de reparação	369	722	353	95,7	↓
Reparações ligeiras	223	509	286	128,3	↓
Reparações médias	107	160	53	49,5	↓
Reparações profundas	39	53	14	35,9	↓
Taxa de Desemprego	10,63	5,24	-5,39	-	↑
Taxa de Analfabetismo	4,11	2,31	-1,80	-	↑
População Empregada	2.052	2.078	26	1,3	↑
Primário	23	24	1	4,3	↑
Secundário	977	1.006	29	3,0	↑
Terciário Social	364	371	7	1,9	↑
Terciário Económico	688	677	-11	-1,6	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

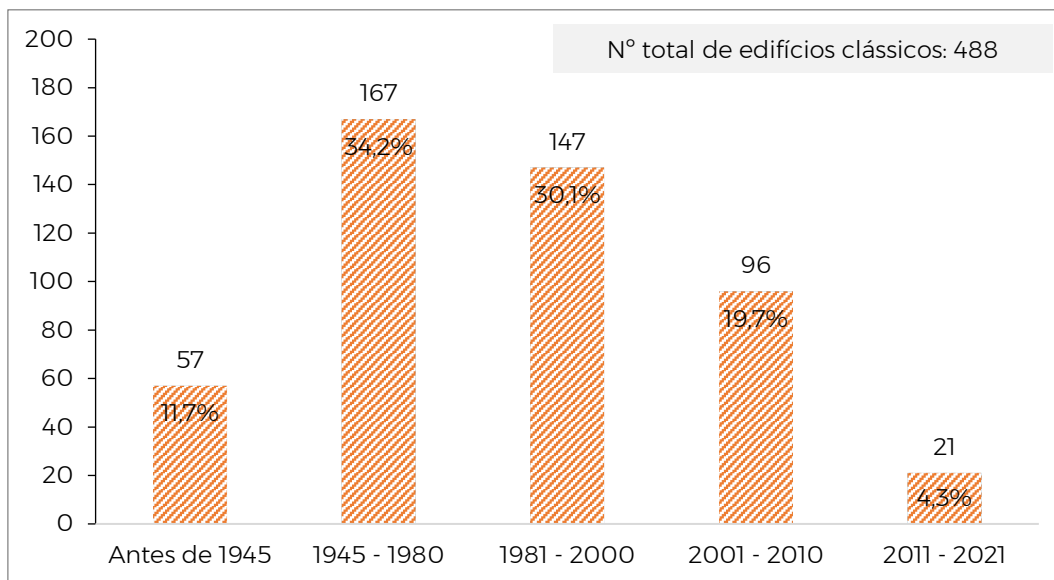
O traçado da nova delimitação da ARU de Trofa foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Trofa.

Gráfico 13 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Trofa



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Trofa			468
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	240	(51,3%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	228	(48,7%)

Gráfico 14 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Trofa



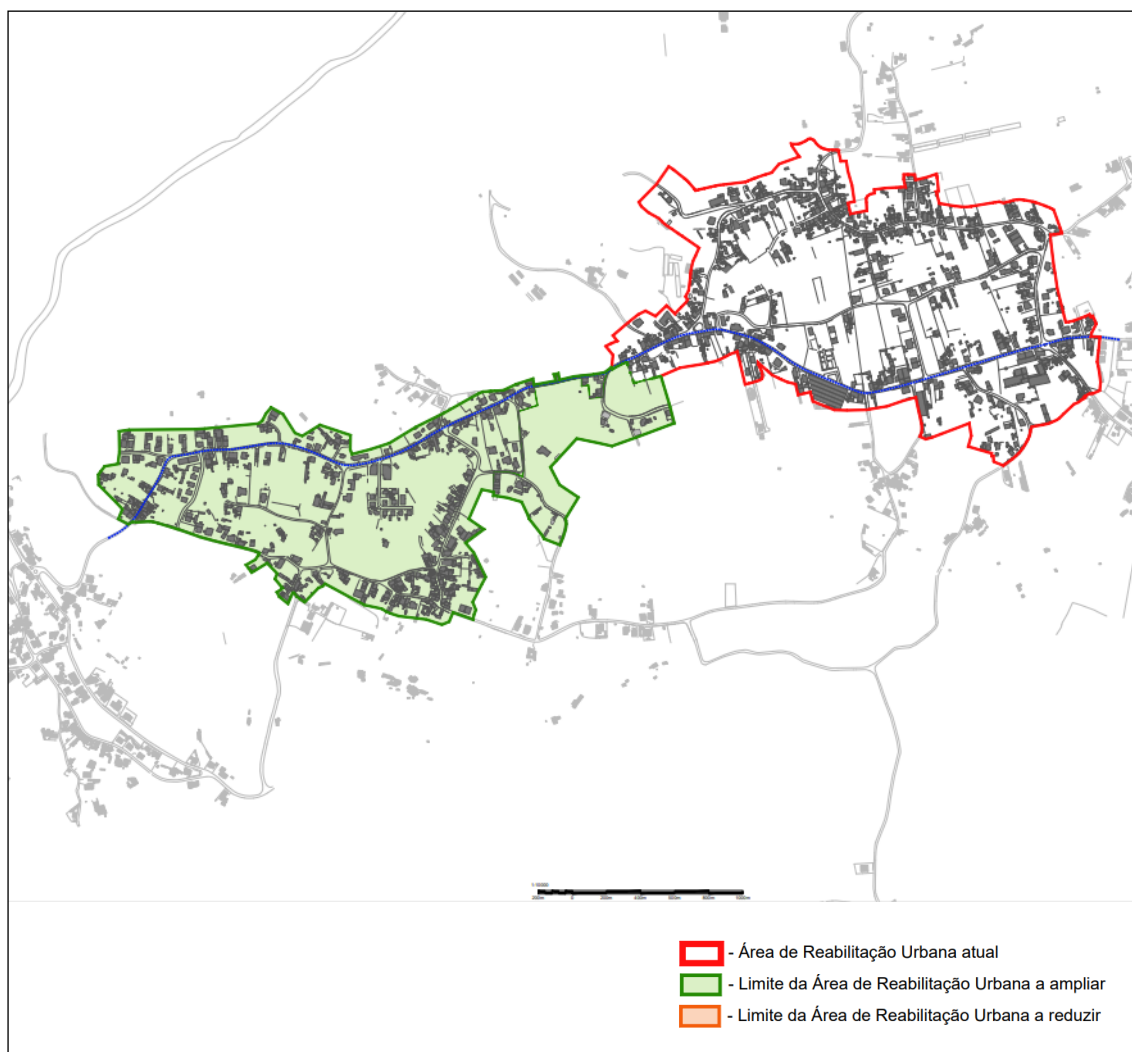
Quadro 20 - Edificado e Alojamentos da ARU de Trofa

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	488	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	425	87,1
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	63	12,9
Nº de edifícios com necessidades de reparação	145	29,7
Nº de Alojamentos Total	560	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	560	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	468	83,6
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	92	16,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	252	53,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	399	85,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	397	84,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	42	9,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Trofa conta com uma dimensão de 62,60 ha. Desta área total, 19,71 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 17 – Delimitação da ARU de Trofa



A ARU de Trofa abrange, para além do lugar de Trofa, também o lugar de Segadães. Trata-se de um contínuo edificado, estruturado por um eixo principal e por outros arruamentos que criam alguma malha com cariz de aglomerado.

O eixo principal assenta, de nordeste para sudoeste, sobre a Rua de S. Sebastião, a Rua Dom Duarte de Lemos que interceta a EN 1, a Rua César Barata, a Rua do Fidalgo e a Rua da Escola. Neste eixo, onde se situa a rede de atividades comerciais da ARU, localizam-se ainda diversos equipamentos de serviço à comunidade, designadamente os edifícios das sedes das antigas Junta de Freguesia de Trofa e de Segadães

(atualmente Trofa, Segadães e Lamas do Vouga formatam uma União de Freguesias), e o Parque Infantil, o Cemitério, a Igreja de S. Salvador e o Centro Paroquial, no lugar de Trofa, e a Igreja, o Cemitério, o Campo de Futebol, o Centro de Apoio Social e de Animação e a antiga Escola, no lugar de Segadães.

Um dos polos mais interessante deste eixo que importa salientar neste contexto, sublinhando o seu valor patrimonial, é a Igreja de S. Salvador da Trofa, panteão dos Lemos, classificada como Monumento Nacional em 1910, e que é descrita no SIPA da Direção Geral para o Património Cultural da seguinte forma:

“Igreja de planta longitudinal, composta por um retângulo, ao qual se adossa lateralmente, campanário quadrangular e sacristia. Volumes articulados e coberturas diferenciadas em telhados de duas águas. Frontaria simples, com portal coroadado por cimalha com nicho superior, albergando estatuária e remate em cruz, duas frestas laterais com lintéis e frontão triangular encimado por cruz e pináculos angulares, correspondendo aos cunhais onde se fixa a ordem arquitetónica. Fachadas marcadas por cunhais laterais e suporte em contrafortes na capela-mor. Torre sineira paralelepípedica, em dois registos, com cobertura cónica onde se inscreve um relógio. A iluminação faz-se lateralmente, por vãos retangulares abertos na nave e pelo coro-alto. No interior, nave única com abóbada de caixotões de cinco fiadas repousada em entablamento corrido decoração em estuque e capela-mor, com abóbada de arestas e cinco chaves decoradas, que arranca de um arco cruzeiro arquivado. Assente em duas colunas toscas, o coro-alto de estrutura de madeira com balaustrada, tem acesso inferior comum com o campanário - que penetra no interior da nave - com duas portas laterais, púlpito de madeira, e dois retábulos colaterais arquivados, de talha dourada, unidos por sanefa que decora o arco cruzeiro. A capela-mor alberga quatro arcossólios ligados dois a dois numa estrutura única dividida em dois arcos albergando três urnas e uma estátua orante. Os dois túmulos, à esquerda, têm remate de verga reta e inscrevem três medalhões vazados com bustos, acima dos arcos assentes em quatro colunas balaústres geminadas; os da direita têm pilastras, rasgando-se quatro medalhões entre as arquivoltas e o entablamento e subscrevem dois frontões triangulares, individuais, com medalhão central e decoração exterior em enrolamentos. Superiormente rasgam-se dois janelões chanfrados, de remate semicircular e decoração interior. Na cabeceira, retábulo em talha dourada *2, assente em alto embasamento, com dois registos, predela com pinturas, arco central com sacrário, com colunas compostas com último terço marcado, estatuária nos intercolúnios, e estrutura superior tripartida, com três tábuas pintadas, com remate central semicircular, aletas e ferragens nos ângulos, correspondendo à ordem arquitetónica inferior duas colunas corintizantes e dois remates piramidais assentes em entablamento interrompido. Tumulária decorada proficuamente com motivos de grotesco - dos fustes das pilastras corintizantes aos frisos do entablamento - sendo o intradorso dos arcos decorado em caixotões, tendo fundos parietais compostos por baixos-relevos, imitando uma estrutura tripartida e remates em concha com símbolos heráldicos ou somente emblemática com decoração vegetalista. A ornamentação geral é composta por motivos vegetalistas, antropomórficos, mitológicos e simbologia guerreira, inscrita também no vão retangular com moldura e remate em concha que dá acesso à sacristia.”

Paralela à Rua Dom Duarte de Lemos, com condições de ser parte integrante também do eixo principal apesar de fisicamente divergir um pouco, a Rua das Candeeiras tem extrema importância na estruturação da ARU, e junto a ela implanta-se a Escola Básica de Trofa.

O edificado desta ARU é essencialmente de habitação unifamiliar, com condições de conservação entre o bom estado e o muito degradado que exige atenção em termos de reabilitação, naturalmente. No eixo principal e na sua envolvente a edificabilidade assenta num contínuo, no entanto, há ainda parcelas não construídas onde a edificabilidade poderá, de acordo com os objetivos estratégicos definidos, contribuir para a reabilitação urbana deste aglomerado.

No entanto, impõe-se destacar três pontos essenciais para a reabilitação urbana da ARU de Trofa: i) o núcleo junto ao Choupal, no lugar de Segadães, bastante degradado e com características de ser um dos embriões da ocupação humana da ARU; ii) a articulação entre a Rua César Barata e a Rua do Fidalgo, em volta do largo, também uma polaridade a necessitar de intervenção nos edifícios; e iii) o Largo de Lemos e a frente do arruamento na proximidade da Igreja de S. Salvador da Trofa que merece também requalificação e reabilitação.

Para a ARU de Trofa, propõe-se uma ORU Simples.

Figura 18 – Mosaico de imagens da ARU de Trofa



4.1.8. ARU de Travassô (ARU 10)

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

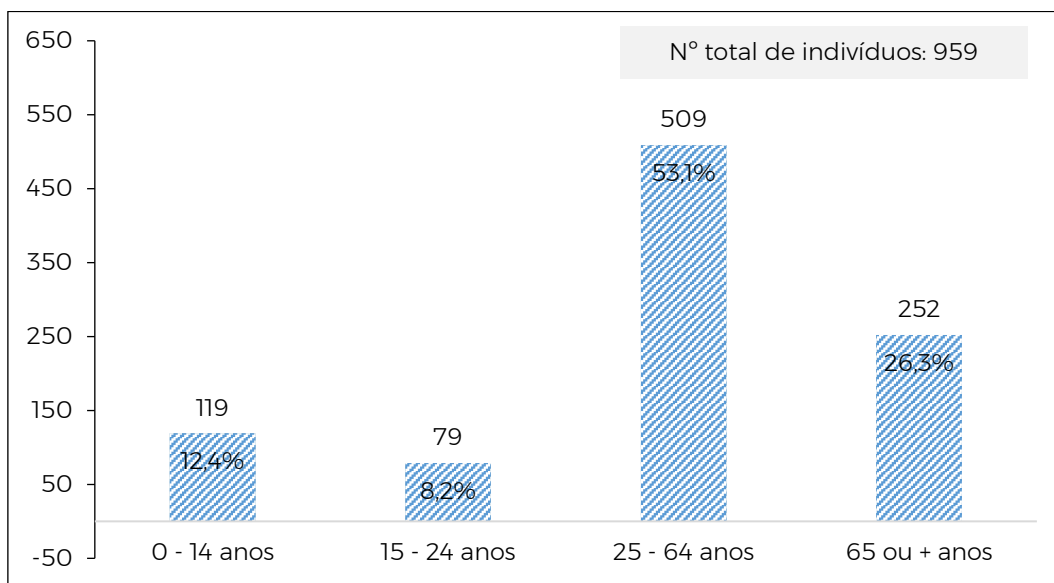
Quadro 21 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Travassô e Ois de Ribeira

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	2.305	2.203	-102	-4,43	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	207,28	198,11	-9,17	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	1.034	1.055	21	2,03	↑
Nº de Edifícios	969	982	13	1,34	↑
Sem necessidade de reparação	593	647	54	9,11	↑
Com necessidade de reparação	376	335	-41	-10,9	↑
Reparações ligeiras	259	183	-76	-29,34	↑
Reparações médias	99	101	2	2,02	↓
Reparações profundas	18	51	33	183,33	↓
Taxa de Desemprego	6,15	4,34	-1,81	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,27	2,56	-0,71	-	↑
População Empregada	1.022	1.013	-9	-0,88	↓
Primário	21	20	-1	-4,76	↓
Secundário	515	501	-14	-2,72	↓
Terciário Social	194	198	4	2,06	↑
Terciário Económico	292	294	2	0,68	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

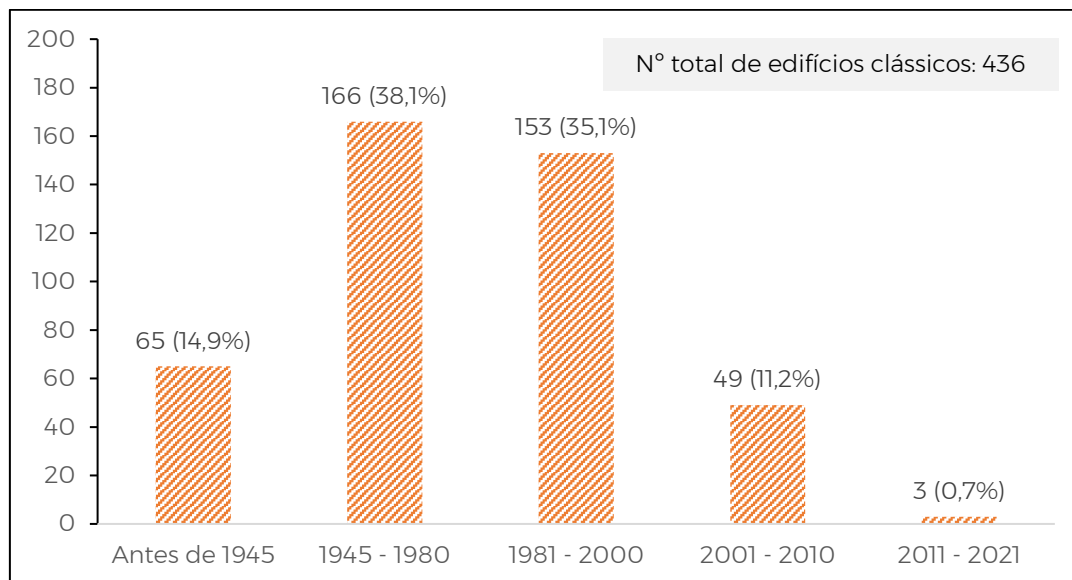
O traçado da nova delimitação da ARU de Travassô foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Travassô.

Gráfico 15 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Travassô



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Travassô			353
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	166	(47,0%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	187	(53,0%)

Gráfico 16 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Travassô



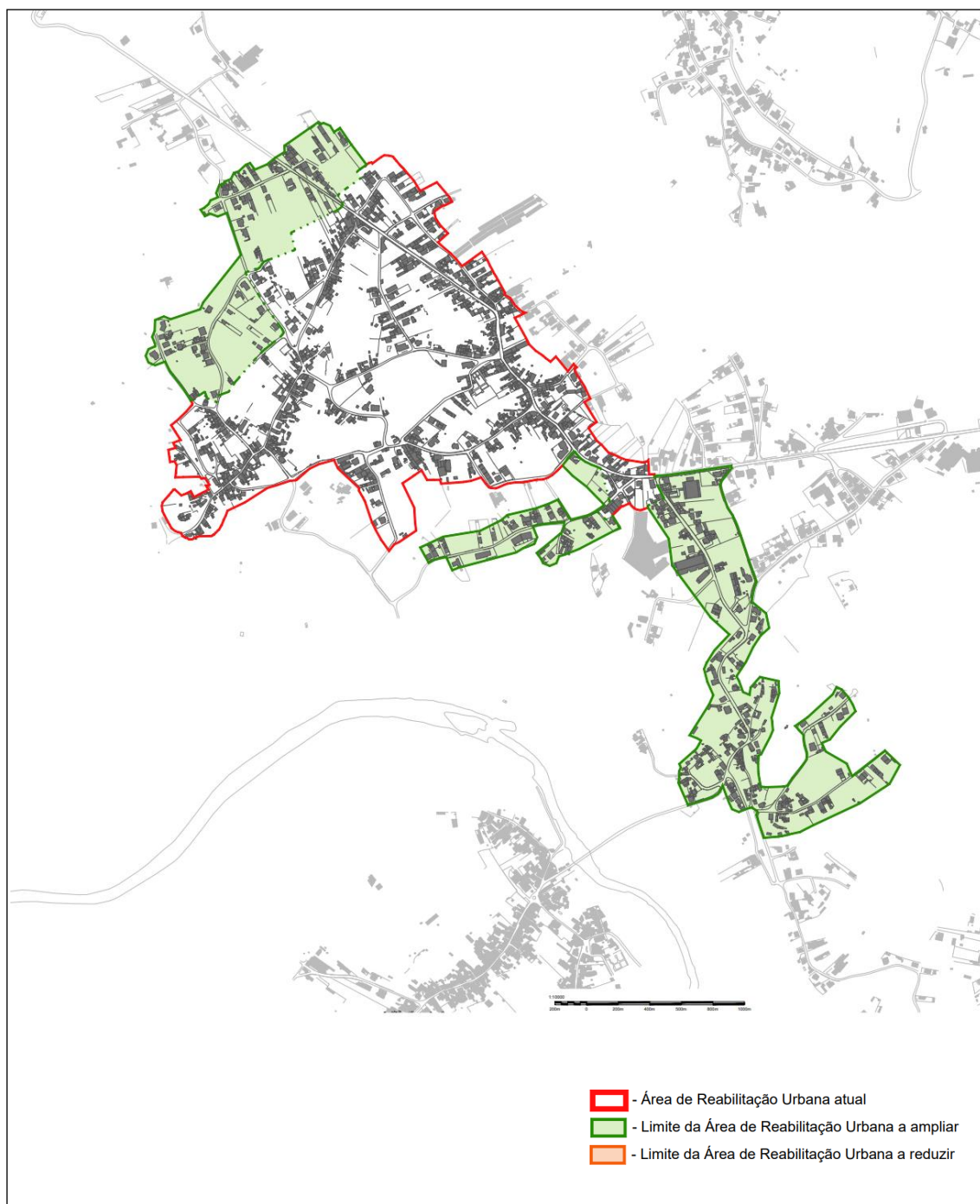
Quadro 22 - Edificado e Alojamentos da ARU de Travassô

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	436	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	419	96,1
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	17	3,9
Nº de edifícios com necessidades de reparação	114	26,1
Nº de Alojamentos Total	475	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	474	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	353	74,5
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	121	25,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	201	56,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	305	86,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	302	85,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	26	7,4

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Travassô conta com uma dimensão de 104,27 ha. Desta área total, 63,17 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 19 - Delimitação da ARU de Travassô



A ARU de Travassô estrutura-se pela EN 230/Rua João Batista e tem a sua grande área a poente e a sul desta via. Junta ainda o lugar de Cabanões, perfazendo-se assim um contínuo na ocupação deste território.

O lugar de Travassô apresenta uma estrutura mais clara com base em diversos caminhos e vias existentes, enquanto o lugar de Cabanões tem uma lógica mais longilínea de ocupação à ilharga da Rua Prof. Dinis Pires e das ruas Ludgero Pinheiro e de Santo António, ambas com ligação à EN 230/Rua João Batista.

No seu limite sudoeste, o território delimitado da ARU tem contacto com a linha de caminho-de-ferro do Vouga, sempre uma mais-valia para os aglomerados e suas populações e atividades, apostando-se na requalificação deste serviço local e regional.

Uma polaridade importante da ARU é a área envolvente do Largo dos Santos Mártires, onde se encontra a Escola EB 1, a Igreja de S. Miguel e o Cemitério, e onde existe um edifício de boa qualidade arquitetónica, polo este que pelas ruas Padre Camelo e pela Rua Padre José Tavares e do Rego, se liga à linha do caminho-de-ferro. Outra centralidade funcional acontece ao longo da Rua João Batista, onde, pontualmente, se encontram os estabelecimentos comerciais.

No lugar de Cabanões, a principal polaridade surge em volta da Capela da Senhora dos Milagres, zona esta também com muita proximidade à linha de caminho-de-ferro através da já identificada Rua Prof. Dinis Pires.

Em termos de ocupação do solo é evidente alguma dispersão que trará benefícios se houver uma tendência mista de reabilitar o edificado existente e de ocupar os interstícios, ganhando-se assim consolidação na malha e nas frentes edificadas.

Salvo algumas exceções em que o estado do edificado é bom, por norma urge reabilitar a maior parte do edificado, sendo que na Rua João Batista há muitos edifícios de boa qualidade que se exige preservar, e, muitas das vezes, retirar do estado de devolutos dando-lhes uso novamente.

Propõe-se que seja desenvolvida para esta ARU uma ORU Simples.

Figura 20 – Mosaico de imagens da ARU de Travassô



4.1.9. ARU de Casal d'Álvaro (ARU 11)

A ARU de Casal d'Álvaro insere-se no espaço territorial da Freguesia de Recardães e Espinhel, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

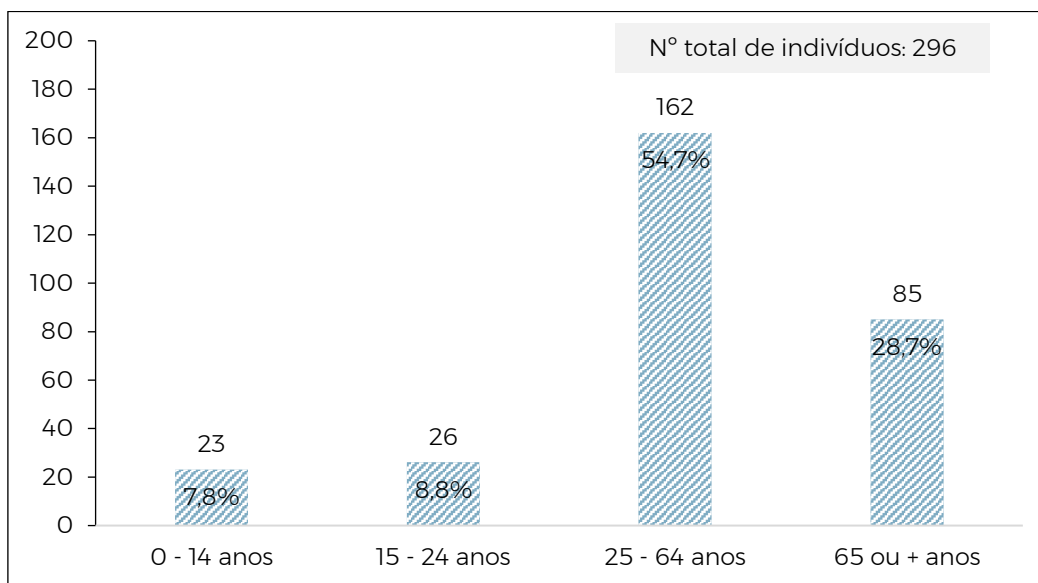
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	6.036	5.755	-281	-4,66	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	303,01	288,91	-14,1	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	2.751	2.815	64	2,33	↑
Nº de Edifícios	2.308	2.324	16	0,69	↑
Sem necessidade de reparação	1.814	1.695	-119	-6,56	↓
Com necessidade de reparação	494	629	135	27,32	↓
Reparações ligeiras	276	405	129	46,74	↓
Reparações médias	126	149	23	18,25	↓
Reparações profundas	92	75	-17	-18,48	↑
Taxa de Desemprego	9,04	4,22	-4,82	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,43	1,82	-1,61	-	↑
População Empregada	2.707	2.677	-30	-1,11	↓
Primário	26	25	-1	-3,85	↓
Secundário	1.410	1.336	-74	-5,24	↓
Terciário Social	482	498	16	3,32	↑
Terciário Económico	789	818	20	2,53	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

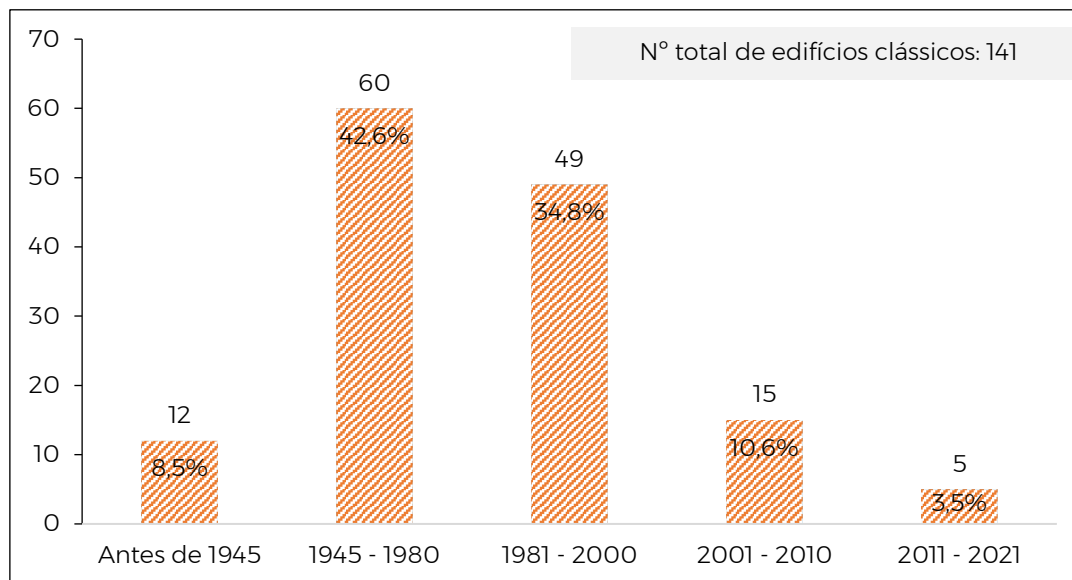
O traçado da nova delimitação da ARU de Casal d'Álvaro foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Casal d'Álvaro.

Gráfico 17 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Casal d'Álvaro



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Casal d'Álvaro			121
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	75	(62,0%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	46	(38,0%)

Gráfico 18 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Casal d'Álvaro



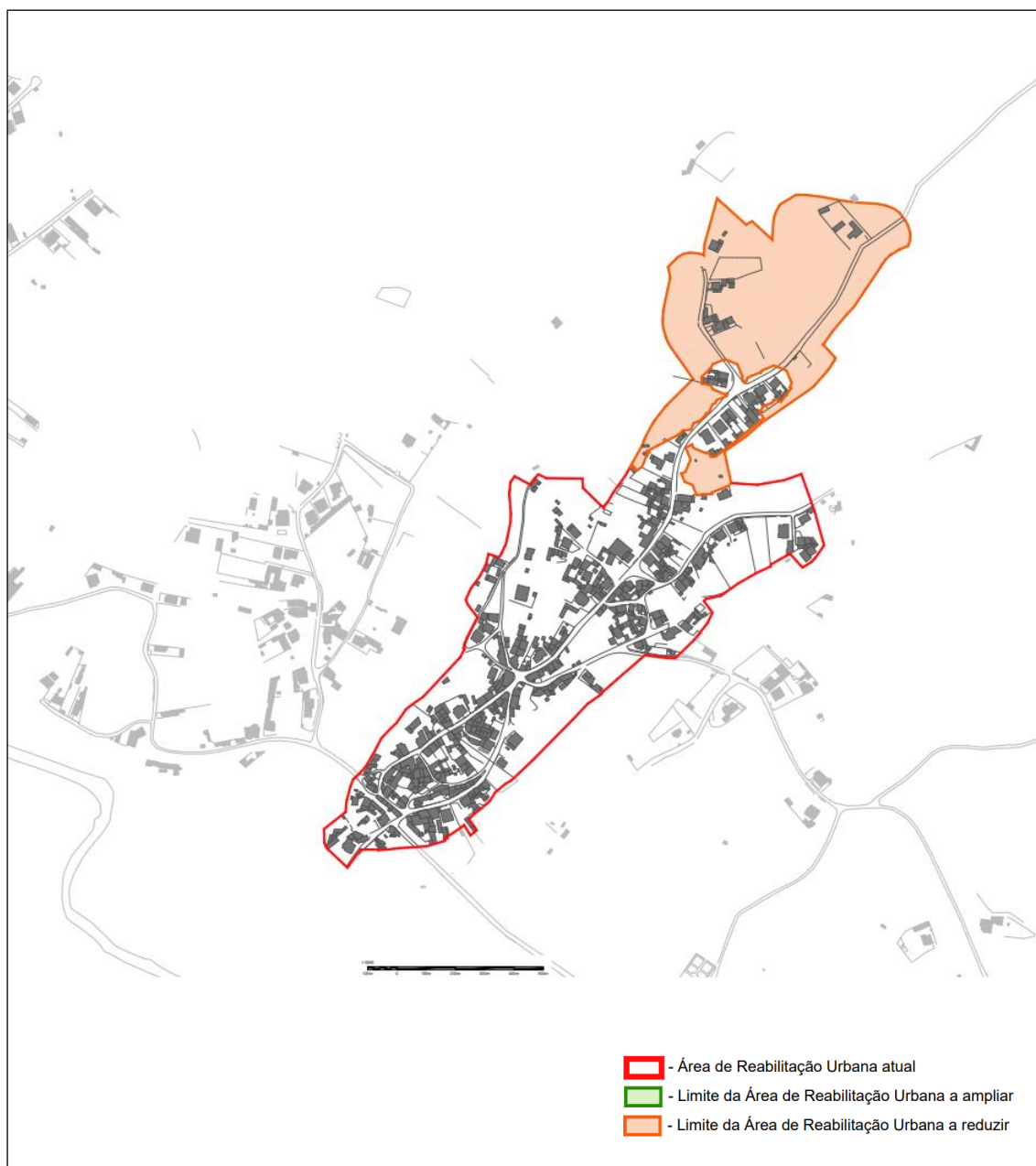
Quadro 24 - Edificado e Alojamentos da ARU de Casal d'Álvaro

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	141	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	133	94,3
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	8	5,7
Nº de edifícios com necessidades de reparação	33	23,4
Nº de Alojamentos Total	151	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	151	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	121	80,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	30	19,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	66	54,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	88	72,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	99	81,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	7	5,8

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Casal d'Álvaro conta com uma dimensão de 17,31 ha. A delimitação anterior apontava para 24,58 ha.

Figura 21 - Delimitação da ARU de Casal d'Álvaro



A ARU de Casal d'Álvaro desenvolve-se na direção nordeste / sudoeste, ao longo de um eixo que se apoia em dois arruamentos paralelos, a Rua do Meio e a Rua de Nossa Senhora da Conceição que se ligam ao eixo das ruas Banda Alvarense e António Figueiredo.

É uma área pouco extensa, consolidada, que tem no seu extremo sudoeste a Capela e a linha de caminho-de-ferro, sempre uma oportunidade de desenvolvimento; a perceção da consolidação é muito evidente no topo nordeste do traçado da ARU que agora se propõe, reduzindo-se a sua extensão que antes acontecia em zonas completamente desocupadas ainda mais para nordeste.

O lugar é apenas um local de residência, com forte ligação ao território rural que o envolve, não se encontrando centralidades, nem polaridades funcionais para além da envolvente da Capela, local que pode ser dinamizado a partir do serviço ferroviário local e regional. É muito reduzida a oferta comercial e quase nula a oferta de serviços.

O edificado, regra geral, está muito degradado e devoluto em toda extensão da ARU que se delimita.

Propõe-se a realização de uma ORU Simples para esta ARU.

Figura 22 – Mosaico de imagens da ARU de Casal d'Álvaro



4.1.10. ARU de Ois da Ribeira (ARU 12)

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

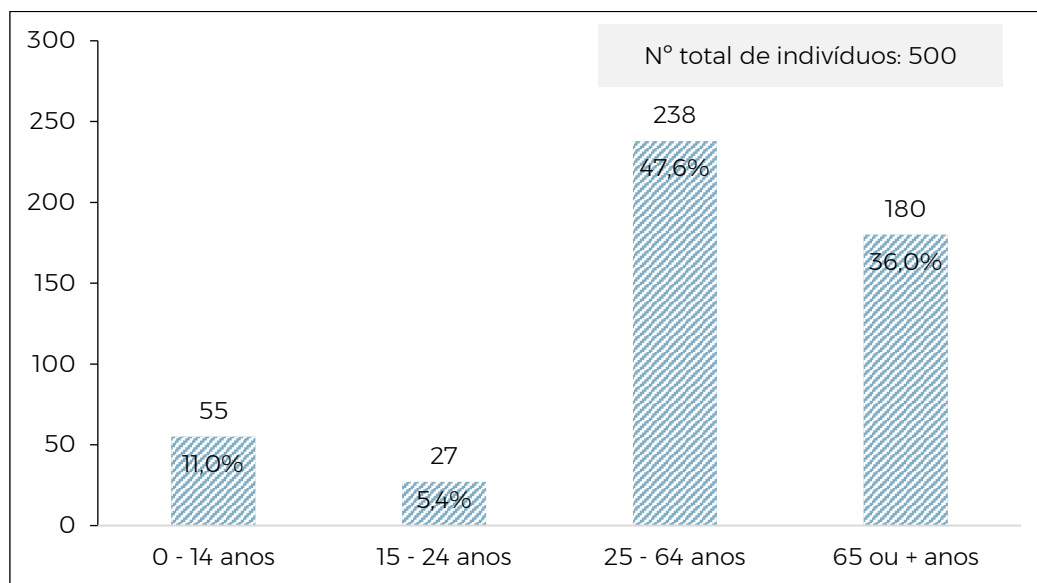
Quadro 25 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Travassô e Ois de Ribeira

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	2.305	2.203	-102	-4,43	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	207,28	198,11	-9,17	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	1.034	1.055	21	2,03	↑
Nº de Edifícios	969	982	13	1,34	↑
Sem necessidade de reparação	593	647	54	9,11	↑
Com necessidade de reparação	376	335	-41	-10,9	↑
Reparações ligeiras	259	183	-76	-29,34	↑
Reparações médias	99	101	2	2,02	↓
Reparações profundas	18	51	33	183,33	↓
Taxa de Desemprego	6,15	4,34	-1,81	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,27	2,56	-0,71	-	↑
População Empregada	1.022	1.013	-9	-0,88	↓
Primário	21	20	-1	-4,76	↓
Secundário	515	501	-14	-2,72	↓
Terciário Social	194	198	4	2,06	↑
Terciário Económico	292	294	2	0,68	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

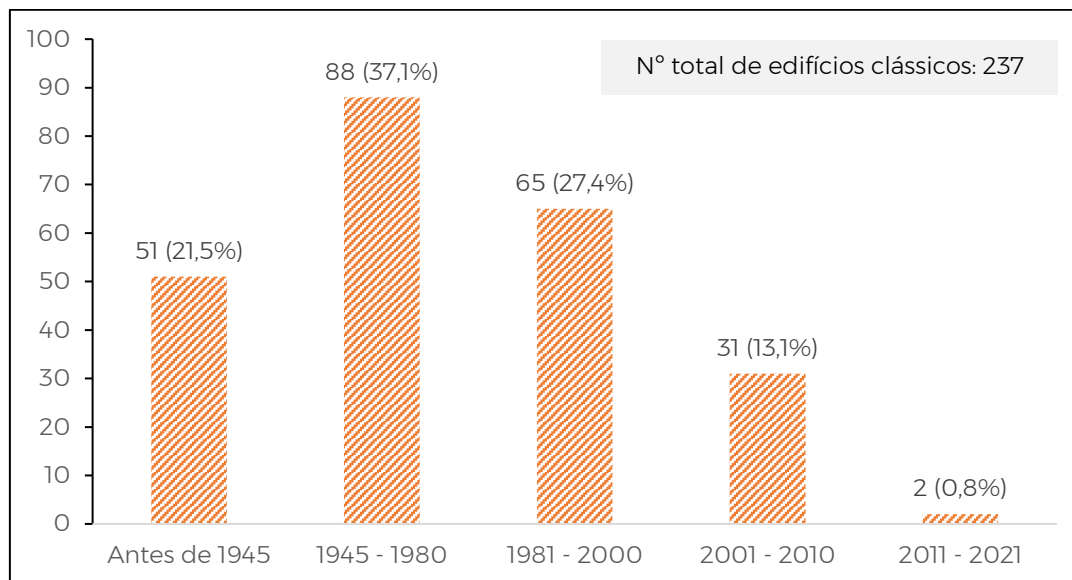
O traçado da nova delimitação da ARU de Ois de Ribeira foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Ois de Ribeira.

Gráfico 19 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Ois de Ribeira



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Ois de Ribeira			204
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	122	(59,8%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	82	(40,2%)

Gráfico 20- Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Ois de Ribeira



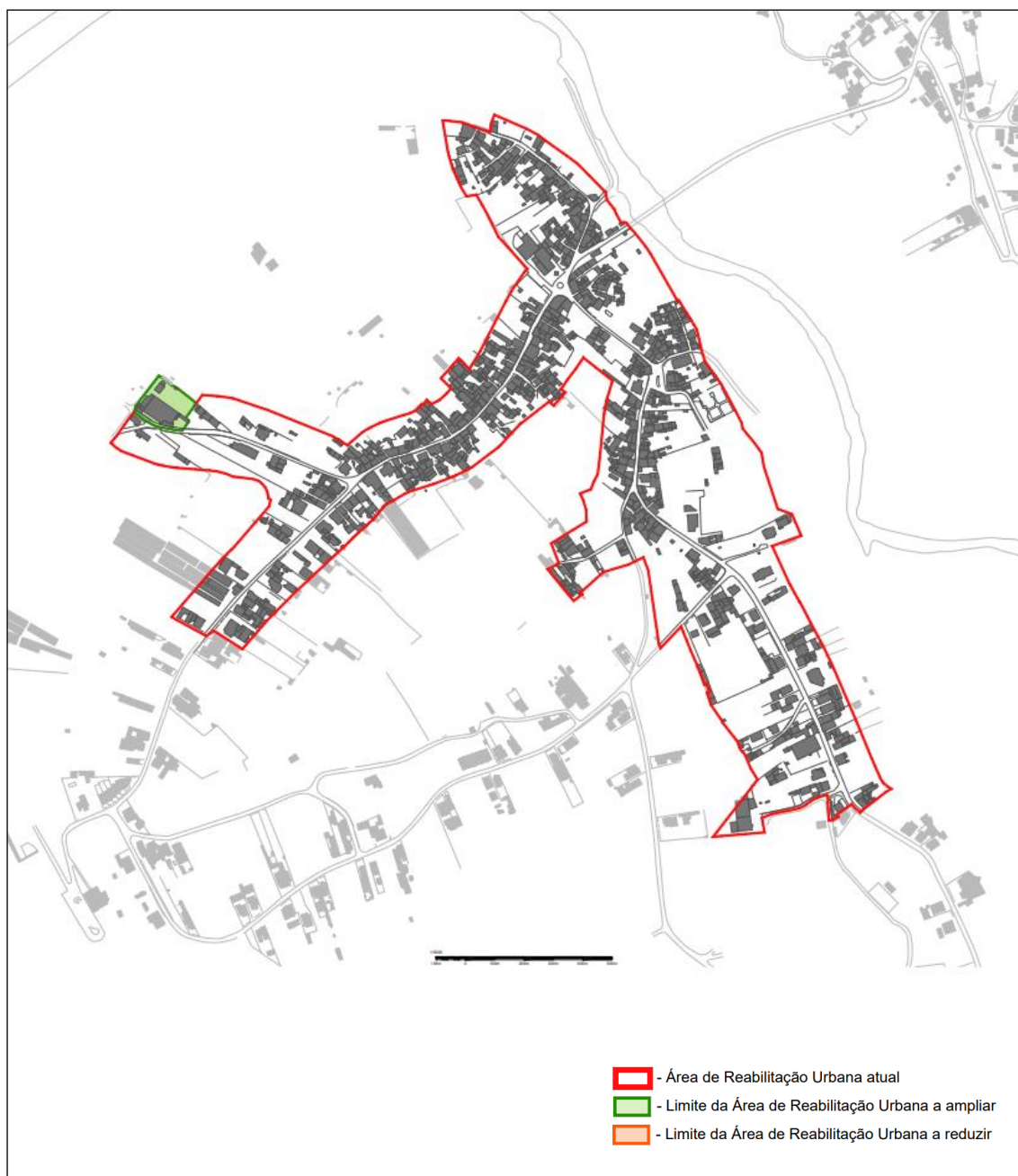
Quadro 26 - Edificado e Alojamentos da ARU de Ois de Ribeira

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	237	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	222	93,7
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	15	6,3
Nº de edifícios com necessidades de reparação	105	44,3
Nº de Alojamentos Total	254	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	254	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	204	80,3
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	50	19,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	111	54,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	172	84,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	161	78,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	23	11,3

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Ois da Ribeira conta com uma dimensão de 30,71 ha. Desta área total, 30,30 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 23 – Delimitação da ARU de Ois da Ribeira



A ARU de Ois da Ribeira, lugar de reduzida dimensão, estrutura-se segundo dois eixos: o da Rua Manuel Maria Tavares e Rua da Pateira que liga o largo onde se implanta a Junta de Freguesia ao lago natural da Pateira de Fermentelos, e um outro, definido pelas ruas Benjamim Soares Freitas e Nossa Senhora de Fátima, na direção noroeste/sudeste, também com início no mesmo largo da Junta de Freguesia, que passa por um outro largo, este o da Igreja, e que termina, em termos de ocupação do solo contínuo, junto ao designado Complexo Desportivo.

As duas principais centralidades são os largos e aí se concentram as poucas atividades comerciais existentes.

Ao longo da Rua Benjamim Soares Freitas existe um conjunto de bons edifícios, quer no seu desenho, quer na dimensão, que se encontram em bom estado de conservação, mas, a par destes, surgem edifícios de menor dimensão, mais rurais, muitos devolutos, precisados de intervenção de reabilitação.

Há, ainda, dois núcleos muito degradados e onde os edifícios, na sua maioria, estão sem uso sendo que alguns têm boa dimensão e até qualidade, a norte e a nascente do largo da Junta de Freguesia, um deles ao longo da Rua Adolfo Pires dos Reis, o outro em volta da Viela do Canto.

O eixo das ruas Manuel Maria Tavares e da Pateira junta edificado também antigo, degradado e muitas vezes sem uso, com edifícios mais recentes.

A ampliação que se propõe face à anterior ARU, visa apenas no limite noroeste da área ocupada em contínuo, incluir todo o edificado existente junto à Capela de Santo António, assim permitindo haver benefícios, e incentivando, uma eventual reconversão e requalificação do edifício industrial existente e que colide com o ambiente local.

A relação deste aglomerado com a Pateira de Fermentelos e a qualidade arquitetónica do edificado, ainda visível, no seu núcleo mais central, justificam em pleno a delimitação desta ARU e o desenvolvimento futuro de uma ORU Simples.

Figura 24 – Mosaico de imagens da ARU de Ois da Ribeira



4.1.11. ARU de Oronhe (ARU 13)

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

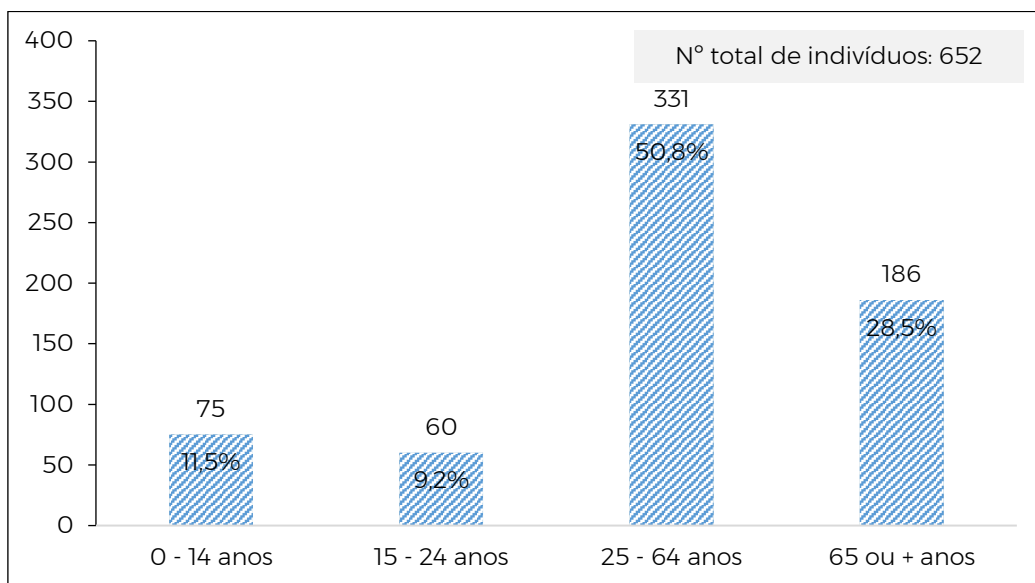
Quadro 27 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	6.036	5.755	-281	-4,66	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	303,01	288,91	-14,1	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	2.751	2.815	64	2,33	↑
Nº de Edifícios	2.308	2.324	16	0,69	↑
Sem necessidade de reparação	1.814	1.695	-119	-6,56	↓
Com necessidade de reparação	494	629	135	27,32	↓
Reparações ligeiras	276	405	129	46,74	↓
Reparações médias	126	149	23	18,25	↓
Reparações profundas	92	75	-17	-18,48	↑
Taxa de Desemprego	9,04	4,22	-4,82	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,43	1,82	-1,61	-	↑
População Empregada	2.707	2.677	-30	-1,11	↓
Primário	26	25	-1	-3,85	↓
Secundário	1.410	1.336	-74	-5,24	↓
Terciário Social	482	498	16	3,32	↑
Terciário Económico	789	818	20	2,53	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

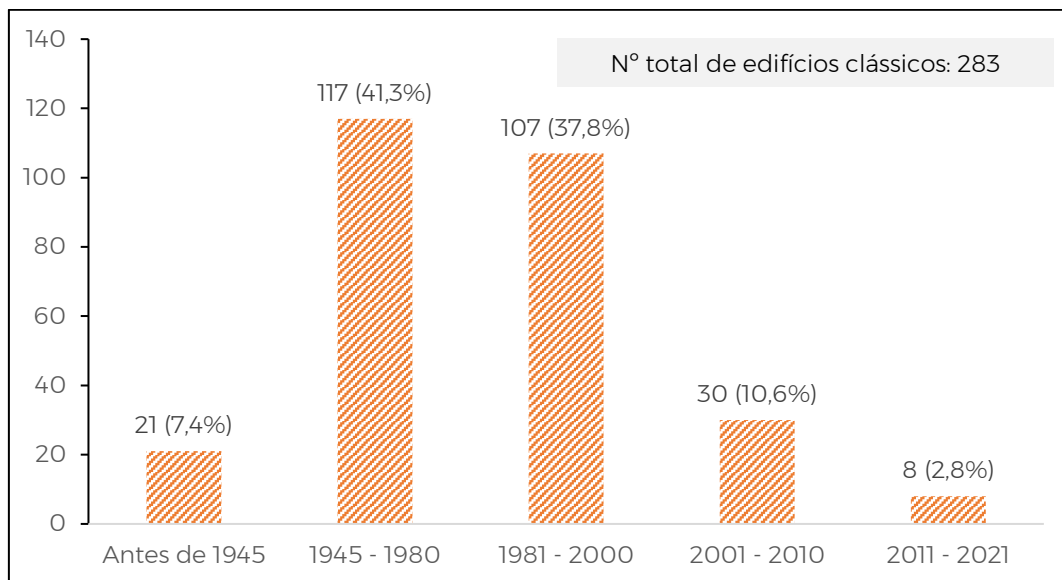
O traçado da nova delimitação da ARU de Oronhe foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Oronhe.

Gráfico 21 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Oronhe



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Oronhe			245
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	127	(51,8%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	118	(48,2%)

Gráfico 22 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Oronhe



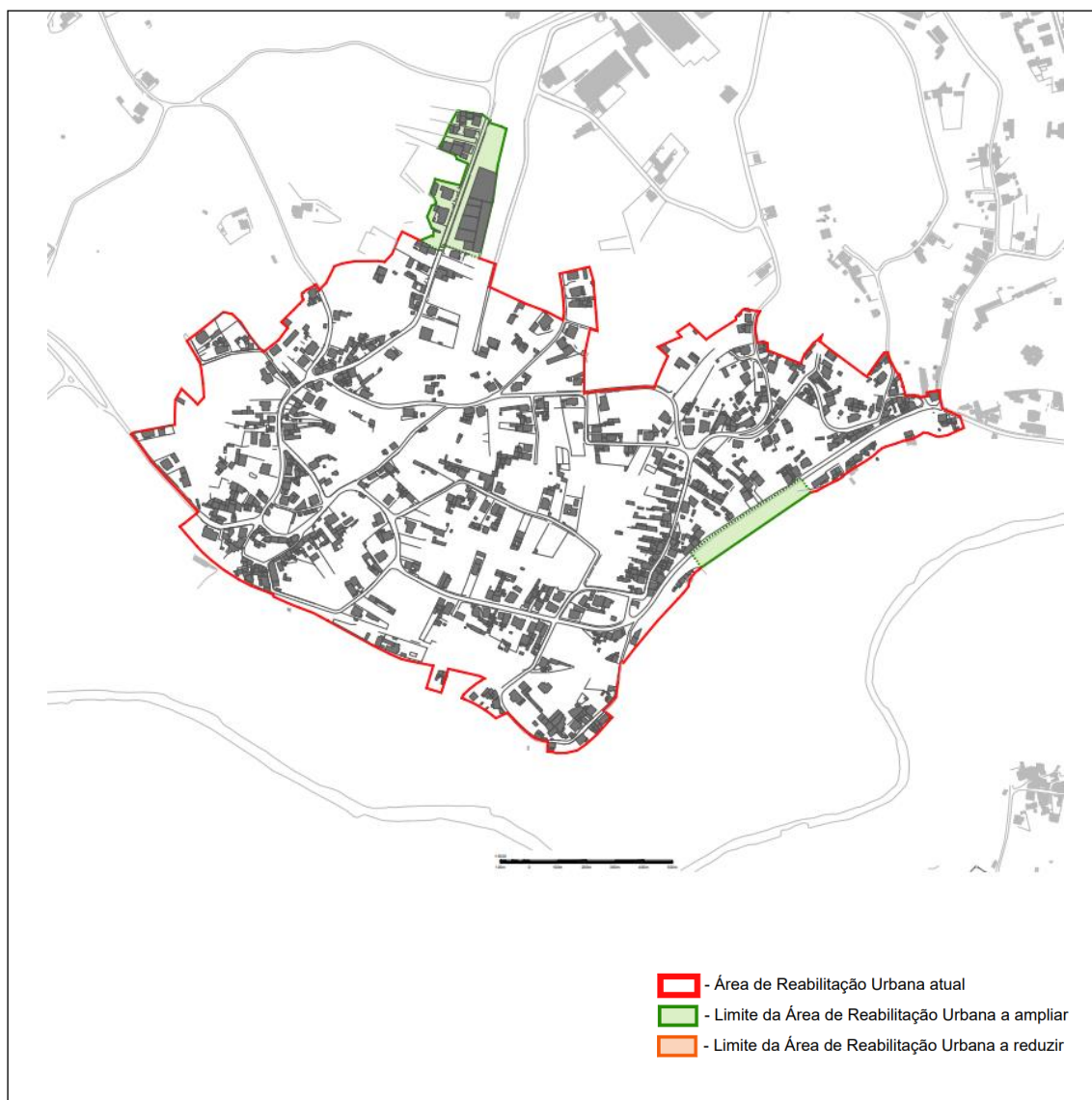
Quadro 28 - Edificado e Alojamentos da ARU de Oronhe

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	283	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	263	92,9
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	20	7,1
Nº de edifícios com necessidades de reparação	100	35,3
Nº de Alojamentos Total	305	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	305	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	245	80,3
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	60	19,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	132	53,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	204	82,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	216	88,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	12	4,9

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Oronhe conta com uma dimensão de 55,30 ha. Desta área total, 52,90 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 25 – Delimitação da ARU de Oronhe



Oronhe é um lugar com malha urbana com alguma estrutura, mas assente num modelo orgânico, implantado sob o viaduto do IC 2, e quase ligado com a Cidade de Águeda na frente ribeirinha do Rio Águeda.

A ARU delimita a malha consolidada a norte da veiga do rio, não integrando algumas construções isoladas e manifestamente desgarradas do núcleo central e coeso. A proposta de ampliação visa apenas alguns acertos ao longo da Rua Principal, junto à

linha do caminho-de-ferro, e, a norte, incluindo uma unidade de armazenagem e oficinas que poderá assim ser mais facilmente requalificada.

Havendo muitas edificações de construção recente, prevalecem edifícios antigos, muitos deles em estado de conservação muito débil e muitos devolutos, sendo que este lugar pela sua proximidade à sede do concelho e pela relação com o rio, poderia ter um carácter bem mais qualificado.

É um lugar quase exclusivamente residencial sem serviços à população, existindo algumas situações e atividades oficiais e de armazenagem. As duas centralidades, se assim se podem designar, articulam-se com a Capela de Oronhe e com a Capela de Casaíinho de Baixo.

Oronhe é atravessado e servido pelo Vouguinha, uma oportunidade na ligação fácil que dá à cidade de Águeda.

Propõe-se para a ARU de Oronhe a realização, na segunda fase deste trabalho, de uma ORU Simples.

Figura 26 – Mosaico de imagens da ARU de Oronhe



4.1.12. ARU de Fermentelos (ARU 14)

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

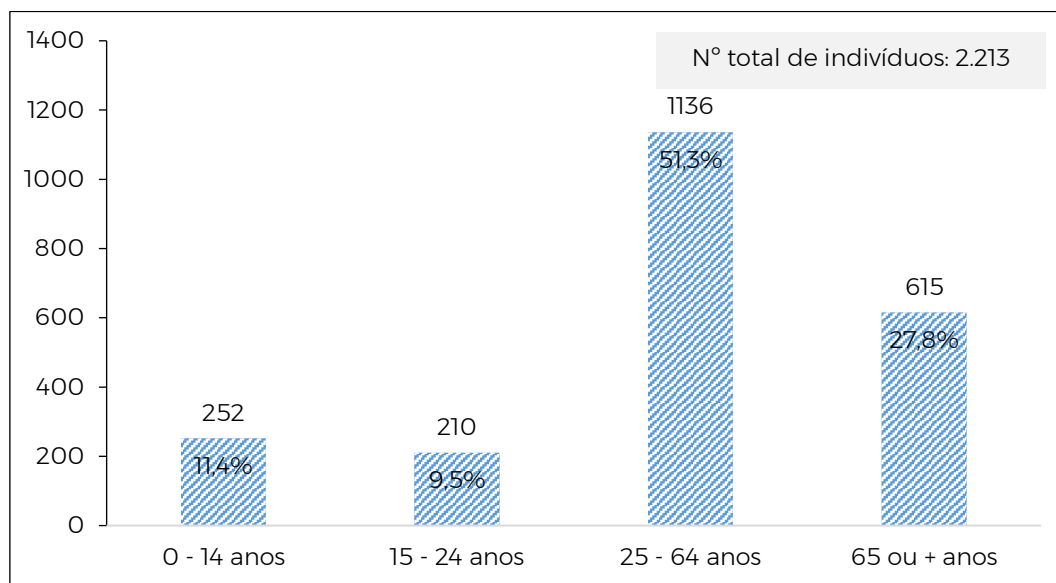
Quadro 29 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Fermentelos

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.258	3.028	-230	-7,06	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	379,72	352,91	-26,81	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	1.463	1.498	35	2,39	↑
Nº de Edifícios	1.308	1.333	25	1,91	↑
Sem necessidade de reparação	1.040	898	-142	-13,65	↓
Com necessidade de reparação	268	435	167	62,31	↓
Reparações ligeiras	205	327	122	59,51	↓
Reparações médias	57	79	22	38,6	↓
Reparações profundas	6	29	23	383,33	↓
Taxa de Desemprego	10,63	4,53	-6,1	-	↑
Taxa de Analfabetismo	4,13	2,24	-1,89	-	↑
População Empregada	1.371	1.328	-43	-3,14	↓
Primário	6	13	7	116,67	↑
Secundário	633	619	-14	-2,21	↓
Terciário Social	275	299	24	8,73	↑
Terciário Económico	457	397	-60	-13,13	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

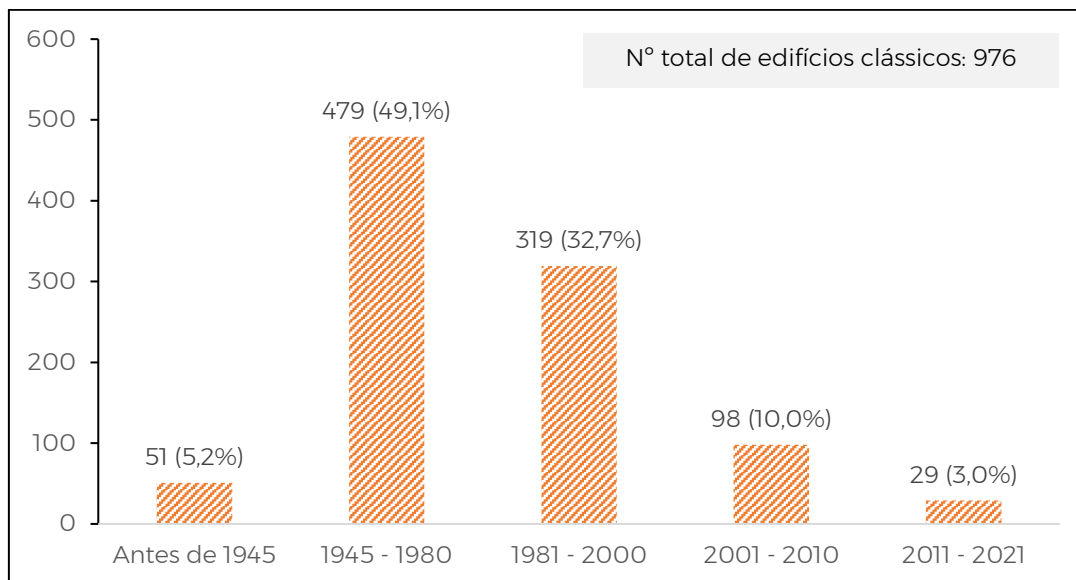
O traçado da nova delimitação da ARU de Fermentelos foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Fermentelos.

Gráfico 23 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Fermentelos



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Fermentelos			874
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	476	(54,5%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	398	(45,5%)

Gráfico 24 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Fermentelos



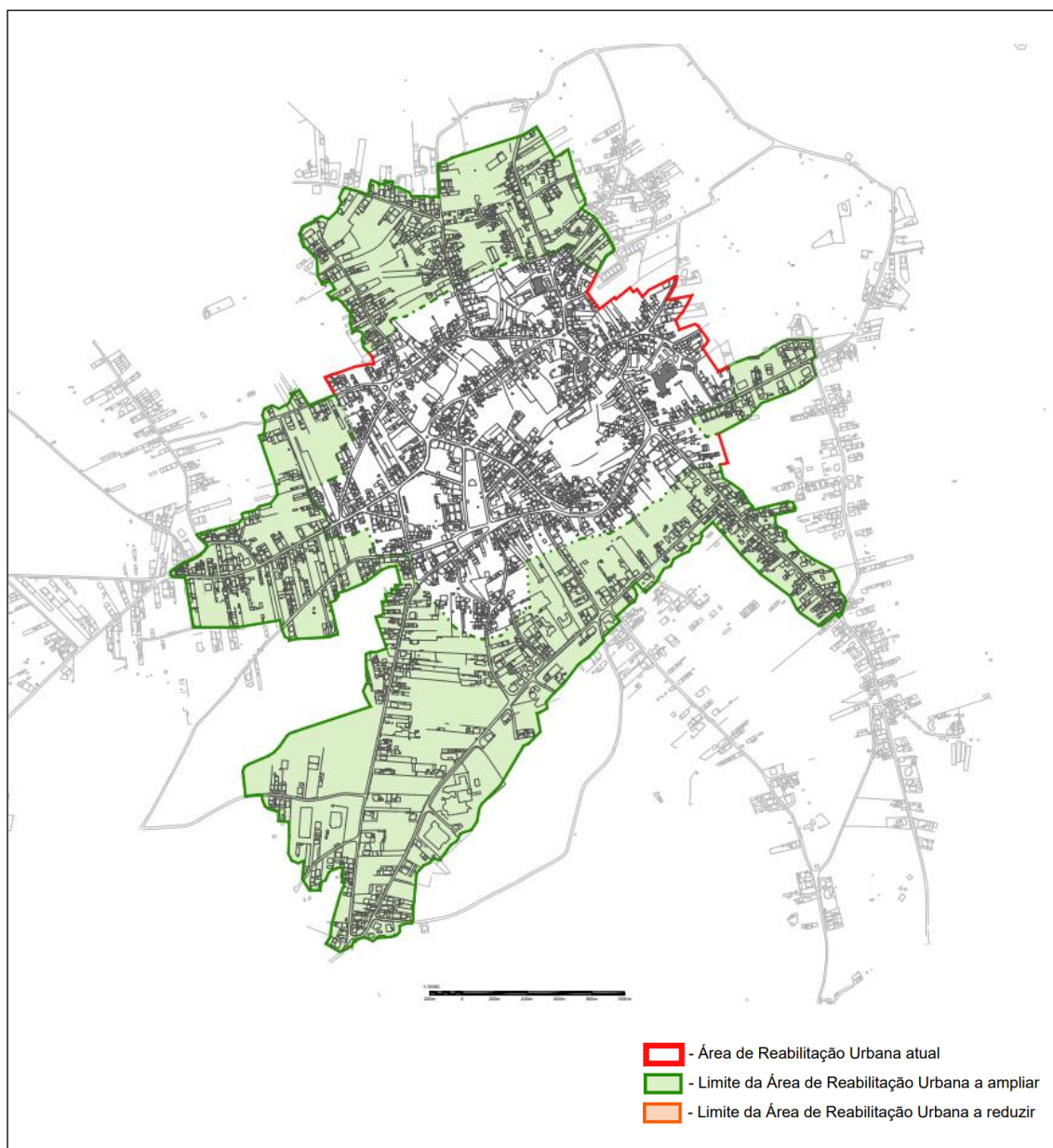
Quadro 30 - Edificado e Alojamentos da ARU de Fermentelos

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	976	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	890	91,2
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	86	8,2
Nº de edifícios com necessidades de reparação	336	34,4
Nº de Alojamentos Total	1.129	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	1.128	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	874	77,5
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	254	22,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	473	54,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	734	84,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	712	81,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	85	9,7

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Fermentelos conta com uma dimensão de 161,54 ha. Desta área total, 64,62 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 27 – Delimitação da ARU de Fermentelos



Fermentelos é um aglomerado com um perímetro urbano de fácil perceção, com uma malha central muito coesa e ramificações a partir desta para os diversos quadrantes. Um lugar claramente urbano, onde coexistem diversos equipamentos e tipos de edificado habitacional. Onde existem alguns espaços públicos de estar, mas de desenho e funcionamento pouco contemporâneo, e, por isso mesmo, com necessidade de intervenção. Também o sistema de tráfego automóvel, devido às condições do espaço público, conflitua com o tráfego pedonal e sugere uma intervenção a esse nível.

Fermentelos é, sem dúvida, um lugar de posição cimeira na rede de lugares centrais do concelho de Águeda, e possuindo uma mais-valia muito importante decorrente da sua ligação direta e fácil à Pateira. A proximidade à Zona Industrial de Oiã é outra mais-valia tanto na dinâmica residencial, como na dinâmica comercial, à qual o turismo de fruição da lagoa também poderá ajudar.

É um aglomerado onde importa intervir com alguma urgência ao nível do planeamento urbano, seguindo uma forte aposta na reabilitação urbana como base desta atuação, e com isso acautelando uma transformação drástica negativa face a uma imagem que ainda apresenta em alguns dos seus setores.

Importa requalificar todo o núcleo mais central, entre ação sobre o edificado a reabilitar e ação sobre o domínio público a qualificar. Muita da expansão existente para além dos limites daquele que é o núcleo embrionário e mais central, deve-se pelo alheamento e pela não preferência pela reabilitação de edificado que se encontra devoluto e muitas vezes deteriorado. Também alguma desarticulação entre a construção em altura e multifamiliar e a construção extensiva e unifamiliar gera algum conflito que importa regular.

Mas, pese embora as qualidades e vantagens, as oportunidades poderão estar a ser desperdiçadas pela continuada expansão da ocupação do solo à face da estrada com habitações unifamiliares, sem se criarem novas centralidades e polaridades complementares do centro tradicional e sem haver oferta de serviços disseminada pelo território; parece, pois, que há que criar uma atitude de reabilitação urbana do lugar, assente também no reordenamento da envolvente do centro, não só axial, mas desenhando, urbanizando e gerando malha.

É neste contexto que se propõe um alargamento da delimitação anterior da ARU, procurando assim contrariar alguma tendência de descaraterização da ocupação do solo e da imagem do aglomerado mais antigo, para promover uma forte ação de reabilitação urbana centrípeta, ou seja a partir dos limites da ocupação mais recente, mas ainda coesa, no sentido do núcleo central.

Repetindo-se, esta ação de reabilitação urbana tem de conjugar desenho e requalificação do espaço público com conservação, modernização e qualificação de edificado existente, mas tem também de ponderar uma nova ocupação do solo nas zonas intersticiais compatível com a consolidação do aglomerado, situação que se propõe que surja através de uma ORU Sistemática.

Figura 28 – Mosaico de imagens da ARU de Fermentelos



4.1.13. ARU de Espinhel (ARU 15)

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

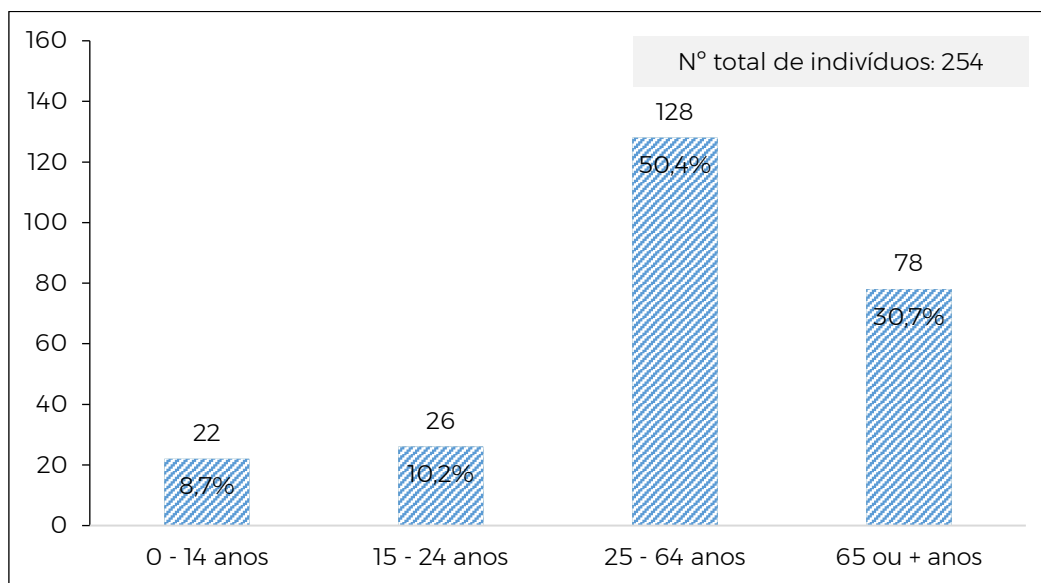
Quadro 31 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Recardães e Espinhel

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	6.036	5.755	-281	-4,66	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	303,01	288,91	-14,1	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	2.751	2.815	64	2,33	↑
Nº de Edifícios	2.308	2.324	16	0,69	↑
Sem necessidade de reparação	1.814	1.695	-119	-6,56	↓
Com necessidade de reparação	494	629	135	27,32	↓
Reparações ligeiras	276	405	129	46,74	↓
Reparações médias	126	149	23	18,25	↓
Reparações profundas	92	75	-17	-18,48	↑
Taxa de Desemprego	9,04	4,22	-4,82	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,43	1,82	-1,61	-	↑
População Empregada	2.707	2.677	-30	-1,11	↓
Primário	26	25	-1	-3,85	↓
Secundário	1.410	1.336	-74	-5,24	↓
Terciário Social	482	498	16	3,32	↑
Terciário Económico	789	818	20	2,53	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

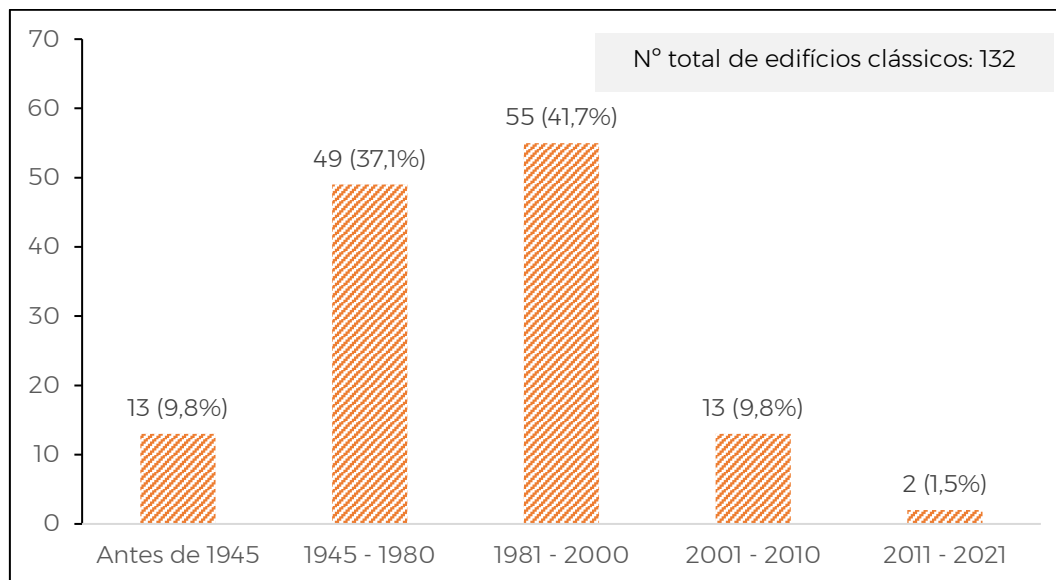
O traçado da nova delimitação da ARU de Espinhel foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Espinhel.

Gráfico 25 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Espinhel



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Espinhel			101
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	58	(57,4%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	43	(42,6%)

Gráfico 26 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Espinhel



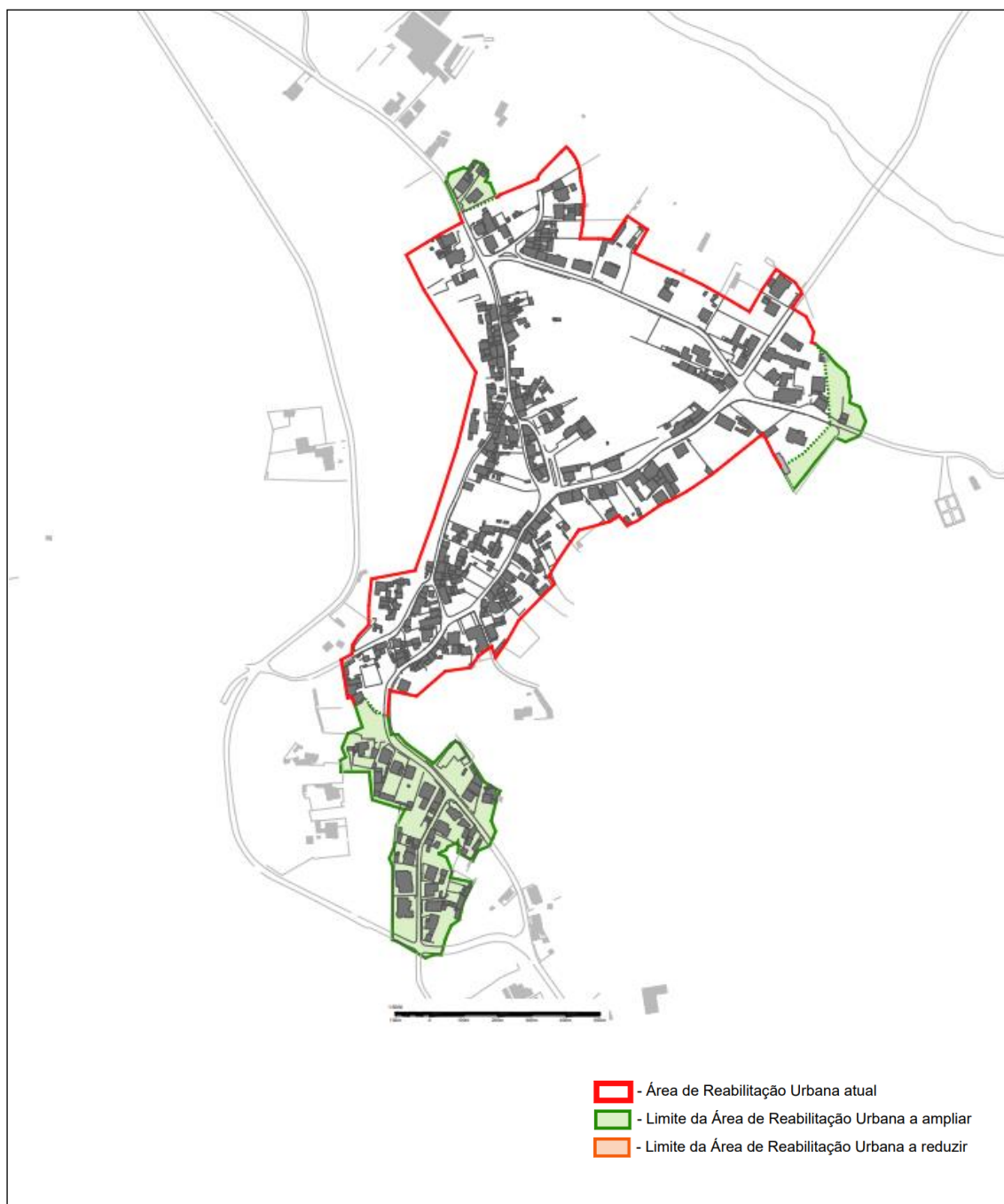
Quadro 32 - Edificado e Alojamentos da ARU de Espinhel

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	132	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	125	94,7
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	7	5,3
Nº de edifícios com necessidades de reparação	41	31,1
Nº de Alojamentos Total	141	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	141	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	101	71,6
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	40	28,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	55	54,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	83	82,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	88	87,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	5	5,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Espinhel conta com uma dimensão de 21,59 ha. Desta área total, 18,04 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 29 – Delimitação da ARU de Espinhel



Três vias estruturam a ARU de Espinhel: o eixo da Rua das Cavadas /Rua da Igreja, a Rua de Barros e, outro eixo, formado pela Rua do Carvalhal/Rua da Pateira.

Em volta destas vias, com exceção da Rua de Barros, existe uma quantidade grande de edifícios a tender para ruína, sendo que alguns deles têm muita qualidade que não deverá ser perdida. Verdade é que, para além destas unidades mais qualificadas, há também, prevalecendo, muitos outros edifícios menos relevantes, mais pequenos e uns habitados outros devolutos, mas também eles a necessitarem de serem salvaguardados, reabilitados e, nos casos em que tal seja necessário, reutilizados.

No topo sul da ARU, em área agora proposta para sua expansão, existe um misto de edifícios novos conjugados com outros de construção bem mais antiga, muito deteriorados, em muitas situações devolutos, que exigem intervenção por forma a qualificar o núcleo e a não serem conflituantes com as edificações mais recentes.

Há ainda uma grande quantidade de solo, neste interstício acima identificado, na envolvente da sede da Junta de Freguesia e na proximidade da Igreja e do seu largo envolvente, sem ocupação e expetante de ser urbanizado o que pode ser uma oportunidade para garantir um centro com atividade social e económica a Espinhel, isto promovendo-se a urbanização de acordo com os objetivos traçados de reabilitação urbana.

Para a ARU de Espinhel propõe-se a realização de uma ORU Simples.

Figura 30 – Mosaico de imagens da ARU de Espinhel



4.1.14. ARU de Recardães (ARU 16)

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

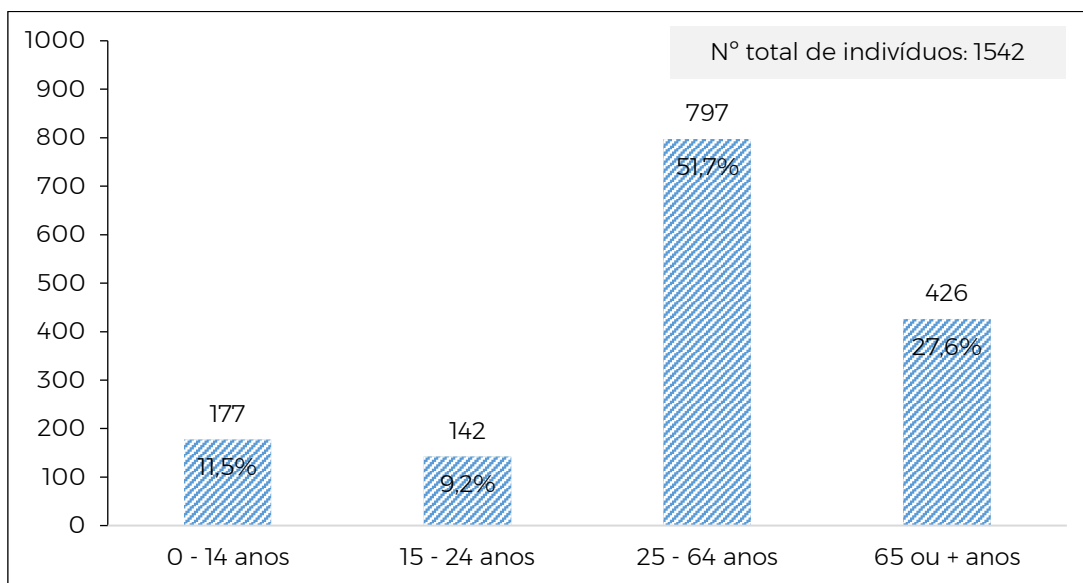
Quadro 33 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Recardães e Espinhel

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	6.036	5.755	-281	-4,66	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	303,01	288,91	-14,1	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	2.751	2.815	64	2,33	↑
Nº de Edifícios	2.308	2.324	16	0,69	↑
Sem necessidade de reparação	1.814	1.695	-119	-6,56	↓
Com necessidade de reparação	494	629	135	27,32	↓
Reparações ligeiras	276	405	129	46,74	↓
Reparações médias	126	149	23	18,25	↓
Reparações profundas	92	75	-17	-18,48	↑
Taxa de Desemprego	9,04	4,22	-4,82	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,43	1,82	-1,61	-	↑
População Empregada	2.707	2.677	-30	-1,11	↓
Primário	26	25	-1	-3,85	↓
Secundário	1.410	1.336	-74	-5,24	↓
Terciário Social	482	498	16	3,32	↑
Terciário Económico	789	818	20	2,53	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

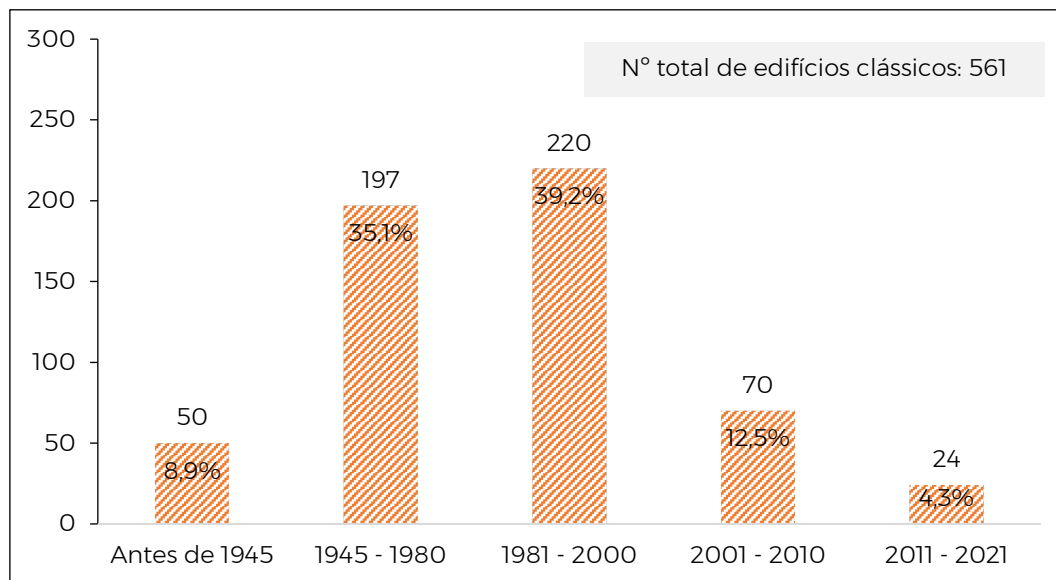
O traçado da nova delimitação da ARU de Recardães foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Recardães.

Gráfico 27 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Recardães



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Recardães			578
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	324	(56,1%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	254	(43,9%)

Gráfico 28 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Recardães



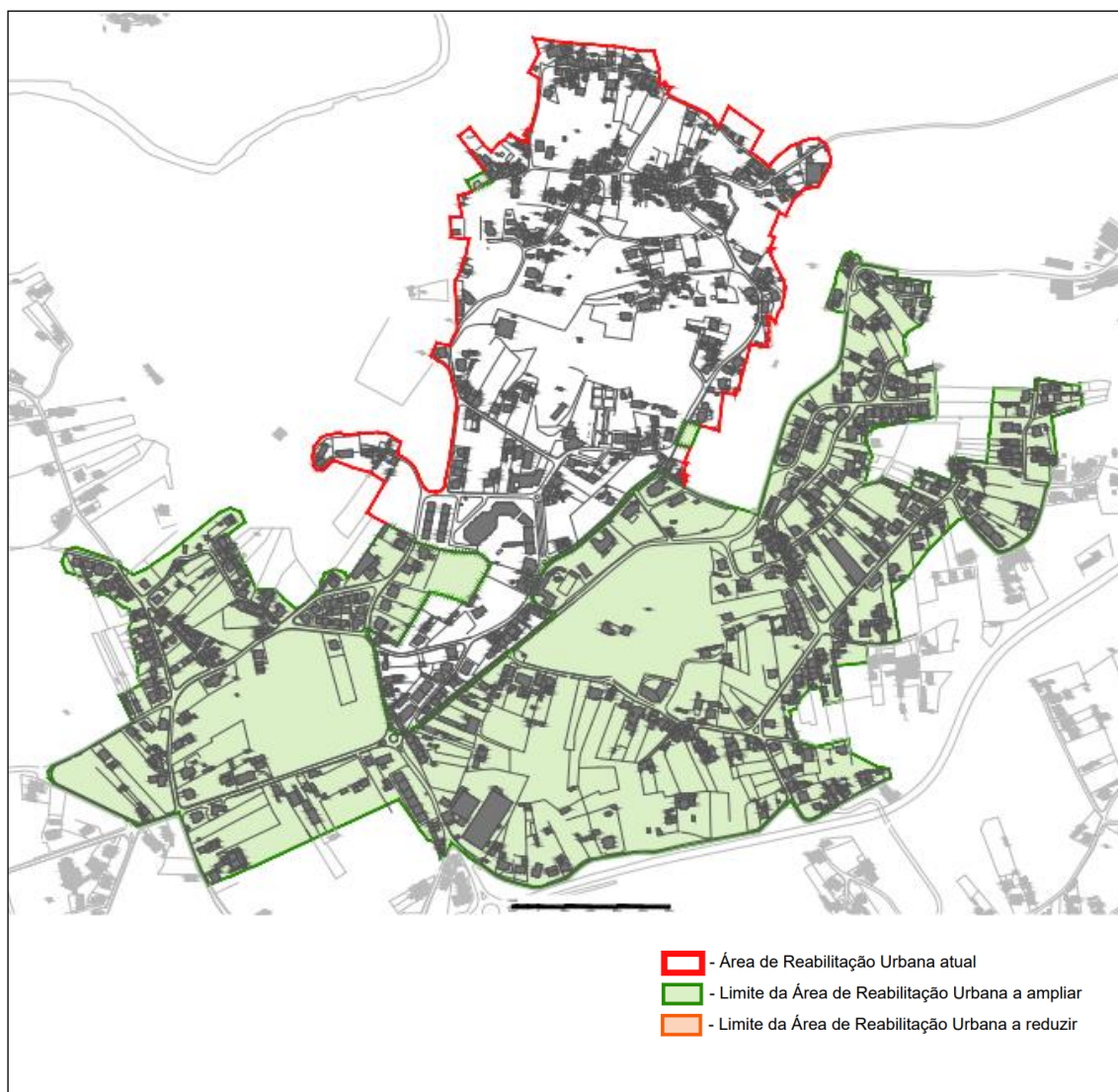
Quadro 34 - Edificado e Alojamentos da ARU de Recardães

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	561	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	468	83,4
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	93	16,6
Nº de edifícios com necessidades de reparação	163	29,1
Nº de Alojamentos Total	730	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	724	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	578	79,8
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	146	20,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	269	46,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	487	84,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	465	80,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	79	13,7

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Recardães conta com uma dimensão de 126,39 ha. Desta área total, 47,73 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 31 – Delimitação da ARU de Recardães



A proposta de redelimitação da ARU de Recardães é subdividida em dois setores, nascente e poente, relativamente ao antigo traçado da EN 333 que atravessa esta área na direção norte/sul, a par de um outro eixo importante definido pela Rua da Ribeça / Rua da Junta.

Tem um centro, quase coincidente com o centro físico da sua superfície territorial, onde se conjugam um conjunto de equipamentos. A saber: a sede da Junta de Freguesia, a Extensão de Saúde, o Centro Social e Paroquial, a Escola Primária, a Igreja e o Cemitério. A par desta polaridade funcional institucional, existem ainda, por consequência, diversas atividades comerciais e serviços privado.

O território proposto para a ARU sustenta-se fisicamente ainda em três núcleos mais identificáveis, indo de encontro às designações de Póvoa que alguns deles têm, o que identifica a existência de comunidades autónomas, como se confirma a partir do português arcaico em que o significado de Póvoa indica terra entregue para ser povoada.

A norte do Cemitério, em articulação com o eixo viário Rua do Carapito, Rua do Álamo e Rua da Ribeça, observa-se um território residencial, onde se confrontam grandes habitações unifamiliares, recentes e em bom estado, com núcleos mais rurais, com edificado degradado e, por vezes, devoluto. Entre uma e outras propriedades, existem parcelas e terrenos de logradouro, uns de grande dimensão outros mais reduzidos, expectantes que, não descurando a primazia da reabilitação do edificado existente e mais antigo, podem ser o suporte de uma maior consolidação deste território.

A nascente da faixa verde rural que existe a nascente da Rua da Ribeça e do antigo traçado da EN 333, surge um outro núcleo – Póvoa da Marta e Póvoa do Poço –, menos contínuo, e onde também se conjugam habitações mais recentes com habitações mais antigas e ainda de cariz e até função rural, mas onde a nova construção é de dimensão mais próxima das pré-existências. Aqui vêm surgindo loteamentos e construções autónomas de habitação unifamiliar e multifamiliar que tendencialmente consolidam todo este território. Falta uma centralidade funcional de apoio a esta comunidade, onde se instalem atividades para além do Lar e Café existentes. Há ainda uma grande porção de solo que sendo planeada, infraestruturada e urbanizada, pode provocar uma interessante ação de reabilitação urbana nestes terrenos e suas envolventes já ocupadas.

O terceiro núcleo identifica-se a sul da ARU. Também uma área territorial que junta grandes e pequenas propriedades, grandes e pequenos edifícios, edifícios rurais, edifícios mais senhoriais, uns em mau estado, outros em estado razoável, mas a prazo curto a necessitarem de intervenção, e habitação recente, unifamiliar e multifamiliar. Ao longo da EN333, encontram-se atividades empresarias. Neste núcleo há também disponibilidade de espaço e necessidade de o estruturar, de forma a consolidar o território e a lhe definir funções que estruturem também a sua vivência e facilitem um apoio quotidiano aos residentes, poupando deslocações com alguma dimensão.

Uma vantagem importante de Recardães é a fácil articulação com as áreas verdes e naturais que existem a norte e até inseridas na delimitação da ARU, situações que, se tratadas, podem fazer surgir um enquadramento ambiental e de lazer muito importante para o lugar.

Para a ARU de Recardães terá todo o sentido apostar numa estratégia de reabilitação urbana assente não somente na reabilitação do edificado, mas também na reorganização do solo e sua potenciação como aglomerado urbano de primeira linha à escala concelhia. Isto porque é uma evidência que os aglomerados urbanos de Recardães e da cidade de Águeda e Borralha formatam o grande núcleo urbano central do concelho, com as suas especificidades próprias, sua identidade e suas funcionalidades, mas com uma articulação física muito clara.

Por estas razões, propõe-se ser seguida a opção por uma ORU Sistemática.

Figura 32 – Mosaico de imagens da ARU de Recardães



4.1.15. ARU de Borralha (ARU 17)

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

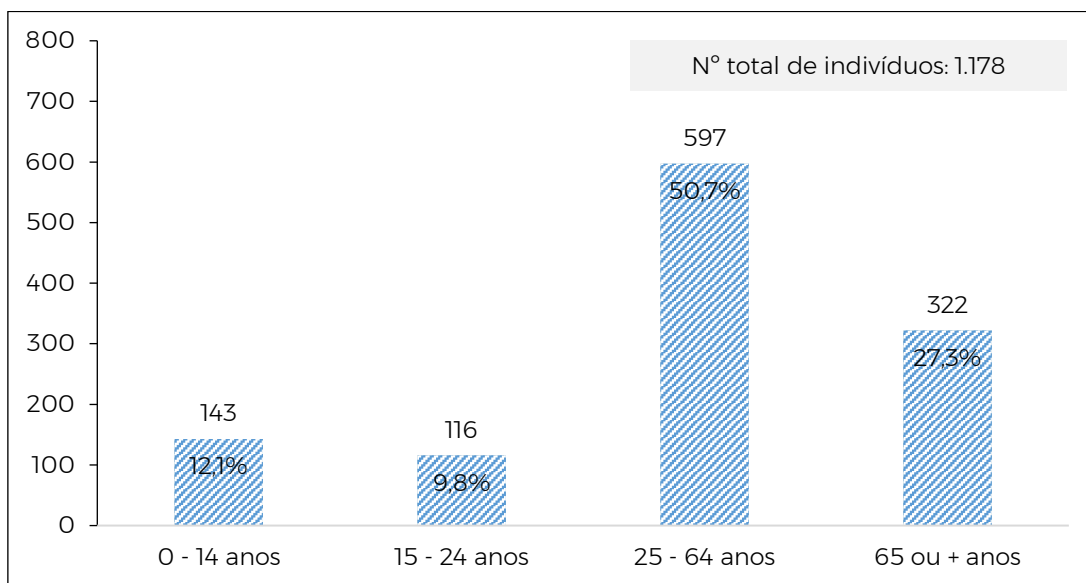
Quadro 35 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Águeda e Borralha

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	13.576	13.705	129	0,95	↑
Densidade Populacional (h/Km²)	376,80	380,38	3,58	-	↑
Alojamentos Familiares Clássicos	6.900	7.017	117	1,7	↑
Nº de Edifícios	4.328	4.336	8	0,2	↑
Sem necessidade de reparação	3.233	2.393	-840	-26,0	↓
Com necessidade de reparação	1.095	1.943	848	77,4	↓
Reparações ligeiras	658	1.024	366	55,6	↓
Reparações médias	275	611	336	122,2	↓
Reparações profundas	162	308	146	90,1	↓
Taxa de Desemprego	10,57	4,71	-5,86	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,66	2,35	-1,31	-	↑
População Empregada	6.126	6.509	383	6,25	↑
Primário	40	73	33	82,5	↑
Secundário	2.771	3.019	248	8,95	↑
Terciário Social	1.259	1.294	35	2,78	↑
Terciário Económico	2.056	2.123	67	3,26	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

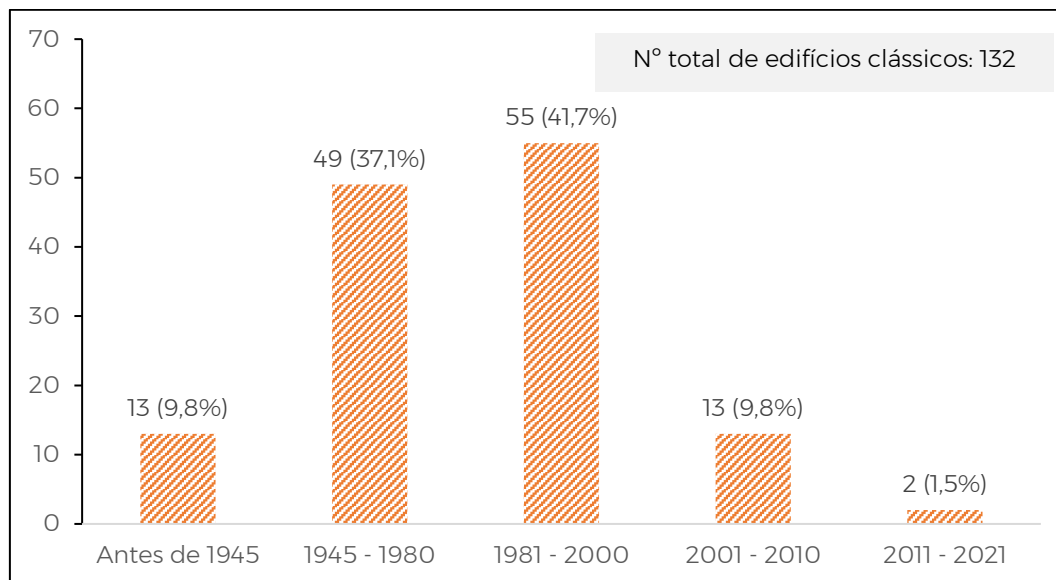
O traçado da nova delimitação da ARU de Borralha foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Borralha.

Gráfico 29 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Borralha



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Borralha			461
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	279	(60,5%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	182	(39,5%)

Gráfico 30- Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Borralha



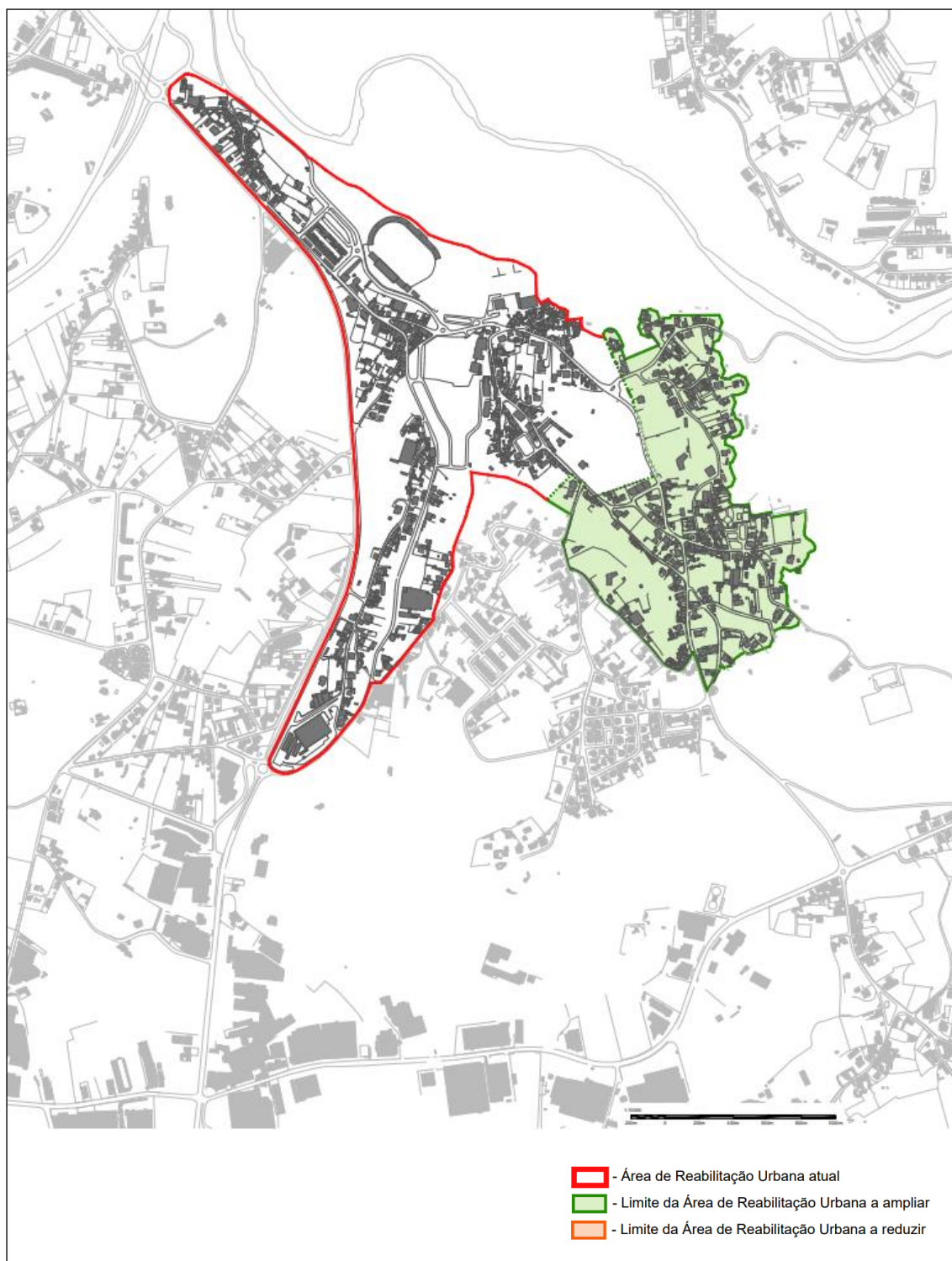
Quadro 36 - Edificado e Alojamentos da ARU de Borralha

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	523	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	459	87,8
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	64	12,2
Nº de edifícios com necessidades de reparação	260	49,7
Nº de Alojamentos Total	632	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	631	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	461	73,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	170	26,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	169	36,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	369	80,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	327	70,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	103	22,3

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Borralha conta com uma dimensão de 90,85 ha. Desta área total, 61,07 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 33 - Delimitação da ARU de Borralha



Borralha é um aglomerado da margem esquerda do Rio Águeda, quase fronteira à cidade de Águeda, e com a qual formata o grande núcleo urbano central do concelho, naturalmente cada aglomerado com a sua autonomia e identidade, mas com uma complementaridade e proximidade física e funcional evidentes. Borralha é como que parte do aglomerado de Águeda na outra margem do rio, local onde existem equipamentos desportivos da cidade em território onde estes se adaptam, aliás tal como o Parque Urbano um pouco mais para noroeste.

A redelimitação da ARU de Borralha tem como intenção integrar num mesmo objetivo de reabilitação urbana, áreas à cota alta do lugar, de função predominante residencial, onde núcleos de habitações mais pequenas, mais antigas e mais degradadas vão coexistindo com áreas de novas habitações unifamiliares de qualidade já mais elevada e, sendo mais recentes, em melhor estado de conservação.

Se antes, apenas a cota baixa, entre a EN 1 e o Rio Águeda estavam incluídos na ARU existente, sentindo-se que a grande propriedade da Casa do Conde de Sucena era o limite, a lógica agora é dar a esta propriedade, tal como à quinta do Palácio da Borralha, um cariz de descompressão dentro de uma área envolvente urbanizada, a reabilitar e a colmatar que tem tido alguma urbanização. Borralha é também um polo residencial da cidade de Águeda.

São, no entanto, distintas as realidades dentro dos limites da ARU.

No topo noroeste da área, o núcleo do Sardão, de residência antiga e modesta, de pequena dimensão, onde se nota algum cuidado na preservação do edificado pelos seus residentes, mas onde importa dar maior força à reabilitação de edificado ainda deteriorado. Nesta zona é evidente o tratamento do espaço público, e o cuidado com a acessibilidade exclusiva para moradores, até porque é muito clara a vivência em articulação entre o espaço público e o espaço privado das parcelas. Sardão é como que uma comunidade, um núcleo autonomizável.

Envolve o núcleo do Sardão uma área de solo agrícola a preservar e a interligar com a margem do rio, com o Parque Verde Urbano e com os equipamentos desportivos, tudo uma grande mancha de lazer e elevada qualidade ambiental.

A nascente da zona do Sardão, surge o Bairro do Redolho. Um conjunto habitacional unifamiliar em banda com dois alinhamentos, um mais próximo do rio a norte, e outra mais próximo da EN 1 a sul, e entre estes um espaço comum de recreio e apoio à habitação. Interessante ainda a autonomia dada às garagens de estacionamento das viaturas dos residentes. Não obstante a boa conservação da maioria das habitações, é notório a ação de ampliação das mesmas para o interior do quarteirão, ora num ora nos dois pisos, e a necessidade de haver intervenção de substituição de coberturas onde existem telhas de fibrocimento.

Após o Bairro, sempre em direção a sul, estrutura-se o núcleo central, onde a atividade comercial é importante. Um núcleo misto de habitações senhoriais, desde logo com um solar noventaista no seu topo noroeste, e outros edifícios também com alguma imponência, em ligação com habitações mais humildes, de menor dimensão. Muito do edificado está necessitado de intervenção de reabilitação física e de reocupação dado estar devoluto, surgindo novas construções, por vezes, fora da escala e da identidade do aglomerado. De salientar a existência de um antigo edifício industrial no gaveto da Rua Carvalho da Silva com a Rua Conde Carreira, devoluto, em processo de ruína e à venda,

que pode ser um polo interessante de reabilitação de edificado e de indução de reabilitação urbana, destinando-o a uma função de equipamento ou serviços, ou, quiçá, para habitação.

Um quarto núcleo na cota baixa da Borralha ao longo do eixo formatado pelas ruas Alteiralto, Eurico Ferreira Sucena e da Urbanização da Quinta da Borralha, onde se repete a existência de habitação de pequena dimensão e algo humilde e degradada, edifícios oficinais e de armazenagem, e uma área ainda expectante definida pela urbanização da Quinta da Borralha. Este núcleo é aquele que sugere como ação de reabilitação urbana a execução de construção nova que faça de ligante entre áreas já edificadas, pugnando assim pela continuidade urbana.

Surge ainda um outro núcleo, este de encosta e à cota alta, onde as já referidas propriedades do Palácio da Borralha a funcionar em termos hoteleiros e de animação e da Casa do Conde de Sucena, esta, completamente degradada, mas com um elevado potencial de reabilitação e de reconversão do seu terreno envolvente, marcam e são exceção numa malha densa, onde coexistem habitações unifamiliares, muitas delas degradadas, habitadas ou não, e novas construções, algumas delas multifamiliares. É neste núcleo que se implantam os equipamentos de uso coletivo, designadamente a sede da Junta de Freguesia, a Unidade de Saúde, o Jardim de Infância, o Largo da Feira, a Associação Recreativa e Cultural, a Igreja e a Escola Básica. A ocupação do solo assenta numa urbanização mais antiga e mais necessitada de reabilitação urbana na parte mais a norte de cota mais baixa na envolvente da capela de S. Tiago, e de ocupação mais orgânica com propriedades de maior dimensão, com edifícios habitacionais mais antigos e degradados e devolutos e edifícios mais recentes, isto na cota mais alta da ARU.

Assim sendo, propõe-se para a ARU de Borralha a realização, na segunda fase deste trabalho, de uma ORU Simples.

Figura 34 – Mosaico de imagens da ARU de Borralha



4.1.16. ARU de Barrô (ARU 19)

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

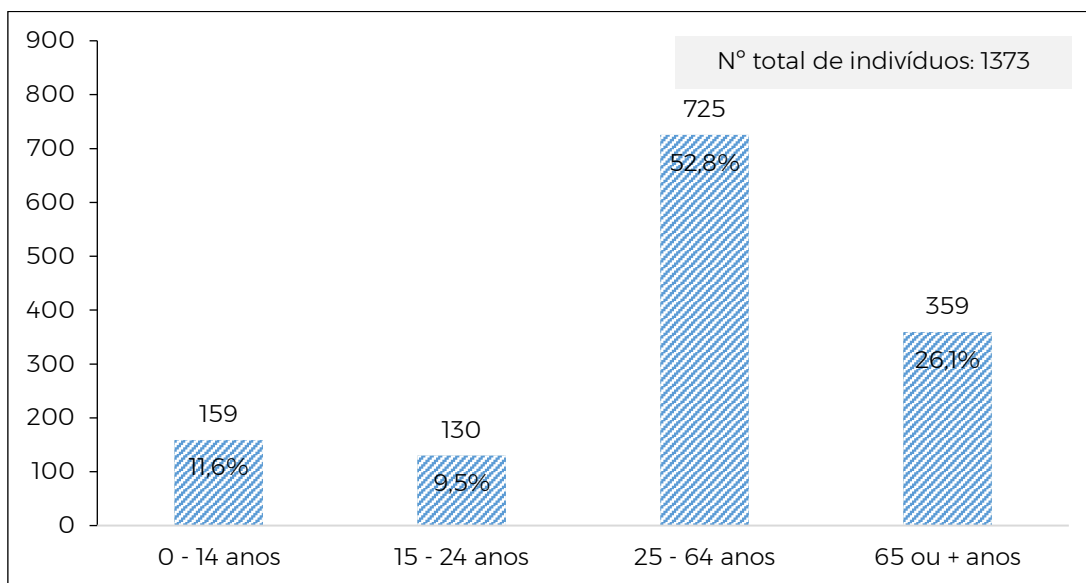
Quadro 37 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Barrô e Aguada de Baixo

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.209	3.088	-121	-3,77	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	314,92	303,04	-11,88	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	1.462	1.503	41	2,80	↑
Nº de Edifícios	1.358	1.386	28	2,06	↑
Sem necessidade de reparação	960	834	-126	-13,13	↓
Com necessidade de reparação	398	552	154	38,69	↓
Reparações ligeiras	255	326	71	27,84	↓
Reparações médias	100	160	60	60,0	↓
Reparações profundas	43	66	23	53,49	↓
Taxa de Desemprego	11,78	4,14	-7,64	-	↑
Taxa de Analfabetismo	6,19	4,30	-1,89	-	↑
População Empregada	1.423	1.391	-32	-2,25	↓
Primário	22	13	-9	-40,91	↓
Secundário	762	763	1	0,13	↑
Terciário Social	205	207	2	0,98	↑
Terciário Económico	434	408	-26	-5,99	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

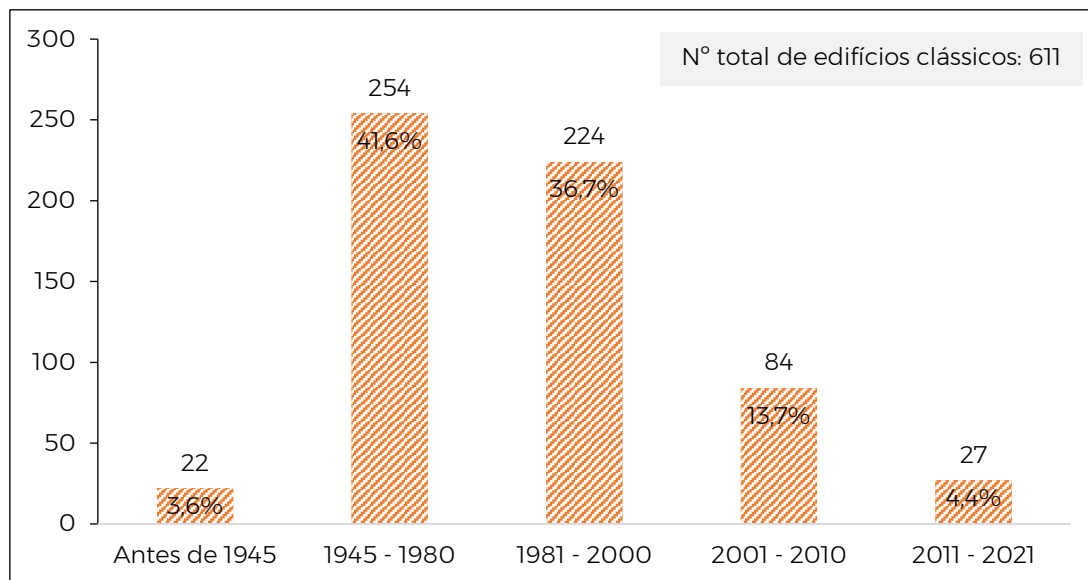
O traçado da nova delimitação da ARU de Barrô foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Barrô.

Gráfico 31 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Barrô



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Borralha			538
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	292	(54,3%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	246	(45,7%)

Gráfico 32 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Barrô



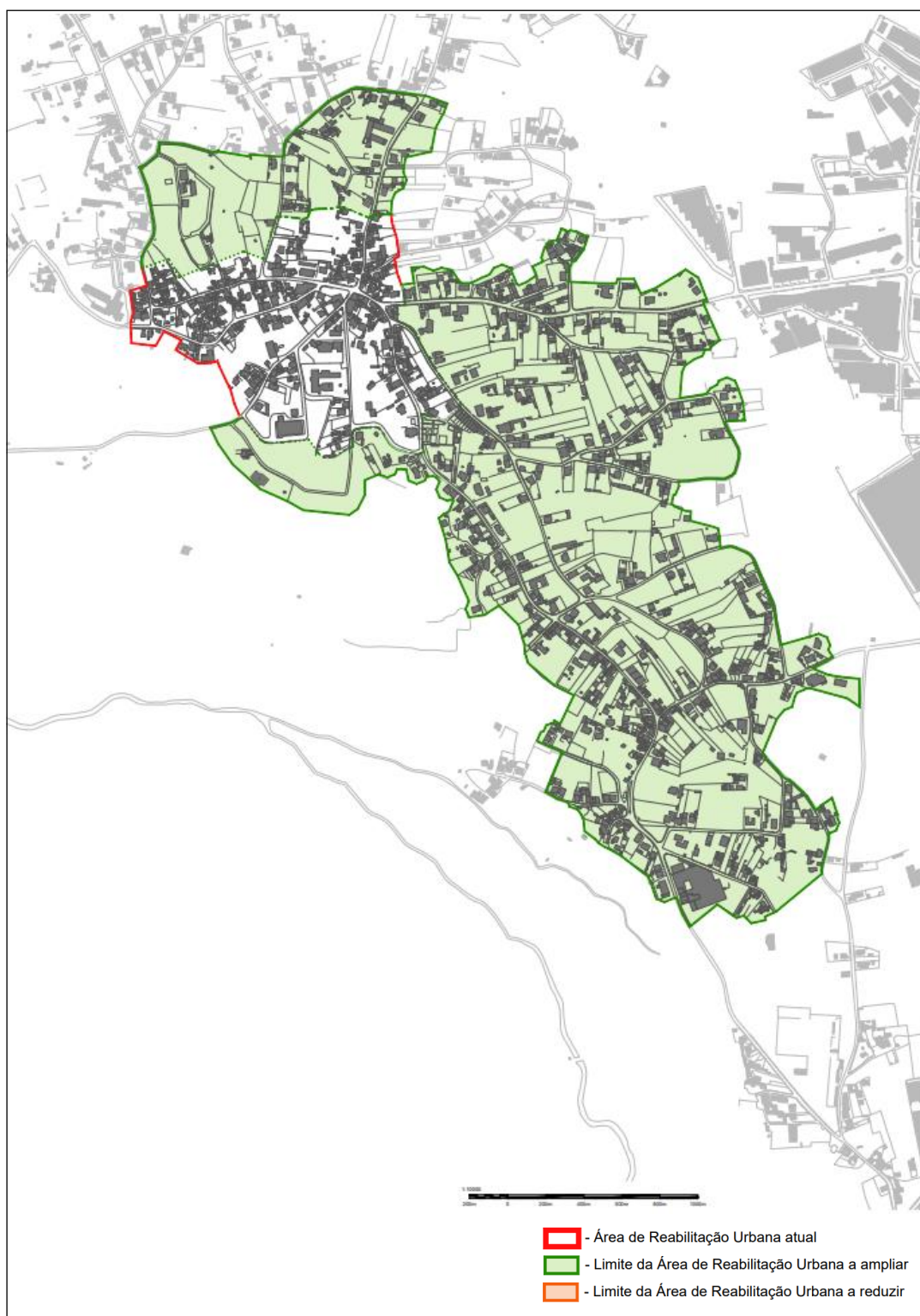
Quadro 38 - Edificado e Alojamentos da ARU de Barrô

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	611	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	565	92,5
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	46	7,5
Nº de edifícios com necessidades de reparação	251	41,1
Nº de Alojamentos Total	673	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	673	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	537	79,8
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	135	20,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	257	47,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	427	79,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	414	77,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	83	15,5

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Barrô conta com uma dimensão de 122,64 ha. Desta área total, 23,30 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 35 – Delimitação da ARU de Barrô



A ARU de Barrô apresenta uma centralidade muito evidente no Largo Dr. António Breda, donde irradiam diversas vias que estruturam o seu núcleo mais denso, coeso e antigo. É neste ponto que se localiza um conjunto de equipamentos e serviços públicos e privados – sede da Junta de Freguesia, Capela, Posto dos CTT, agência bancária e muitos estabelecimentos comerciais. Na proximidade, e em arruamentos com início no Largo, existem ainda outros equipamentos de utilização coletiva, como o Jardim de Infância, as Escolas Básicas, o Pavilhão Gimnodesportivo, a Igreja e o Cemitério.

A norte do Largo, de estrutura muito orgânica e dispersa que emana da estrutura rural antiga, surge uma zona habitacional de edifícios unifamiliares, muitos deles recentes, mas entre os quais existem algumas habitações ainda de caráter rural que se reabilitadas fisicamente cumprem ainda bem a sua função e permitem a manutenção das famílias aí residentes ou permitem atrair outras para esta área.

Para sul, ao longo da Rua das Terças, da Rua Arrota do Velho de Baixo e da Rua Principal do Carquejo, é admissível uma ação de reabilitação urbana destinada a reabilitar fisicamente muitos edifícios disso necessitados, e a dar coesão e compacidade ao território onde surgem novas edificações e onde a ocupação é dispersa. Existe, no entanto, um potencial grande pela proximidade à Zona Industrial, o que facilmente motiva investimento em habitação unifamiliar e multifamiliar, em serviços e em comércio, mas para o que haverá que planear e estruturar o uso do solo. No limite sul desta área existe uma antiga unidade industrial que, reabilitada e reconvertida, pode ser um embrião da transformação da envolvente.

Barrô pode ser o polo sul estruturante do concelho, havendo, para tal, que investir numa forte qualificação do espaço público e da qualidade da urbanização, aproveitar a identidade do Largo Dr António Breda e do núcleo mais central e assumir uma relação física e funcional clara e mais fácil para com a Zona Industrial que necessita, também, de um plano e de um programa de requalificação do espaço público e ordenamento e regulação da imagem e implantação do edificado, transformando-a num verdadeiro Parque Empresarial.

Desta forma, considera-se ser importante a realização sequente a esta fase de redelimitação da ARU de Barrô, de uma ORU Sistemática.

Figura 36- Mosaico de imagens da ARU de Barrô



4.1.17. ARU de Belazaima do Chão (ARU 20)

A ARU de Belazaima do Chão insere-se no espaço territorial da Freguesia de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

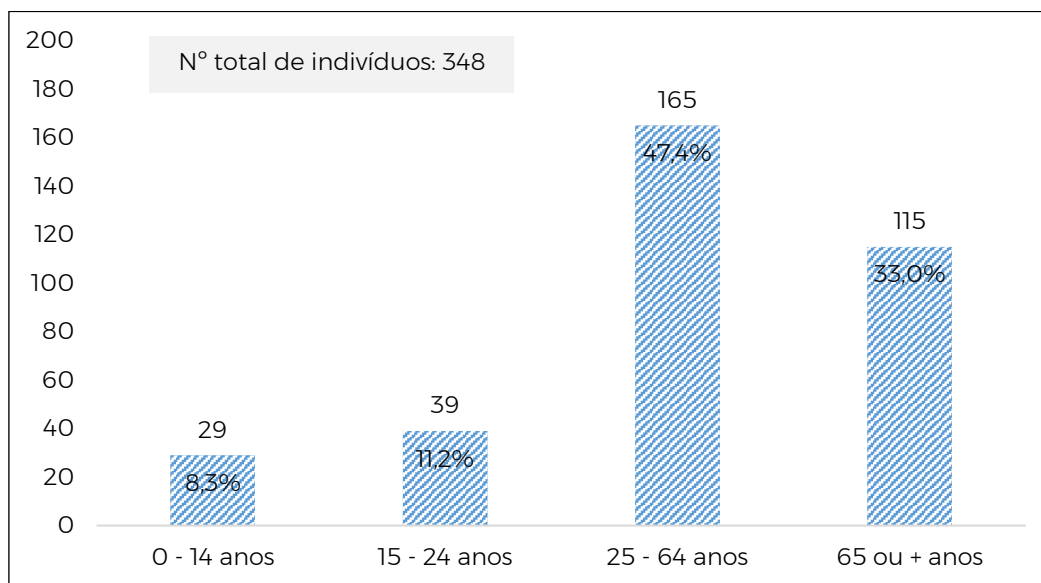
Quadro 39 - Principais Indicadores Estatísticos Freguesia de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	1.611	1.415	-196	-12,17	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	18,29	16,06	-2,23	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	783	775	-8	-1,02	↓
Nº de Edifícios	770	765	-5	-0,65	↓
Sem necessidade de reparação	552	543	-9	-1,63	↓
Com necessidade de reparação	218	222	4	1,83	↓
Reparações ligeiras	131	113	-18	-13,74	↑
Reparações médias	51	78	27	52,94	↓
Reparações profundas	36	31	-5	-13,89	↑
Taxa de Desemprego	6,59	2,45	-4,14	-	↑
Taxa de Analfabetismo	5,96	3,37	-2,59	-	↑
População Empregada	666	597	-69	-10,36	↓
Primário	54	50	-4	-7,41	↓
Secundário	342	294	-48	-14,04	↓
Terciário Social	102	111	9	8,82	↑
Terciário Económico	168	142	-26	-15,48	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

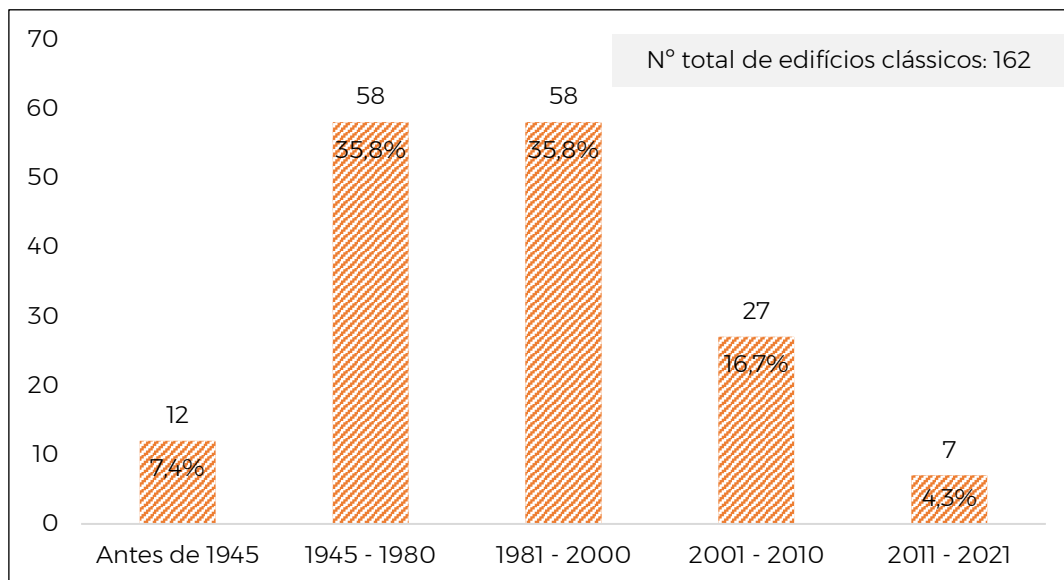
O traçado da nova delimitação da ARU de Belazaima do Chão foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Belazaima do Chão.

Gráfico 33 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Belazaima do Chão



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Belazaima do Chão			129
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	72	(55,8%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	57	(44,2%)

Gráfico 34 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Belazaima do Chão



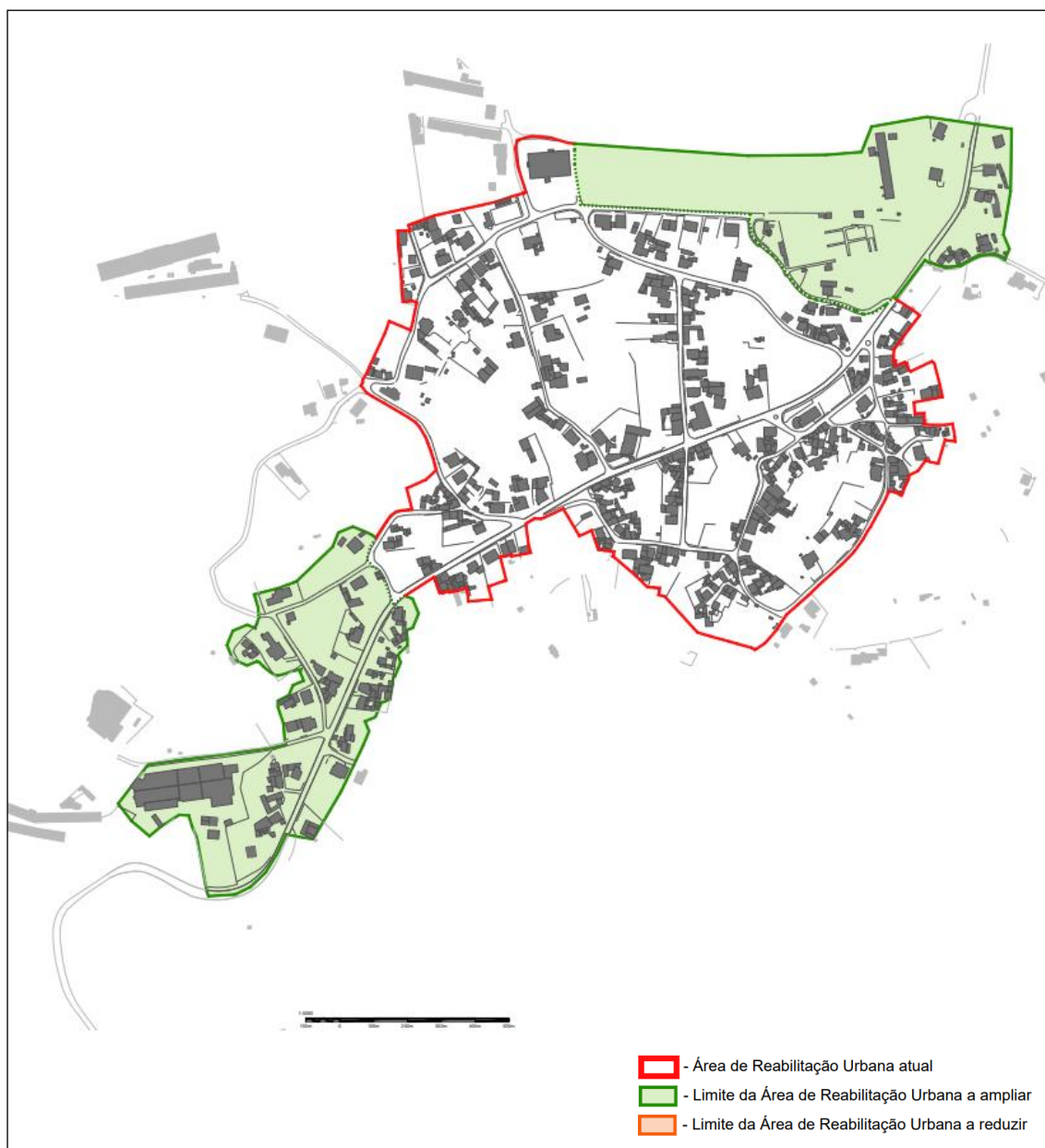
Quadro 40 - Edificado e Alojamentos da ARU de Belazaima do Chão

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	162	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	148	91,4
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	14	8,6
Nº de edifícios com necessidades de reparação	18	11,1
Nº de Alojamentos Total	164	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	163	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	129	79,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	34	20,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	66	51,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	92	71,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	120	93,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	6	4,7

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Belazaima do Chão conta com uma dimensão de 41,45 ha. Desta área total, 27,64 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 37 - Delimitação da ARU de Belazaima do Chão



Belazaima do Chão é um lugar do setor mais interior do concelho de Águeda, território ainda de grande pendor rural.

O aglomerado é de dimensão reduzida, desenvolvendo-se ao longo da EN 366 / Rua de S. Pedro, com área para nascente, para norte e para poente deste eixo.

Não existe propriamente um centro, mas na envolvente do entroncamento da Rua de S. Pedro com a Rua da Igreja localizam-se a sede da Junta de Freguesia, o Posto Médico, o Posto dos CTT e a Igreja. Existem aí também as poucas unidades comerciais do lugar. O Centro Social localiza-se um pouco mais a norte na Rua de S. Pedro.

A estrutura de ocupação do solo mais antiga está na envolvente do entroncamento referido e ao longo da EN na sua proximidade e a nascente desta via estruturante e aí, pese embora existirem algumas construções recentes, a maior parte do edificado residencial, algum devoluto, necessita de uma intervenção de reabilitação forte.

De ocupação mais recente é o setor norte, próximo do Pavilhão e do Parque Desportivo que estão no topo da ARU, zona de função habitacional exclusiva e onde existem muito descontínuos que nada prejudicam se forem colmatados.

Para esta ARU, a ORU a realizar deve ser Simples, apostando-se essencialmente na reabilitação física do edificado e na densificação centrípeta do lugar.

Figura 38 – Mosaico de imagens da ARU de Belazaima do Chão





4.1.18. ARU de Aguada de Cima (ARU 21)

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

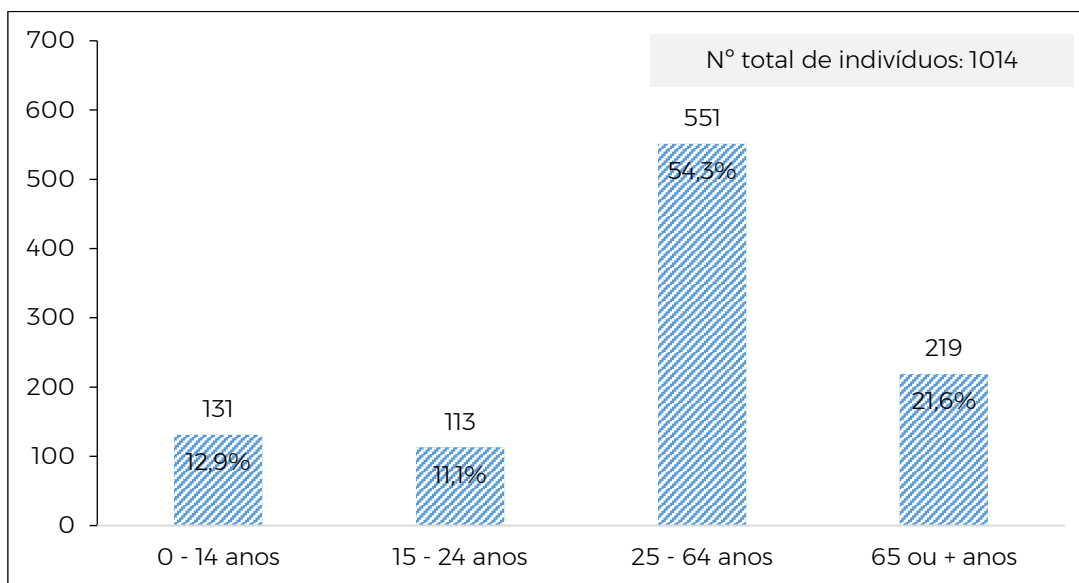
Quadro 41 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Aguada de Cima

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	4.013	3.893	-120	-2,99	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	141,35	137,13	-4,22	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	2.014	1.948	-66	-3,28	↓
Nº de Edifícios	1.653	1.575	-78	-4,72	↓
Sem necessidade de reparação	1.240	944	-296	-23,87	↓
Com necessidade de reparação	413	631	218	52,78	↓
Reparações ligeiras	250	326	76	30,4	↓
Reparações médias	106	177	71	66,98	↓
Reparações profundas	57	128	71	124,6	↓
Taxa de Desemprego	9,10	3,79	-5,31	-	↑
Taxa de Analfabetismo	4,92	3,01	-1,91	-	↑
População Empregada	1.907	1.827	-80	-4,2	↓
Primário	27	35	8	29,63	↑
Secundário	1.082	995	-87	-8,04	↓
Terciário Social	274	282	8	2,92	↑
Terciário Económico	524	515	-9	-1,72	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

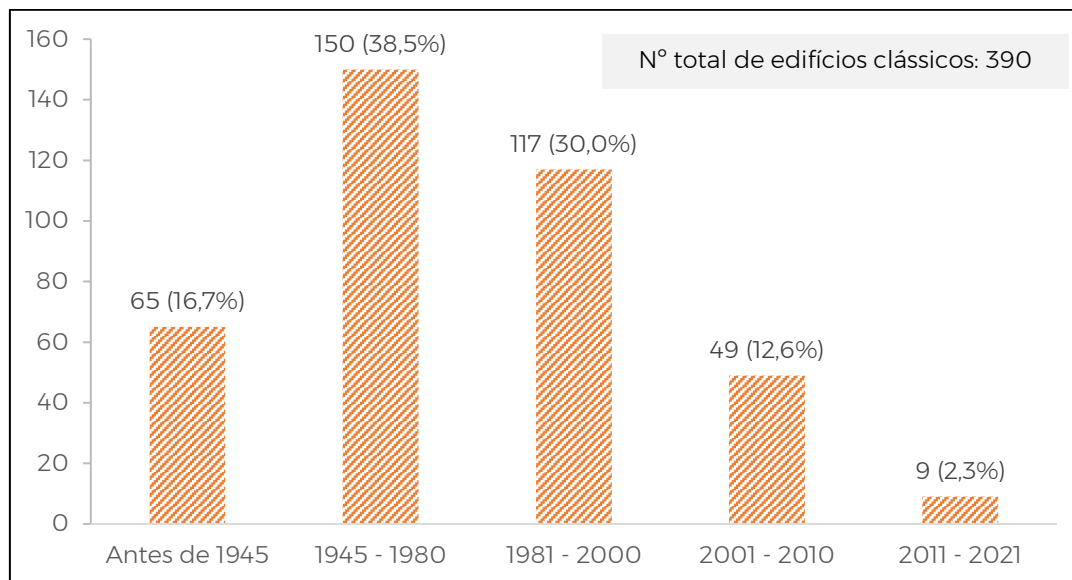
O traçado da nova delimitação da ARU de Aguada de Cima foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Aguada de Cima.

Gráfico 35 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Aguada de Cima



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Aguada de Cima			411
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	233	(56,7%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	178	(43,3%)

Gráfico 36 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Aguada de Cima



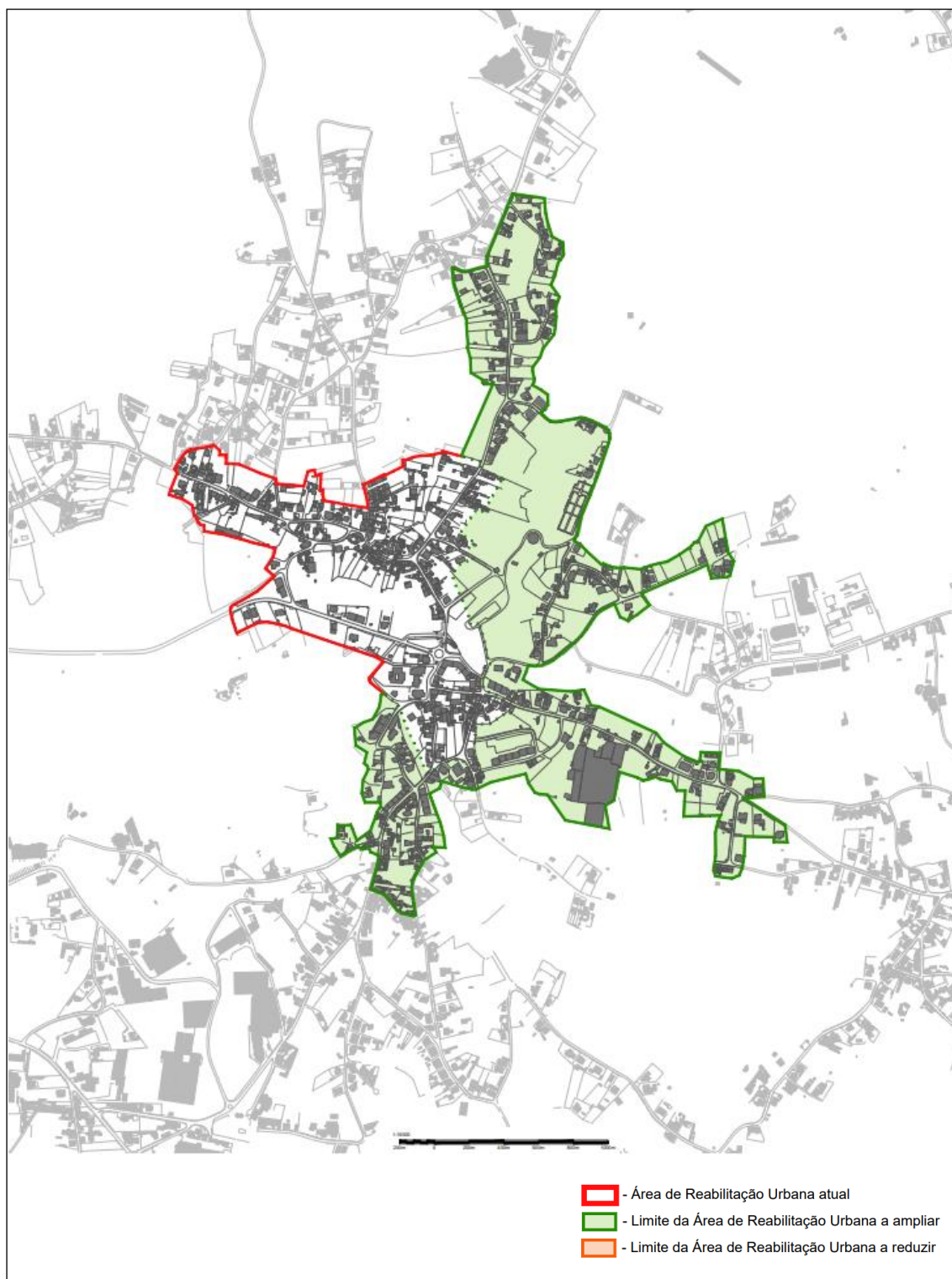
Quadro 42 - Edificado e Alojamentos da ARU de Aguada de Cima

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	390	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	341	87,4
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	49	12,6
Nº de edifícios com necessidades de reparação	100	25,6
Nº de Alojamentos Total	547	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	547	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	411	75,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	136	24,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	151	36,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	375	91,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	301	73,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	80	19,5

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Aguada de Cima conta com uma dimensão de 80,25 ha. Desta área total, 30,45 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 39 – Delimitação da ARU de Aguada de Cima



A ARU de Aguada de Cima conta com duas polaridades importantes, uma mais antiga, outra mais recente, se bem que já com algumas décadas.

A primeira centralidade inclui a área envolvente ao eixo da Rua do Outeiro/Rua da Vila, em cota mais elevada e de consolidação mais antiga, onde a Capela de S. Roque e a Quinta do Outeiro, marcam a zona, que é caracterizada por diversos edifícios residenciais e alguns, poucos, estabelecimentos comerciais, regra geral já com uma idade de construção longa e muitos bastante degradados e devolutos; entre estes, poucas construções recentes de habitação também, umas de uso multifamiliar. É uma área com alguma qualidade em termos de conjunto.

Para norte neste núcleo, através da Rua Dr Pinto Carneiro, a densificação e a identidade vão-se reduzindo e surgem habitações unifamiliares mais recentes e de construção isolada, com diversos vazios entre elas. Situação idêntica e a necessitar de ser cerzida também, acontece para nascente, seguindo-se a Rua Cabeço da Lama e a Rua do Caminho da Canada até ao Campo de Jogos, Escola e Pavilhão Desportivo.

Numa cota mais baixa do lugar surge a segunda centralidade. Em volta da praça de Santa Eulália, implanta-se a Igreja, a Extensão de Saúde e as Escolas, e existe um conjunto de atividades comerciais.

O edificado nesta zona, também com alguma qualidade ao longo da Rua de Miragaia, tal como acima referido vai perdendo compacidade e antiguidade quanto mais afastado da Praça, mas o estado de conservação vai melhorando. Os edifícios mais antigos, mais próximos do núcleo central definido pela Praça, carecem de maior intervenção. No limite nascente deste eixo existe uma antiga e grande unidade industrial devoluta.

Também para sul, percorrendo o eixo da Rua da Azenha e da Rua das Almas a situação se repete, sendo que o início deste eixo contem um conjunto interessante de edifícios.

Apesar de haver alguma dispersão na ocupação do solo, a leitura do território faz-se sentindo uma forte continuidade na edificação, pelo que um ou outro vazio existente, se ocupado, em nada subverte o processo de reabilitação urbana, pelo contrário, fortalece-o.

Para esta ARU, uma ORU Simples atingirá os objetivos definidos de tratar e requalificar os edifícios, motivando assim a sua ocupação.

Figura 40 – Mosaico de imagens da ARU de Aguada de Cima



4.1.19. ARU de Aguada de Baixo (ARU 22)

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

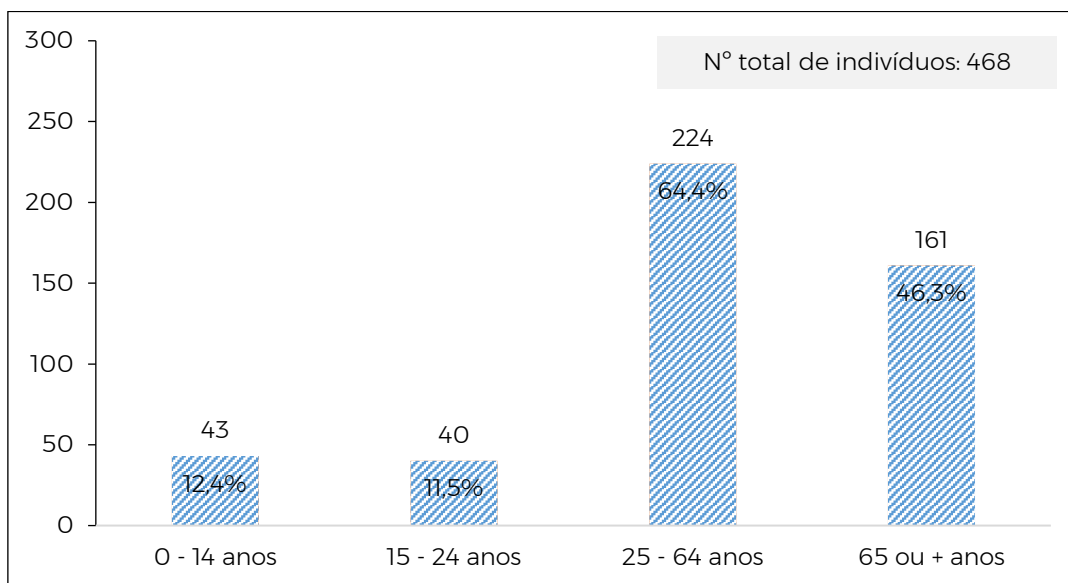
Quadro 43 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Barrô e Aguada de Baixo

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.209	3.088	-121	-3,77	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	314,92	303,04	-11,88	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	1.462	1.503	41	2,80	↑
Nº de Edifícios	1.358	1.386	28	2,06	↑
Sem necessidade de reparação	960	834	-126	-13,13	↓
Com necessidade de reparação	398	552	154	38,69	↓
Reparações ligeiras	255	326	71	27,84	↓
Reparações médias	100	160	60	60,0	↓
Reparações profundas	43	66	23	53,49	↓
Taxa de Desemprego	11,78	4,14	-7,64	-	↑
Taxa de Analfabetismo	6,19	4,30	-1,89	-	↑
População Empregada	1.423	1.391	-32	-2,25	↓
Primário	22	13	-9	-40,91	↓
Secundário	762	763	1	0,13	↑
Terciário Social	205	207	2	0,98	↑
Terciário Económico	434	408	-26	-5,99	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

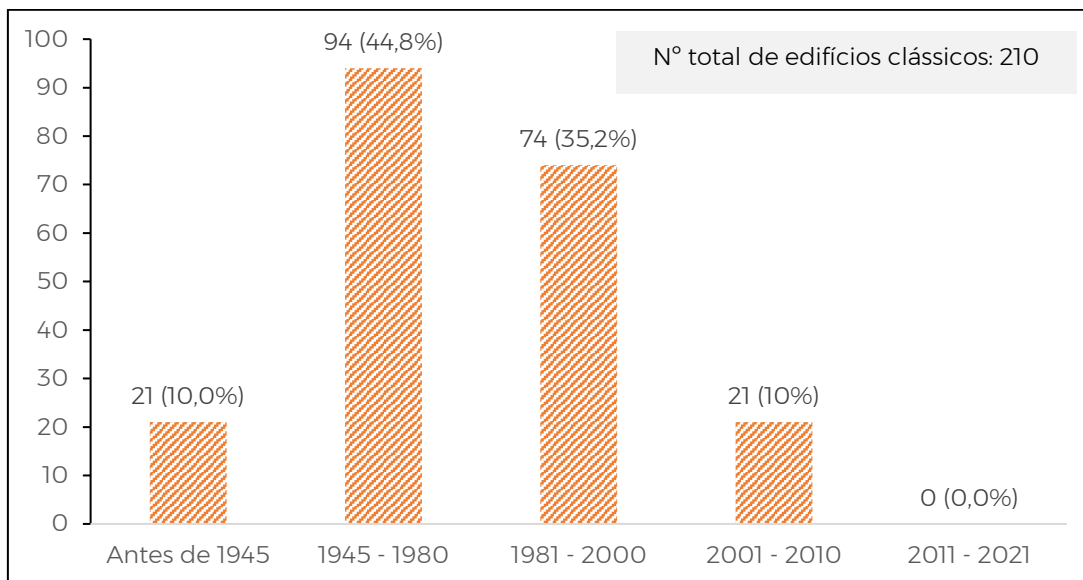
O traçado da nova delimitação da ARU de Aguada de Baixo foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Aguada de Baixo.

Gráfico 37 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Aguada de Baixo



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Aguada de Baixo			411
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	233	(56,7%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	178	(43,3%)

Gráfico 38 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Aguada de Baixo



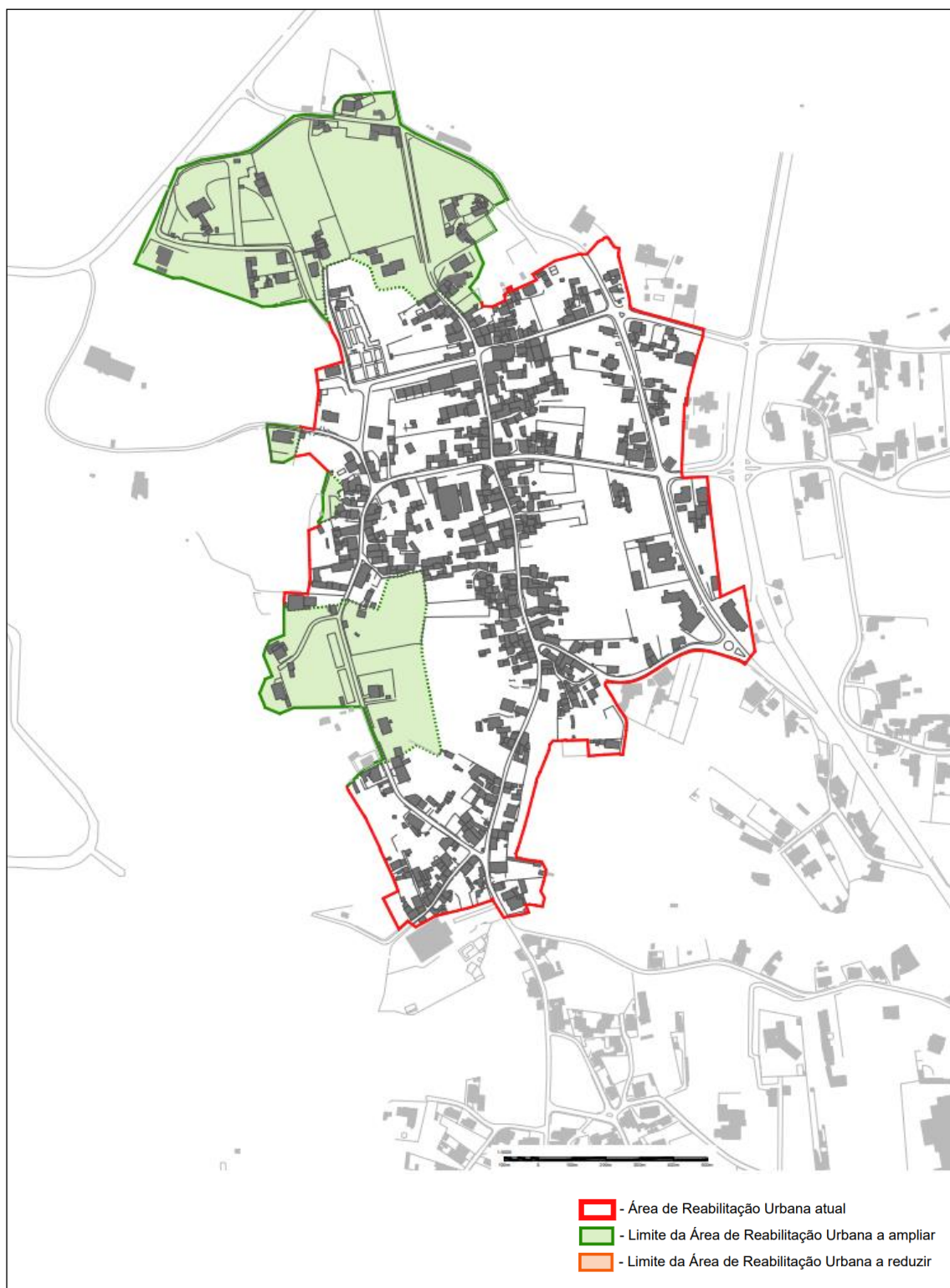
Quadro 44 - Edificado e Alojamentos da ARU de Aguada de Baixo

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	210	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	185	88,1
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	25	11,9
Nº de edifícios com necessidades de reparação	74	35,2
Nº de Alojamentos Total	234	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	233	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	175	75,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	58	24,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	84	48,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	158	90,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	126	72,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	28	16,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Aguada de Baixo conta com uma dimensão de 38,79 ha. Desta área total, 27,63 ha faziam parte da delimitação inicial.

Figura 41 – Delimitação da ARU de Aguada de Baixo



A ARU de Aguada de Baixo organiza-se ao longo a Rua do Prior Dr Cura Rachão, na direção norte/sul.

O centro do lugar, antes apenas marcado pela Igreja, conta agora, de construção recente, com a Alameda Rui Manuel Correia Pratas e Sousa, onde se localiza o cemitério e onde foram recentemente construídos edifícios de habitação multifamiliar com comércio no piso térreo.

A restante área da ARU é de ocupação mais orgânica e ao longo dos caminhos rurais, sendo de destacar a existência do Centro Social e da Extensão de Saúde no quarteirão imediatamente a sul da Alameda.

Em arruamento também de construção recente no setor nascente da ARU, surgem a sede da Junta de Freguesia, a Escola Básica, o Jardim de Infância e o Centro Social Infantil.

É na frente definida pela Rua do Prior Dr Cura Rachão que se implanta com densidade relevante e contiguidade, o edificado mais antigo do lugar, o qual apresenta um grau de degradação significativo. Trata-se, essencialmente, de um edificado habitacional, com um outro espaço comercial no piso térreo.

No restante território a ocupação do solo é mais dispersa e orgânica, pese embora surgirem, pontualmente, alguns edifícios de boa qualidade. Regra geral, no entanto, a grande parte dos edifícios precisa de requalificação, sendo útil que essas intervenções venham a fazer surgir novos espaços de utilização mais coletiva no âmbito comercial.

Por forma efetivar e acelerar esta intervenção no edificado, a ORU a desenvolver deve assumir a condição de Simples.

Figura 42 – Mosaico de imagens da ARU de Aguada de Baixo



4.2. Áreas de Reabilitação Urbana que mantêm a sua delimitação anterior

4.2.1. ARU de Sernada do Vouga (ARU 2)

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

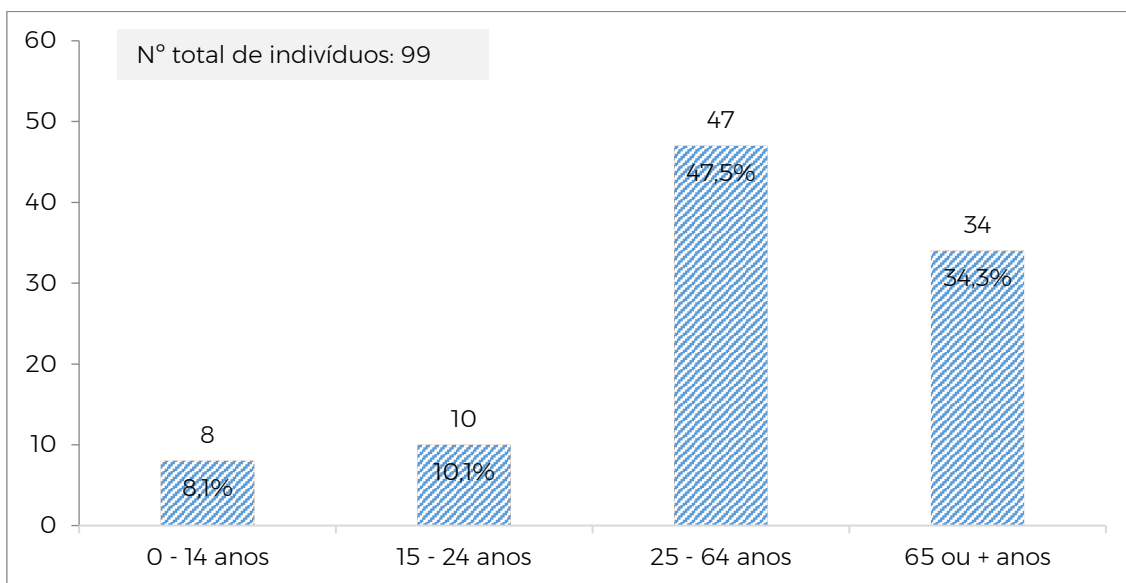
Quadro 45 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.406	3.210	-196	-5,75	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	106,60	100,47	-6,13	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	1.727	1.710	-17	-0,98	↓
Nº de Edifícios	1.644	1.630	-14	-0,85	↓
Sem necessidade de reparação	1.344	544	-800	-59,5	↓
Com necessidade de reparação	300	1.086	786	262,0	↓
Reparações ligeiras	220	711	491	223,2	↓
Reparações médias	71	300	229	322,5	↓
Reparações profundas	9	75	69	766,7	↓
Taxa de Desemprego	12,82	5,62	-7,2	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,86	2,26	-1,6	-	↑
População Empregada	1.347	1.361	14	1,0	↑
Primário	23	33	10	43,5	↑
Secundário	712	679	-33	-4,6	↓
Terciário Social	223	251	28	12,6	↑
Terciário Económico	389	398	9	2,3	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

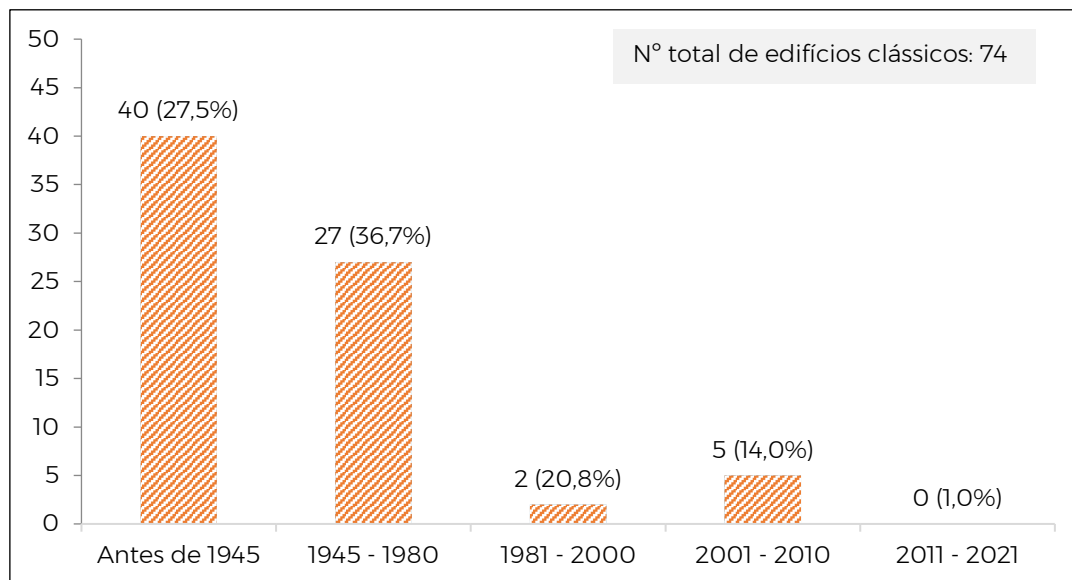
O traçado da nova delimitação da ARU de Sernada do Vouga foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Sernada do Vouga.

Gráfico 39 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Sernada do Vouga



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Sernada do Vouga			43
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	30	(69,8%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	13	(30,2%)

Gráfico 40 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Sernada do Vouga



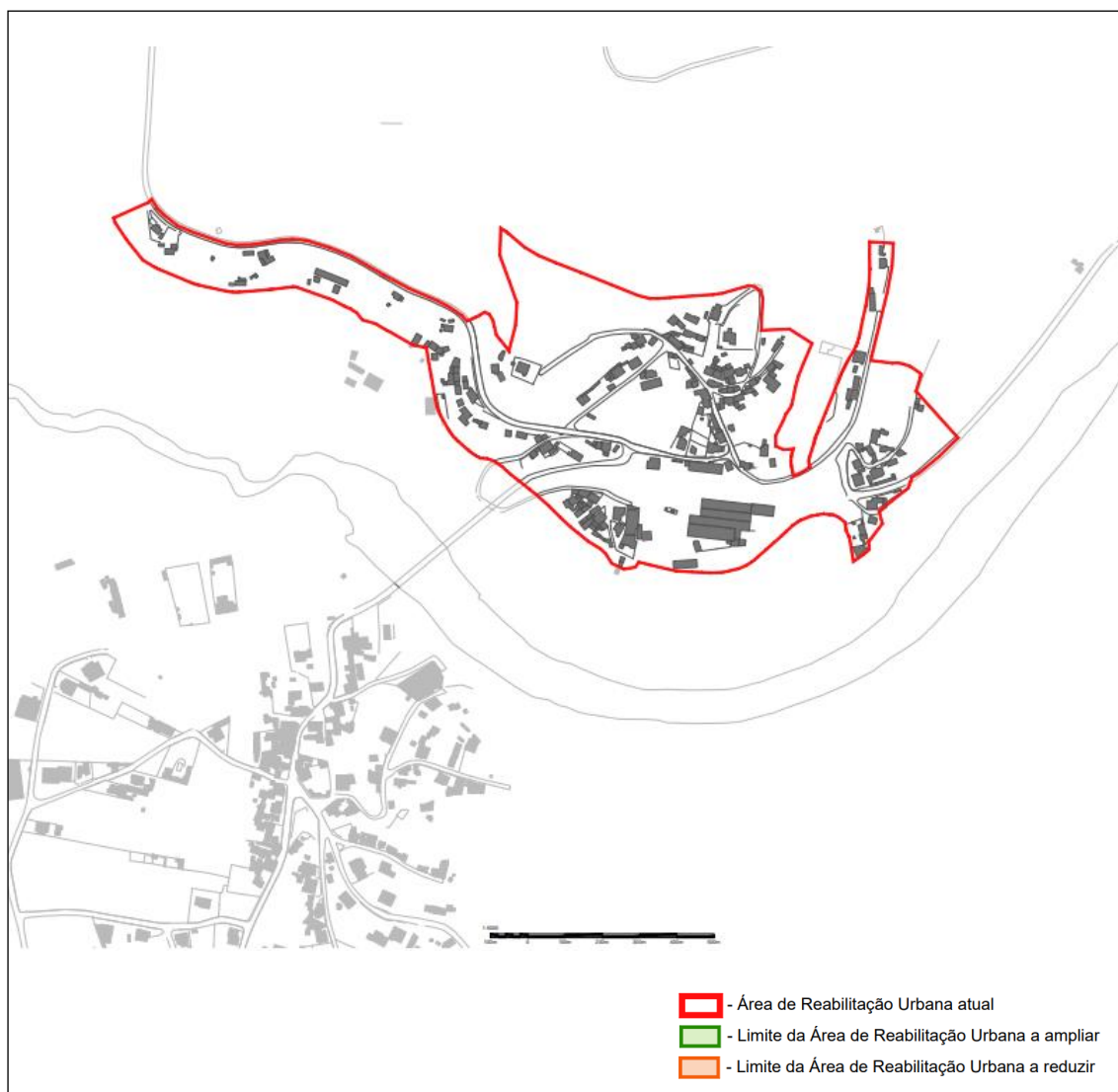
Quadro 46 - Edificado e Alojamentos da ARU de Sernada do Vouga

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	74	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	63	85,1
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	11	14,9
Nº de edifícios com necessidades de reparação	55	74,3
Nº de Alojamentos Total	75	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	75	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	43	57,3
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	32	42,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	18	41,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	22	51,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	35	81,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	7	16,3

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Sernada do Vouga conta com uma dimensão de 14,97 ha.

Figura 43 – Delimitação da ARU de Sernada do Vouga



Sernada do Vouga é um aglomerado muito rural, que se desenvolve em encosta, entre a Capela e a Estação de caminho-de-ferro. De ocupação dispersa, propriedades com alguma dimensão e edificado antigo, principalmente. Só à volta da estação se encontram atividades económicas.

O aglomerado estrutura-se em três pontos: o Bairro, a poente, a zona da Capela e sua envolvente a norte e a zona estruturada pela Rua do Caima, a nascente.

Pese embora esta organização, a vivência de Sernada do Vouga estende-se para a outra margem do rio Vouga, cuja travessia se faz pela ponte que conjuga tráfego automóvel, tráfego ferroviário e tráfego pedonal.

Com o serviço do Vouguinha ativo e em melhoria, com a qualidade ambiental local, Sernada ganha condições para ser um local de residência, com habitação a custos acessíveis; o mesmo se poderá passar em Jafafe na outra margem do rio. A matéria-prima já existe nos muito edifícios devolutos, e a possibilidade de compactar esta malha com alguma nova construção a ser realizada de acordo com os objetivos estratégicos definidos para as ARU, são uma oportunidade para este lugar.

Em paralelo, a atividade económica ligada ao lazer irá beneficiar da dinâmica gerada pela Ecopista do Vouga, a qual poderá ser um pilar da reabilitação urbana e da revitalização esperada.

Para a ARU de Sernada do Vouga propõe-se a realização de uma ORU Simples.

Figura 44 – Mosaico de imagens da ARU de Sernada do Vouga



4.2.2. ARU de Mourisca do Vouga (ARU 8)

A ARU de Mourisca do Vouga insere-se no espaço territorial da Freguesia de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 47 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga

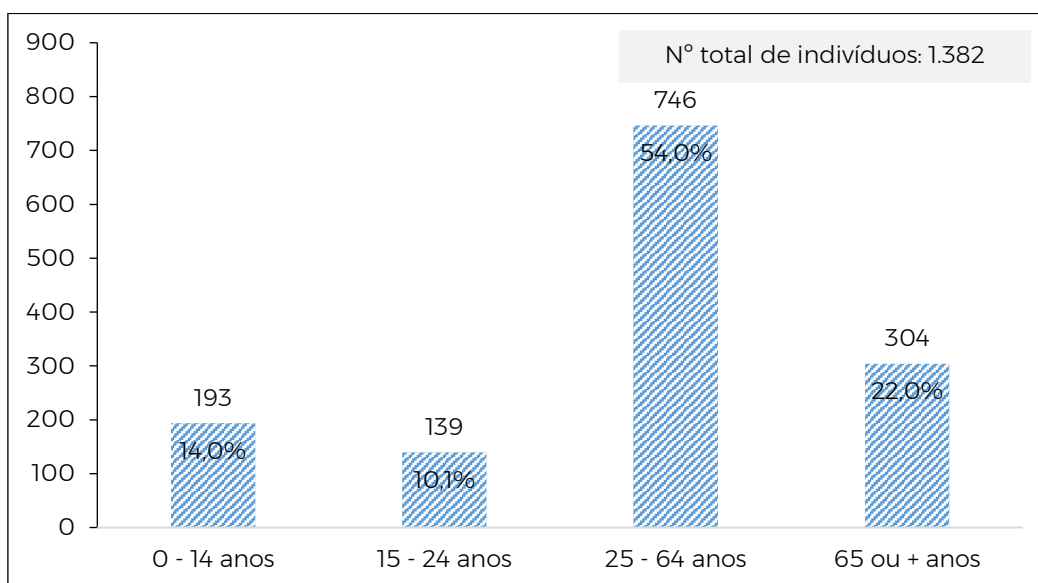
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	4.630	4.482	-148	-3,20	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	291,93	282,60	-9,33	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	2.018	2.074	56	2,78	↑
Nº de Edifícios	1.689	1.711	22	1,30	↑
Sem necessidade de reparação	1.320	989	-331	-25,1	↓
Com necessidade de reparação	369	722	353	95,7	↓
Reparações ligeiras	223	509	286	128,3	↓
Reparações médias	107	160	53	49,5	↓
Reparações profundas	39	53	14	35,9	↓
Taxa de Desemprego	10,63	5,24	-5,39	-	↑
Taxa de Analfabetismo	4,11	2,31	-1,80	-	↑
População Empregada	2.052	2.078	26	1,3	↑
Primário	23	24	1	4,3	↑
Secundário	977	1.006	29	3,0	↑
Terciário Social	364	371	7	1,9	↑
Terciário Económico	434	408	-26	-5,99	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

O traçado da nova delimitação da ARU de Mourisca do Vouga foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local

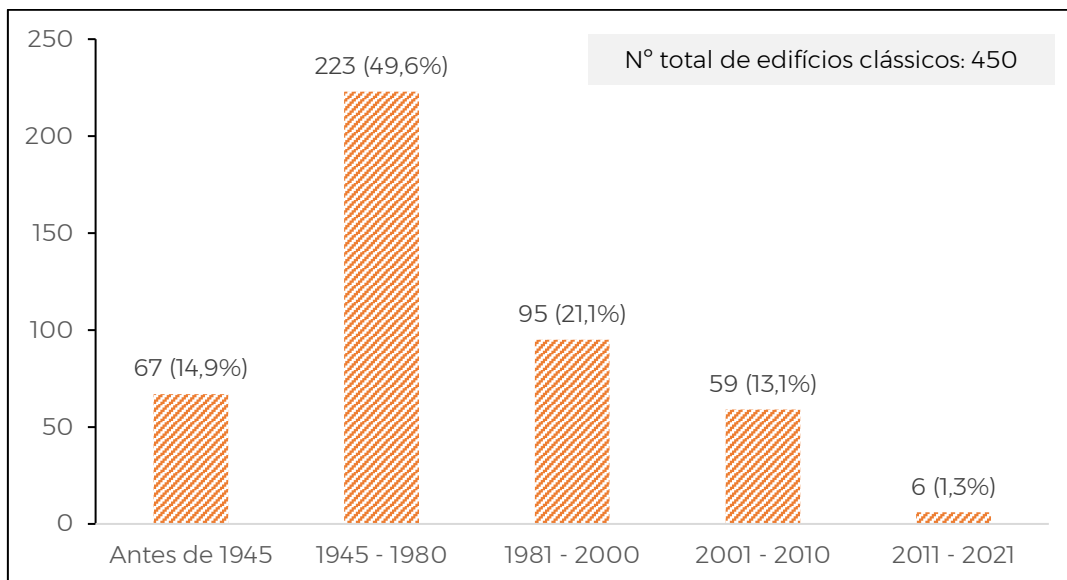
possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Mourisca do Vouga.

Gráfico 41 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Mourisca do Vouga



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Mourisca do Vouga			555
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	315	(56,8%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	240	(43,2%)

Gráfico 42 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Mourisca do Vouga



Quadro 48 - Edificado e Alojamentos da ARU de Mourisca do Vouga

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	450	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	394	87,6
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	56	12,4
Nº de edifícios com necessidades de reparação	351	70,0
Nº de Alojamentos Total	677	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	676	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	554	82,0
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	122	18,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	235	42,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	458	82,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	368	66,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	143	25,8

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Mourisca do Vouga conta com uma dimensão de 76,25 ha.

Figura 45 – Delimitação da ARU de Mourisca do Vouga



A delimitação da ARU de Mourisca do Vouga sobrepõe-se à área que bordeja o eixo da Rua 25 de Abril/Rua da Liberdade, seguramente uma antiga via estruturante e central deste lugar, onde se apercebem diversos exemplares de arquitetura erudita do século XIX e até anteriores, e uma forte concentração de atividades terciárias.

A poente desta delimitação expande-se um pouco mais que o cadastro parcelar mais imediato e estende-se até ao traçado da EN 1, um limite físico evidente deste aglomerado. A norte e a sul é a intersecção destas duas vias que faz o limite da ARU.

De norte para sul, a parte da Rua 25 de Abril é quase exclusivamente residencial, com edifícios mais recentes mais a norte e tendencialmente mais antigos no sentido sul, existindo ainda alguns vazios na frente de rua que são perfeitamente passíveis de poderem ser ocupados numa perspetiva da reabilitação urbana deste território.

O Largo Sebastião Saraiva Lima, onde surge a Capela e se concentram edifícios de porte e de qualidade de desenho, é o ponto de articulação com o setor mais sul, da Rua da Liberdade.

Este é o centro do eixo e da ARU, onde se concentra o maior número de atividades.

No sentido sul, a situação repete um pouco que acontece a norte, no início da Rua 25 de Abril, havendo alguns terrenos desocupados, alguns até com dimensão capaz de comportar alguns espaços públicos de estar e de lazer, e a idade dos edifícios começa a ser mais próxima da atualidade.

A ARU de Mourisca do Vouga tem uma imagem urbana forte, designadamente no seu núcleo mais central, que evidência uma vida quotidiana com alguma dinâmica, possuindo assim condições de reabilitação urbana, de requalificação ambiental e de renovação social e económica fortes, justificando, por isso, a proposta que se faz de intervir, em sequência desta delimitação, com uma ORU Sistemática capaz de ser mais integradora e de atingir vários outros objetivos para além da reabilitação física do edificado. Construir novo e desenhar espaço a atribuir ao domínio público nos vazios da frente construída, é claramente, aqui, uma ação de reabilitação urbana também.

Figura 46 – Mosaico de imagens da ARU de Mourisca do Vouga



4.2.3. ARU de Paradela (ARU 18)

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

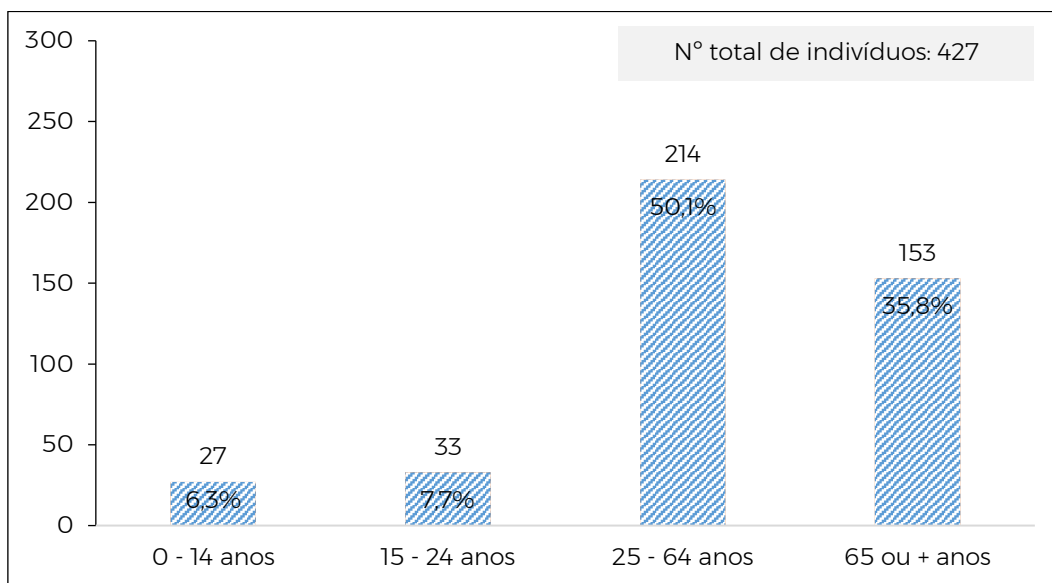
Quadro 49 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	6.036	5.755	-281	-4,66	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	303,01	288,91	-14,1	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	2.751	2.815	64	2,33	↑
Nº de Edifícios	2.308	2.324	16	0,69	↑
Sem necessidade de reparação	1.814	1.695	-119	-6,56	↓
Com necessidade de reparação	494	629	135	27,32	↓
Reparações ligeiras	276	405	129	46,74	↓
Reparações médias	126	149	23	18,25	↓
Reparações profundas	92	75	-17	-18,48	↑
Taxa de Desemprego	9,04	4,22	-4,82	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,43	1,82	-1,61	-	↑
População Empregada	2.707	2.677	-30	-1,11	↓
Primário	26	25	-1	-3,85	↓
Secundário	1.410	1.336	-74	-5,24	↓
Terciário Social	482	498	16	3,32	↑
Terciário Económico	789	818	20	2,53	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

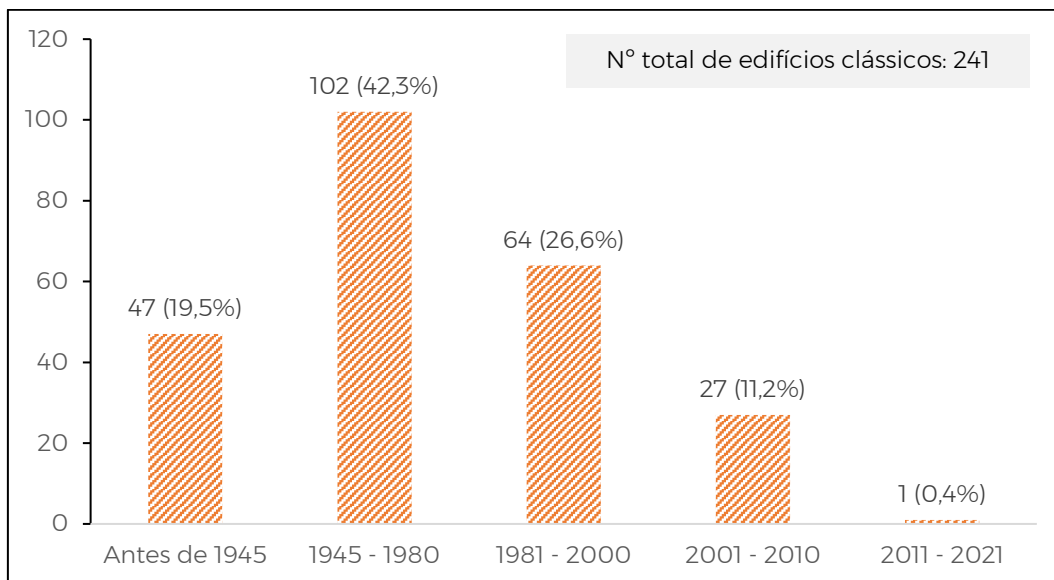
O traçado da nova delimitação da ARU de Paradela foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Paradela.

Gráfico 43 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Paradela



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Paradela			183
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	117	(63,9%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	66	(36,1%)

Gráfico 44 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Paradelá



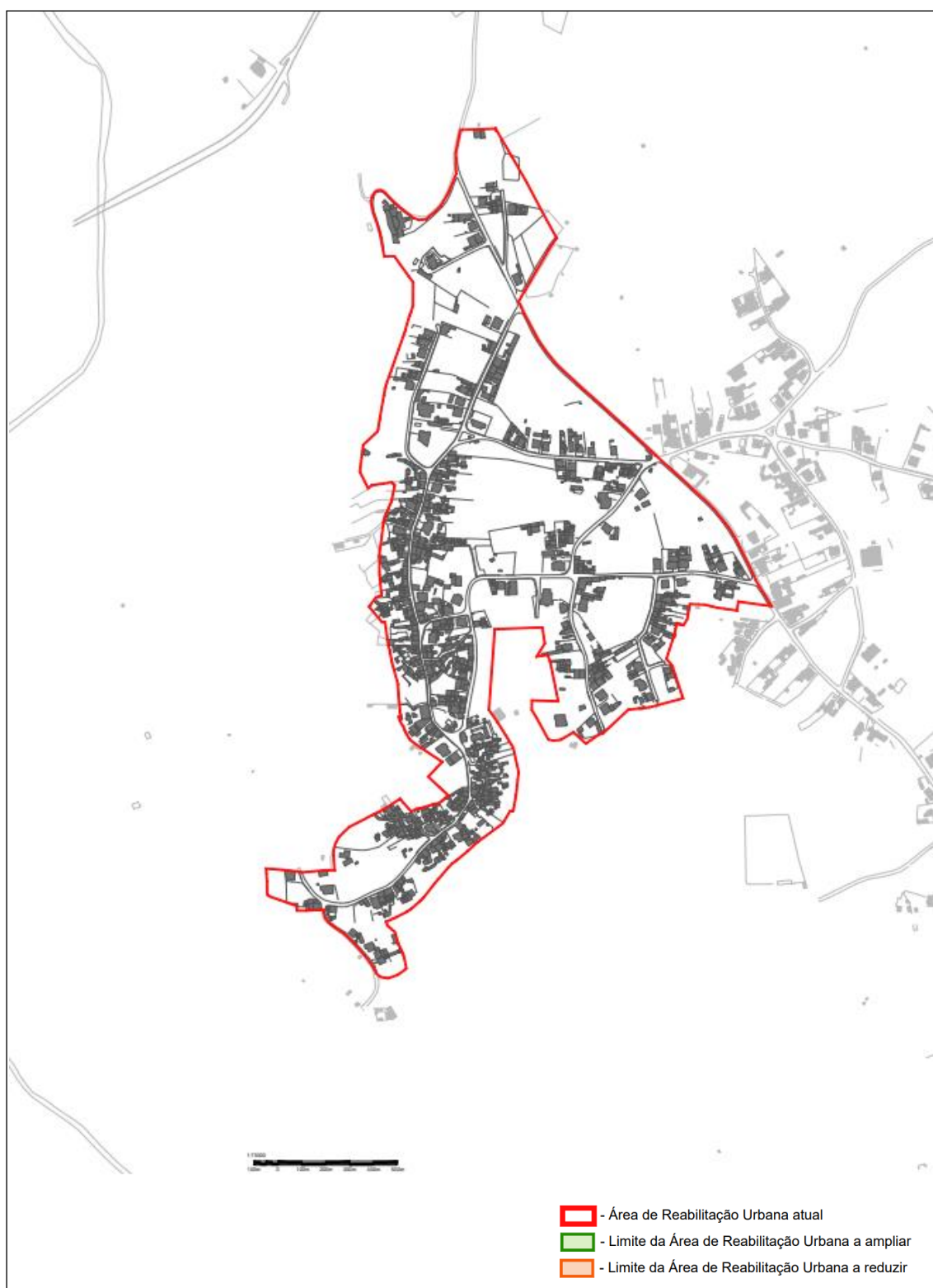
Quadro 50 - Edificado e Alojamentos da ARU de Paradelá

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	241	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	230	95,4
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	11	4,6
Nº de edifícios com necessidades de reparação	75	31,1
Nº de Alojamentos Total	248	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	248	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	183	73,8
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	65	26,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	114	62,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	132	72,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	161	88,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	16	8,7

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Paradela conta com uma dimensão de 44,71 ha.

Figura 47 - Delimitação da ARU de Paradela



É proposto manter a atual delimitação da ARU de Paradela. Exatamente porque dentro dos seus limites surge o aglomerado mais concentrado e coeso, a sul da Rua Direita e estruturado pela Rua Dom Manuel Batista da Cunha e pela Rua da Patoleia.

É aqui, de norte para sul, que surgem os equipamentos de utilização coletiva de maior procura, como sejam a Escola, e depois a Igreja (velha) e o Cemitério que organizam o centro cívico local onde surge o pouco comércio existente no lugar.

De notar também que é no troço norte que se encontram edifícios de maior dimensão e qualidade, alguns em muito bom estado, mas muitos outros a necessitar de forte intervenção.

A zona da Patoleia, no troço sul do eixo estruturante, é aquela que apresenta maior degradação no parque edificado, e onde os edifícios são de menor dimensão e também de construção mais antiga. Este eixo termina, simbolicamente, no Cruzeiro de Paradela, o espaço público, apesar de necessitado de requalificação, mais relevante do lugar e detentor de uma excelente vista para o vale do Cértima.

O território mais a nascente da ARU, na envolvente alargada da Igreja (nova), está ainda em processo de consolidação, aí existindo muitas construções recentes e muito terreno expectante, que, poderá, numa dinâmica centrípeta de reabilitação urbana, vir a ser edificado e assim garantir maior unidade a toda a área.

Pretende-se aqui desenvolver uma ORU Simples, que permita uma ação de reabilitação urbana destinada a recuperar e a reabilitar o edificado degradado e devoluto, mas que, de acordo com os objetivos estratégicos assumidos, possa ainda integrar novas construções que contribuam para dar continuidade à malha e anular vazios intersticiais existentes.

Figura 48 – Mosaico de imagens da ARU de Paradela



5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

5.1. Benefícios Fiscais

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

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

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

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

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

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

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

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

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

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

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES (IRS)

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

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLECTIVAS (IRC)

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

TAXAS

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

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

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

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

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

- (a) **“Ações de reabilitação”**: as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
- i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
 - ii) Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;
- (b) **“Área de reabilitação urbana”**: a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. Neste contexto, prescreve a nova redação do n.º 24 do art.º 71.º do EBF que a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo -lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior;
- (c) **“Estado de conservação”**: o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro.

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

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

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

5.2. Incentivos Municipais

Em relação aos apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das “ações de reabilitação” que se enquadrem na definição estabelecida no n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais, a Câmara Municipal de Águeda atribui os incentivos previstos na Parte I - Taxas e outras Receitas Municipais do “Código Regulamentar do Município de Águeda” e na “Tabela de Taxas” anexa ao mesmo Código Regulamentar.

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

5.3. Apoios Financeiros

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

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

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

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

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

Legislação Aplicável

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

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

❖ Reabilitar para Arrendar

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

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

Legislação Aplicável

- 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

- 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 nº 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 nº 150/2017, de 6 de dezembro**, estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

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

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

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

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

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

Legislação Aplicável

- **Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho**

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

- **Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto**

Retifica o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

Alterado por:

- **Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho (art. 184.º)**

- **Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro**

- **Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro**

- **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.

Alterada por:

- **Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro**

Altera a regulamentação do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

- **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 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

- **Decreto-Lei n.º 74/2022 - Diário da República n.º 205/2022, Série I de 2022-10-24**

Procede à alteração ao Programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e ao Programa de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

Índice de Quadros

Quadro 1 - Fases e conteúdos da metodologia adotada	4
Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021	11
Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021	12
Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2011 e 2021	14
Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2021	15
Quadro 6 - Distribuição das ARU existentes por tipologia de reorganização	23
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da União das Freguesias de Águeda e Borralha	26
Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU da Cidade de Águeda	28
Quadro 9 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga	32
Quadro 10 - Edificado e Alojamentos da ARU de Macinhata do Vouga	34
Quadro 11 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	38
Quadro 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Pedações	40
Quadro 13 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Valongo do Vouga	44
Quadro 14 - Edificado e Alojamentos da ARU de Arrancada	46
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcôba	50
Quadro 16 - Edificado e Alojamentos da ARU de Á-dos-Ferreiros	52
Quadro 17 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcôba	56
Quadro 18 - Edificado e Alojamentos da ARU de Macieira de Alcôba	58
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	62
Quadro 20 - Edificado e Alojamentos da ARU de Trofa	64
Quadro 21 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Travassô e Ois de Ribeira	68
Quadro 22 - Edificado e Alojamentos da ARU de Travassô	70
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel	74
Quadro 24 - Edificado e Alojamentos da ARU de Casal d'Álvaro	76
Quadro 25 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Travassô e Ois de Ribeira	79
Quadro 26 - Edificado e Alojamentos da ARU de Ois de Ribeira	81
Quadro 27 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel	85
Quadro 28 - Edificado e Alojamentos da ARU de Oronhe	87
Quadro 29 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Fermentelos	90
Quadro 30 - Edificado e Alojamentos da ARU de Fermentelos	92
Quadro 31 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Recardães e Espinhel	96
Quadro 32 - Edificado e Alojamentos da ARU de Espinhel	98
Quadro 33 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Recardães e Espinhel	101
Quadro 34 - Edificado e Alojamentos da ARU de Recardães	103
Quadro 35 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Águeda e Borralha	107
Quadro 36 - Edificado e Alojamentos da ARU de Borralha	109

Quadro 37 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Barrô e Aguada de Baixo	114
Quadro 38 - Edificado e Alojamentos da ARU de Barrô	116
Quadro 39 - Principais Indicadores Estatísticos Freguesia de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	120
Quadro 40 - Edificado e Alojamentos da ARU de Belazaima do Chão	122
Quadro 41 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Aguada de Cima	126
Quadro 42 - Edificado e Alojamentos da ARU de Aguada de Cima	128
Quadro 43 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Barrô e Aguada de Baixo	132
Quadro 44 - Edificado e Alojamentos da ARU de Aguada de Baixo	134
Quadro 45 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga	138
Quadro 46 - Edificado e Alojamentos da ARU de Sernada do Vouga	140
Quadro 47 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	143
Quadro 48 - Edificado e Alojamentos da ARU de Mourisca do Vouga	145
Quadro 49 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel	149
Quadro 50 - Edificado e Alojamentos da ARU de Paradela	151

Índice de Figuras

Figura 1 – Localização Regional do Concelho de Águeda	7
Figura 2 – Enquadramento paisagístico do concelho de Águeda	9
Figura 3 – Ponte Medieval do Marnel, Lamas do Vouga	16
Figura 4 – Distribuição das ARU existentes pelo território	25
Figura 5 – Delimitação da ARU da Cidade de Águeda	29
Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Águeda	31
Figura 7 – Delimitação da ARU de Macinhata do Vouga	35
Figura 8 – Mosaico de imagens da ARU de Macinhata do Vouga	37
Figura 9 – Delimitação da ARU de Pedações	41
Figura 10 – Mosaico de imagens da ARU de Pedações	42
Figura 11 – Delimitação da ARU de Arrancada	47
Figura 12 – Mosaico de imagens da ARU de Arrancada	49
Figura 13 – Delimitação da ARU de Á-dos-Ferreiros	53
Figura 14 – Mosaico de imagens da ARU de Á-dos-Ferreiros	55
Figura 15 – Delimitação da ARU de Macieira de Alcôba	59
Figura 16 – Mosaico de imagens da ARU de Macieira de Alcôba	61
Figura 17 – Delimitação da ARU de Trofa	65
Figura 18 – Mosaico de imagens da ARU de Trofa	67
Figura 19 – Delimitação da ARU de Travassô	71
Figura 20 – Mosaico de imagens da ARU de Travassô	73
Figura 21 – Delimitação da ARU de Casal d'Álvaro	77
Figura 22 – Mosaico de imagens da ARU de Casal d'Álvaro	78
Figura 23 – Delimitação da ARU de Ois da Ribeira	82
Figura 24 – Mosaico de imagens da ARU de Ois da Ribeira	84
Figura 25 – Delimitação da ARU de Oronhe	88
Figura 26 – Mosaico de imagens da ARU de Oronhe	89
Figura 27 – Delimitação da ARU de Fermentelos	93
Figura 28 – Mosaico de imagens da ARU de Fermentelos	95
Figura 29 – Delimitação da ARU de Espinhel	99
Figura 30 – Mosaico de imagens da ARU de Espinhel	100
Figura 31 – Delimitação da ARU de Recardães	104
Figura 32 – Mosaico de imagens da ARU de Recardães	106
Figura 33 – Delimitação da ARU de Borralha	110
Figura 34 – Mosaico de imagens da ARU de Borralha	113
Figura 35 – Delimitação da ARU de Barrô	117
Figura 36 – Mosaico de imagens da ARU de Barrô	119

Figura 37 – Delimitação da ARU de Belazaima do Chão	123
Figura 38 – Mosaico de imagens da ARU de Belazaima do Chão	124
Figura 39 – Delimitação da ARU de Aguada de Cima	129
Figura 40 – Mosaico de imagens da ARU de Aguada de Cima	131
Figura 41 – Delimitação da ARU de Aguada de Baixo	135
Figura 42 – Mosaico de imagens da ARU de Aguada de Baixo	137
Figura 43 – Delimitação da ARU de Sernada do Vouga	141
Figura 44 – Mosaico de imagens da ARU de Sernada do Vouga	142
Figura 45 – Delimitação da ARU de Mourisca do Vouga	146
Figura 46 – Mosaico de imagens da ARU de Mourisca do Vouga	148
Figura 47 – Delimitação da ARU de Paradela	152
Figura 48 – Mosaico de imagens da ARU de Paradela	154

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU da Cidade de Águeda	27
Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU da Cidade de Águeda	28
Gráfico 3 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Macinhata do Vouga	33
Gráfico 4 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Macinhata do Vouga	34
Gráfico 7 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Pedações	39
Gráfico 6 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Pedações	40
Gráfico 7 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Arrancada	45
Gráfico 8 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Arrancada	46
Gráfico 9 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Á-dos-Ferreiros	51
Gráfico 10 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Á-dos-Ferreiros	52
Gráfico 11 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Macieira de Alcôba	57
Gráfico 12 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Macieira de Alcôba	58
Gráfico 13 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Trofa	63
Gráfico 14 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Trofa	64
Gráfico 15 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Travassô	69
Gráfico 16 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Travassô	70
Gráfico 17 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Casal d'Álvaro	75
Gráfico 18 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Casal d'Álvaro	76
Gráfico 19 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Ois de Ribeira	80
Gráfico 20 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Ois de Ribeira	81
Gráfico 21 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Oronhe	86
Gráfico 22 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Oronhe	87
Gráfico 23 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Fermentelos	91
Gráfico 24 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Fermentelos	92
Gráfico 25 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Espinhel	97
Gráfico 26 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Espinhel	98
Gráfico 27 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Recardães	102
Gráfico 28 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Recardães	103
Gráfico 29 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Borralha	108
Gráfico 30 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Borralha	109
Gráfico 31 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Barrô	115
Gráfico 32 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Barrô	116
Gráfico 33 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Belazaima do Chão	121
Gráfico 34 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Belazaima do Chão	122
Gráfico 35 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Aguada de Cima	127
Gráfico 36 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Aguada de Cima	128

Gráfico 37 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Aguada de Baixo	133
Gráfico 38 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Aguada de Baixo	134
Gráfico 39 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Sernada do Vouga	139
Gráfico 40 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Sernada do Vouga	140
Gráfico 41 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Mourisca do Vouga	144
Gráfico 42 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Mourisca do Vouga	145
Gráfico 43 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Paradela	150
Gráfico 44 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Paradela	151

Equipa de Acompanhamento Interna



Arq.º Carlos Rodrigues (Coordenação)

Dr.ª Célia Laranjeira

Equipa Técnica Externa



Doutor Eng.º Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.º Paulo Valença

Dr. Alexandre Barroso Freitas

Arq.º Martim Guimarães Costa

Arq.º Fábio Sousa

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: – 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	– 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	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. 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

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	A isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição. Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos , que sejam, cumulativamente: – 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	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. 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.

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	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 Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos , que sejam, cumulativamente: – 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	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. 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.

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	Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos , que sejam, cumulativamente: – 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	O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. 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). Em caso de verificação das condições descritas anteriormente, caberá à Câmara Municipal reembolsar o requerente da totalidade do valor da segunda vistoria.

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 71º	
IMPOSTO	IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 71.º do EBF (n.º 4) "Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis"
BENEFÍCIO FISCAL	Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.
PRESSUPOSTOS	Encargos relacionados com a reabilitação de: (a) Imóveis, localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou (b) Os imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
CONDICIONANTES	Ações de reabilitação são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra. Área de reabilitação urbana é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.
RECONHECIMENTO	Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU, 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	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.

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, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra. Área de reabilitação urbana é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

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

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.

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	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	A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida. 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.
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	- Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação; - Decisão de minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
CONDICIONANTES	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. Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI. Em áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.
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.

