

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

AU

AGENDA URBANA

ÁGUEDA



CÂMARA MUNICIPAL

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

PARA A EXECUÇÃO DE 16 OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO
URBANA DE NATUREZA SIMPLES

Janeiro de 2024



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 2 – Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de 16 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Simples, tendo sido elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda.

Janeiro de 2024

Índice

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Objetivos do Trabalho	1
1.2. Enquadramento Legal	2
1.3. Síntese Metodológica	3
2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO	5
2.1. Caracterização Territorial	5
2.2. Contexto Socioeconómico	9
2.3. Dinâmicas Urbanas	13
3. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES	18
3.1. Enquadramento das Operações	18
3.2. Objetivos Gerais e Específicos	19
3.3. Identificação e Localização das ORU Simples	22
4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES	24
4.1. ORU de Sernada do Vouga (ORU 2)	24
4.2. ORU de Macinhata do Vouga (ORU 3)	33
4.3. ORU de Pedações (ORU 4)	42
4.4. ORU de Á-dos-Ferreiros (ORU 6)	52
4.5. ORU de Macieira de Alcôba (ORU 7)	62
4.6. ORU de Trofa (ORU 9)	72
4.7. ORU de Travassô (ORU 10)	82
4.8. ORU de Casal d'Álvaro (ORU 11)	91
4.9. ORU de Ois de Ribeira (ORU 12)	100
4.10. ORU de Oronhe (ORU 13)	109
4.11. ORU de Espinhel (ORU 15)	118
4.12. ORU de Borralha (ORU 17)	127
4.13. ORU de Paradela (ORU 18)	138
4.14. ORU de Belazaima do Chão (ORU 20)	147
4.15. ORU de Aguada de Cima (ORU 21)	156
4.16. ORU de Aguada de Baixo (ORU 22)	166

5. MODELO DE GOVERNAÇÃO	176
5.1. Prazo de Execução	176
5.2. Modelo de Gestão e Organização	176
5.3. Instrumentos de Execução	178
5.4. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação	179
 6. QUADRO DE APOIO E INCENTIVOS.....	 182
6.1. Benefícios Fiscais	182
6.2. Incentivos Municipais.....	185
6.3. Apoios Financeiros e Outros	186
 Índice de Quadros	 194
Índice de Figuras	196
Índice de Gráficos	198
Equipa Técnica	199
 ANEXO - Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais atualmente em vigor	 200

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objetivos do Trabalho

O presente documento corresponde à elaboração da Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de 16 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Simples.

Segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, uma ORU é o conjunto articulado de intervenções que visa, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. Na presente abordagem, as 16 ORU que se propõem são de natureza Simples, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

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

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

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

¹ 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.

1.2. Enquadramento Legal

A elaboração da presente Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de 16 Operações de Reabilitação Urbana, de natureza Simples, teve em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) por forma a poder constituir-se como o instrumento legal de suporte a cada uma dessas ORU.

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

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

Acompanhando o preconizado no RJRU, as 16 Operações de Reabilitação Urbana terão como instrumento de suporte a presente Estratégia de Reabilitação Urbana que, por sua vez e de acordo com o Art. 30.º, deverá contemplar os seguintes elementos orientadores, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

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

1.3. Síntese Metodológica

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de 16 Operações de Reabilitação Urbana, de natureza Simples, integra todos os elementos necessários para ser adotado pela Câmara Municipal e, posteriormente, aprovado pela Assembleia Municipal.

Assim, o desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com o Município de 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, de natureza Simples, para as ARU do Concelho de Águeda, integrando a Fase 2, respetivamente.

Quadro 1 – Fases e conteúdos da metodologia adotada

FASES	CONTEÚDOS
FASE 1 Revisão da delimitação das 22 ARU existentes no Concelho de Águeda (incluindo as 16 ORU de natureza simples)	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 16 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Simples, 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 povoaamentos 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.

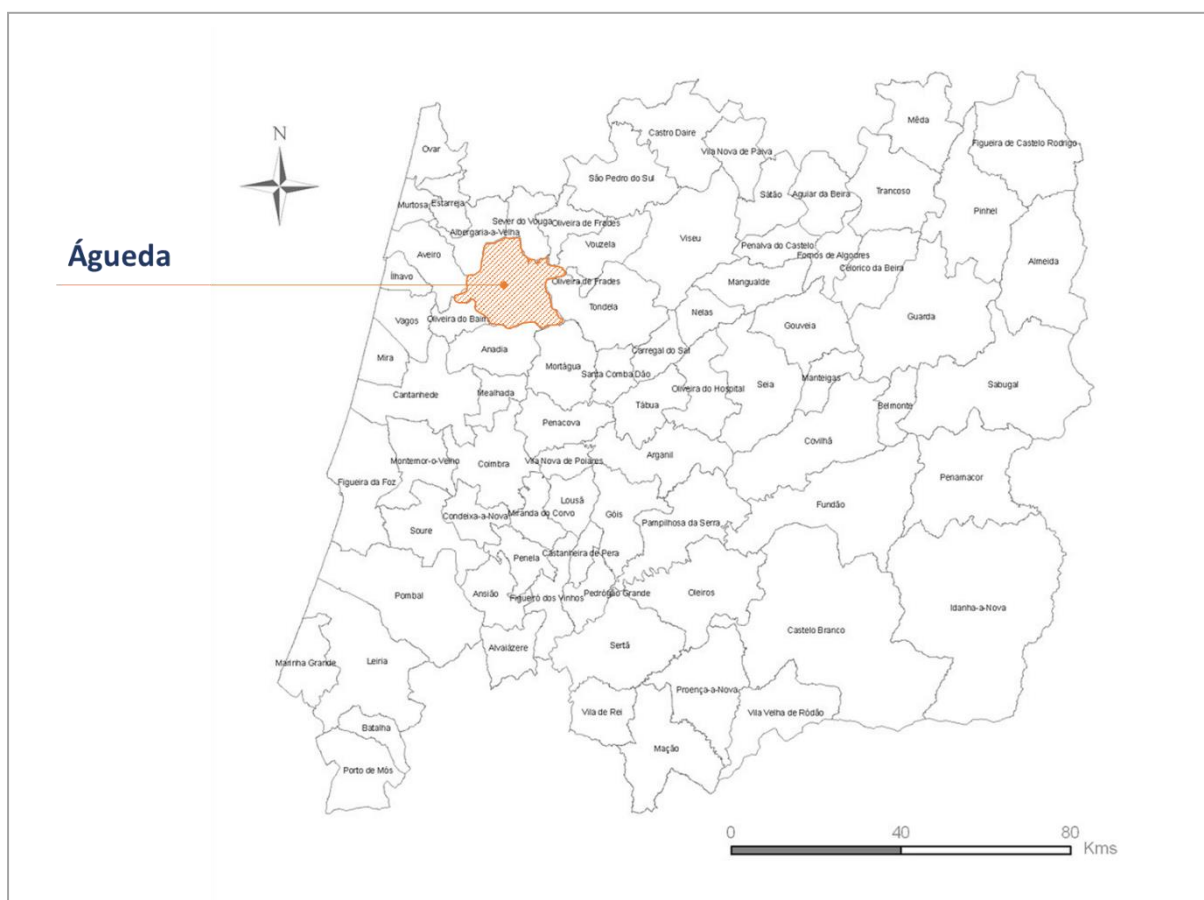
No dia 8 de julho de 1985, a vila de Águeda é elevada à categoria de cidade.

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 envoltentes 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 seguinte, 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	Nº de fogos em construções novas para habitação familiar	
Ano	Licenciados	Concluídos
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 tênue 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



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 nalguns 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. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

3.1. Enquadramento das Operações

Como foi anteriormente sublinhado, a autarquia 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.

Importa recordar 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.

Em fase posterior, a autarquia 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/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 conhecimentos adquiridos 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 contexto que se enquadrou o processo de revisão das delimitações das ARU existentes no Concelho, do qual foram definidas 16 Áreas de Reabilitação Urbana de Natureza Simples (cujas ORU são elaboradas no presente documento) e 6 Áreas de Reabilitação Urbana de Natureza Sistemática, que em muito resultaram das dinâmicas sociais e económicas que, entretanto, têm ocorrido neste território.

3.2. Objetivos Gerais e Específicos

Num primeiro momento, importa aqui lembrar e reiterar os principais objetivos gerais que presidiram à revisão da delimitação das ARU no Concelho de Águeda, tarefa que antecedeu o desenvolvimento das Operações de Reabilitação Urbana de que trata este Relatório, neste caso as ORU de Natureza Simples.

Desde logo, foi e é objetivo das ARU concentrar esforços no incentivo à vivência do espaço público com incidência na reabilitação do espaço privado, numa interligação urbanisticamente qualificada e reabilitada apostando em critérios que privilegiem a mobilização de parcerias ativas e no envolvimento e investimento privado. Isto, com ação direta nas Operações de Reabilitação Urbana de Natureza Sistemática e, de forma indireta mais induzida, nas Operações de Reabilitação Urbana de Natureza Simples.

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

As ARU na área central da cidade e nas freguesias fundamentam-se numa estratégia de estímulo a um espaço público mais humanista, acessível a todos e integrador do espaço privado. Um espaço de todos e para todos, criador de laços entre os concidadãos. Mais ainda, fundamentam-se como intervenções indutoras das ações dos proprietários privados sobre os seus edifícios.

Estes aglomerados devem ser locais vivos e vividos, geradores de relações interpessoais, aglutinadores de funções e urbanisticamente reabilitados. Para isso, é proposto a requalificação dos espaços públicos existentes, tendo como principal objetivo a melhoria da qualidade do ambiente urbano, bem como o incentivo às intervenções de reabilitação e requalificação do edificado envolvente, incluindo património e espaço privado.

Pretende-se conseguir 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 utilização e fruição. Para isso, é fundamental apostar no tratamento de praças, largos e ruas como espaços de permanência qualificados, privilegiando o peão e, em alguns casos, a compatibilização entre veículos, peões e os novos modos de

mobilidade suave. A requalificação do espaço de percurso e estadia pedonais poderá sublinhar a multiplicidade entre o edificado e os equipamentos, permitindo o prolongamento exterior das atividades.

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

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

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

A reabilitação do edificado ou eventual nova construção no âmbito da reabilitação urbana, constitui, para além da promoção de habitação, o momento oportuno para aumentar, diversificar e dinamizar a oferta de atividades comerciais, serviços e equipamentos públicos, sobretudo apostando na expansão da sua dimensão mais moderna, inovadora e tecnológica.

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

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

Por sua vez, a redelimitação das ARU existentes no Concelho de de Águeda permite alcançar através da realização de Operações de Reabilitação Urbana os seguintes 10 objetivos específicos:

1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável;
2. Melhorar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;

3. Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização;
4. Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;
5. Cerzir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana;
6. Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
7. Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização;
8. Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional;
9. Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
10. Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer.

3.3. Identificação e Localização das ORU Simples

Foi tendo em consideração todo o processo associado às ARU desenvolvido pela Câmara Municipal de Águeda, bem como atendendo aos objetivos gerais e específicos mencionados no ponto anterior, que foram definidas as 16 Operações de Reabilitação Urbana Simples e as 6 Operações de Reabilitação Urbana Sistemática.

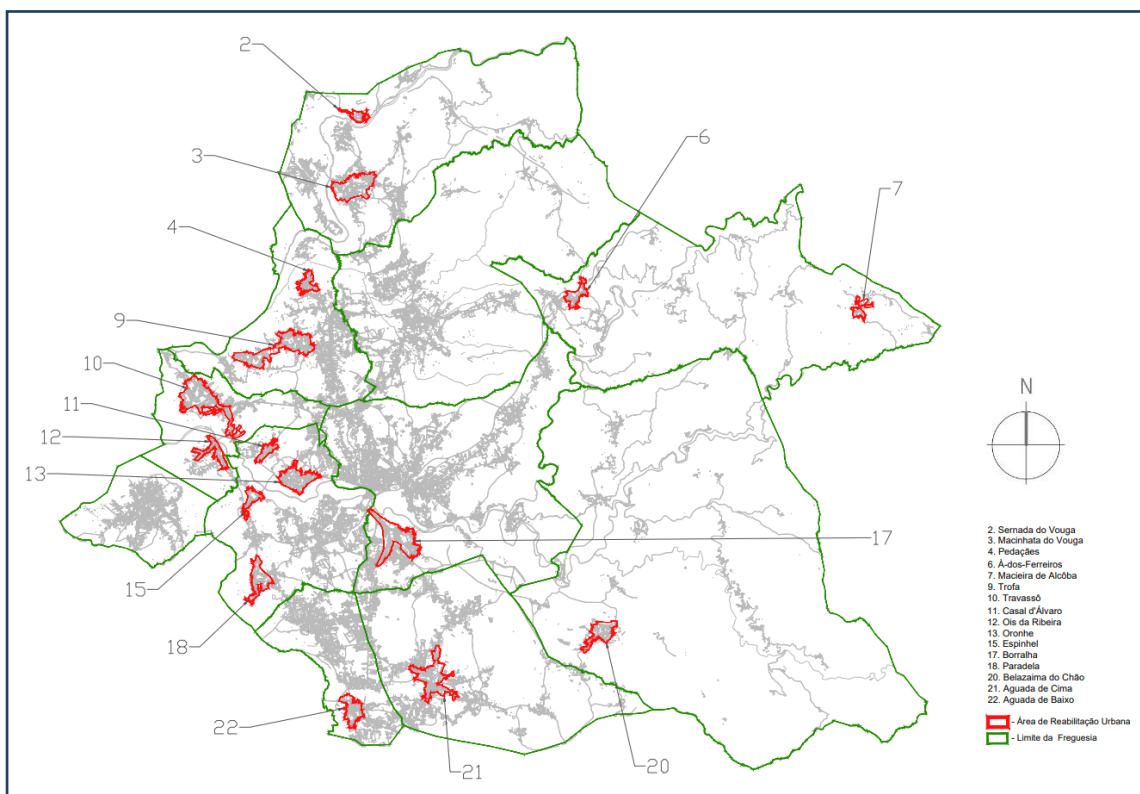
No que respeita às 16 Operações de Reabilitação Urbana Simples, objeto do presente documento, a sua identificação encontra-se no Quadro seguidamente apresentado.

Quadro 6 – Operações de Reabilitação Urbana Simples

Nº	Designação da ORU Simples
2	ORU de Sernada do Vouga
3	ORU de Macinhata do Vouga
4	ORU de Pedações
6	ORU de Á-dos-Ferreiros
7	ORU de Macieira de Alcôba
9	ORU de Trofa
10	ORU de Travassô
11	ORU de Casal d'Álvaro
12	ORU de Ois da Ribeira
13	ORU de Oronhe
15	ORU de Espinhel
17	ORU de Borralha
18	ORU de Paradela
20	ORU de Belazaima do Chão
21	ORU de Aguada de Cima
22	ORU de Aguada de Baixo

Por sua vez, na Figura seguinte é possível observar a localização geográfica no concelho de Águeda das 16 Operações de Reabilitação Urbana Simples.

Figura 4 – Localização das ORU Simples no Concelho de Águeda



No próximo capítulo, e de acordo com o consagrado no RJRU, são desenvolvidas as estratégias de reabilitação urbana para cada uma das 16 Operações de Reabilitação Urbana Simples agora elencadas.

4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

4.1. ORU DE SERNADA DO VOUGA (ORU 2)

4.1.1 Apresentação e Caracterização da ARU

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.

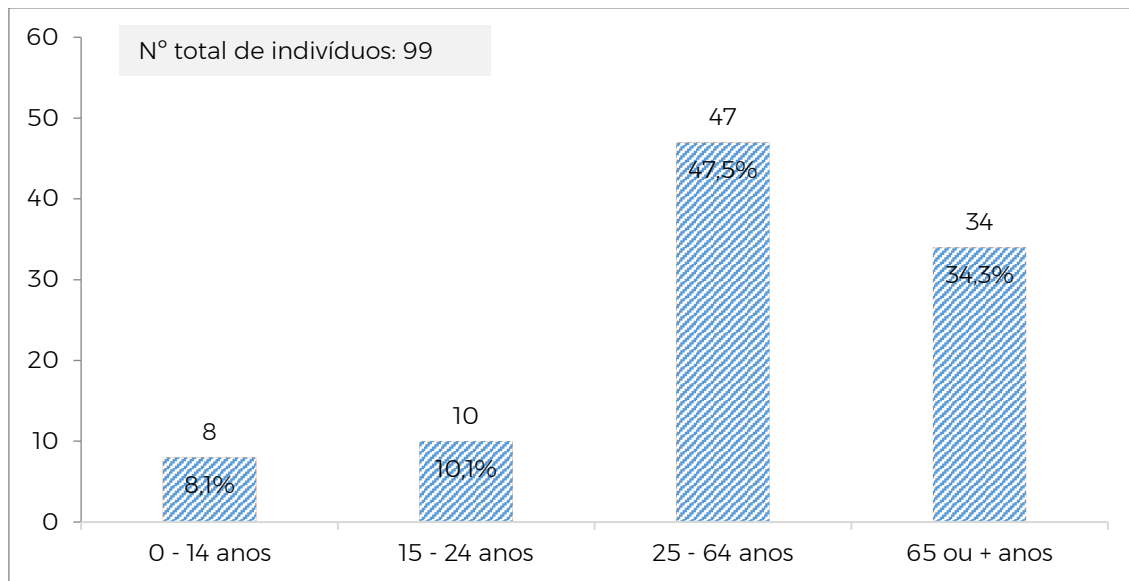
Quadro 7 Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga

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

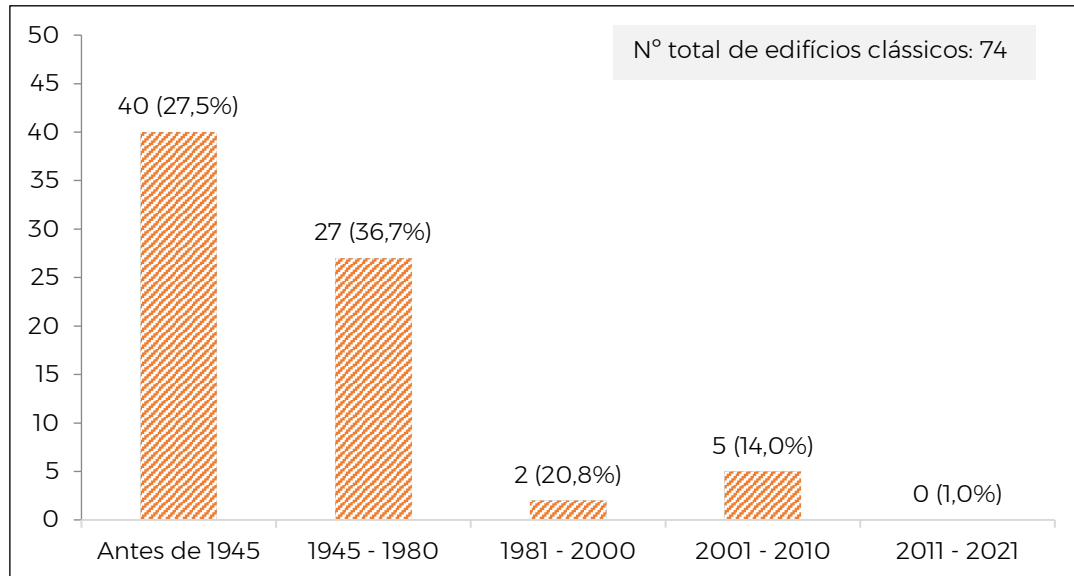
Para a elaboração da ORU de Sernada do Vouga é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Sernada do Vouga.

Gráfico 1 – 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 2- Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Sernada do Vouga



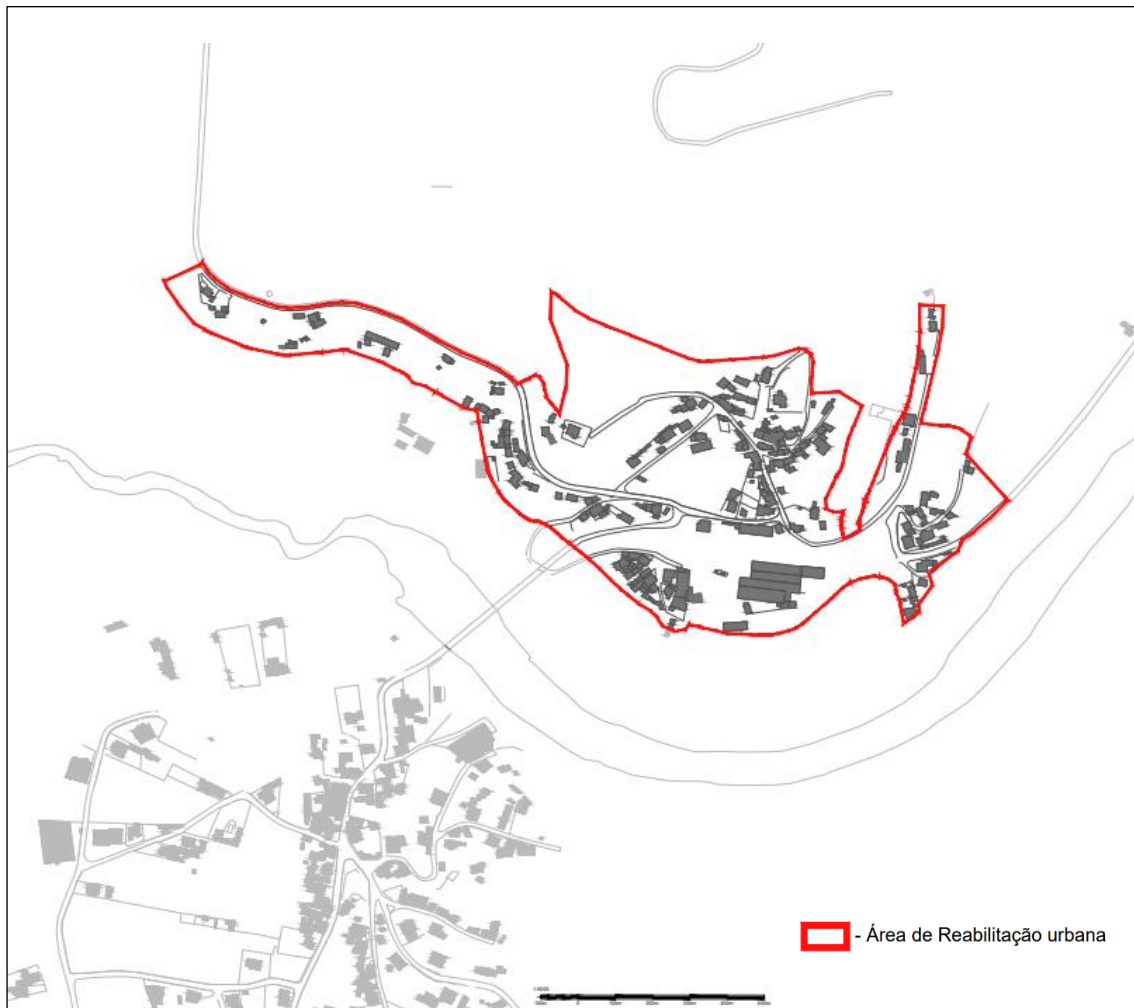
Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU de Sernada do Vouga

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 5 - Delimitação da ARU de Sernada do Vouga



A ARU de Sernada do Vouga desenvolve-se em encosta, entre a Capela e a Estação de Caminho-de-ferro. Trata-se de um aglomerado rural, de ocupação dispersa, com propriedades com alguma dimensão e edificado antigo, principalmente. Só em redor da estação se encontram atividades económicas.

O aglomerado estrutura-se em três pontos: o Bairro, a ponte, 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.

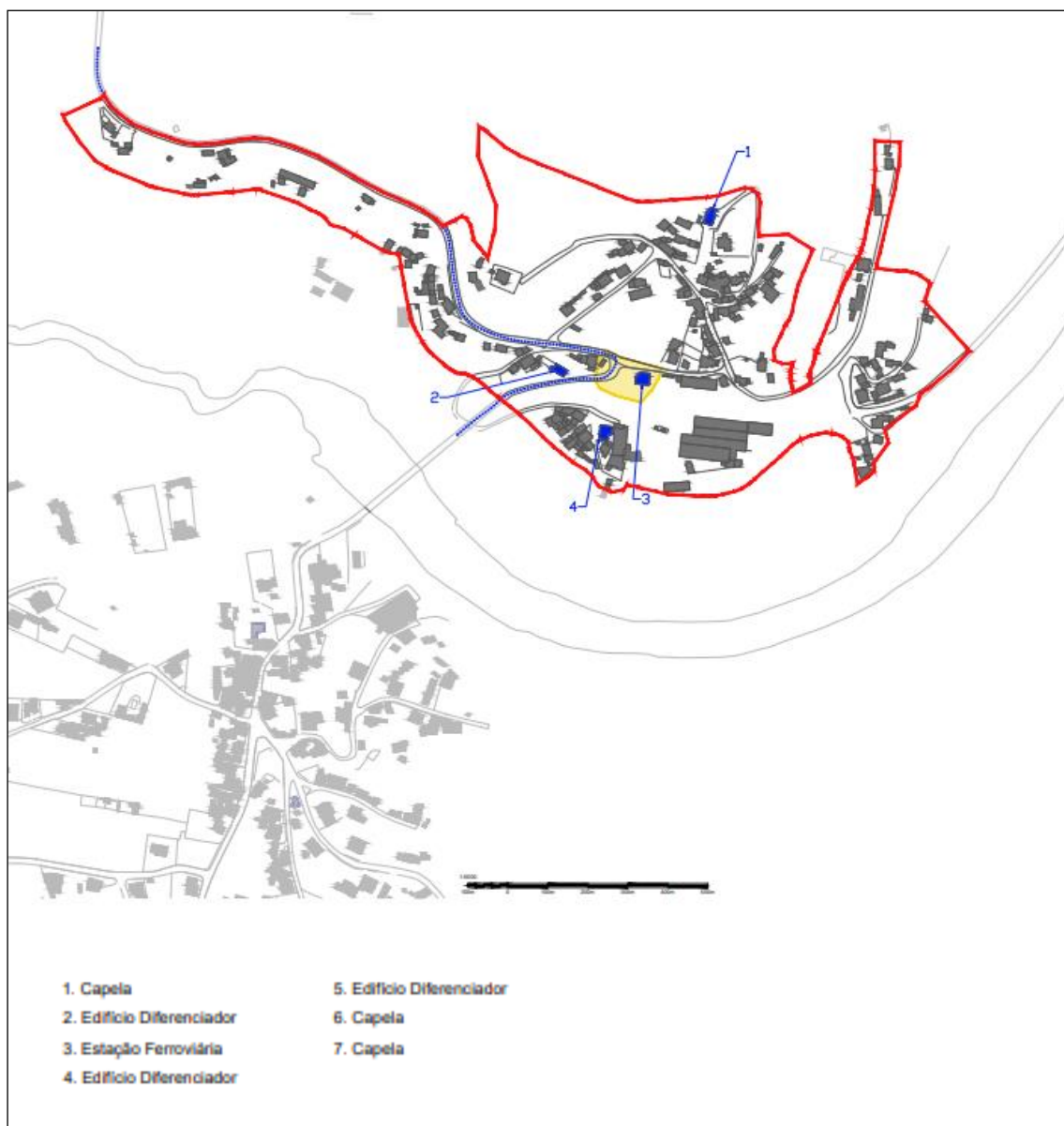
Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU de Sernada do Vouga



4.1.2 Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Sernada do Vouga possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 7 – Interpretação Territorial da ARU de Sernada do Vouga



A ARU de Sernada do Vouga representa, de facto, um lugar de reduzida dimensão e socioeconomicamente frágil, com pouca população e em declínio quantitativo, onde a dinâmica económica é quase nula.

O único sinal de diferenciação e até de valorização é a Estação de Caminho-de-ferro, que pode, como já referido, fazer diferença nas deslocações de pessoas para trabalhar ou para tratar dos seus assuntos noutras localidades, isto se o serviço ferroviário for melhorado.

Sernada tem ainda uma outra vantagem comparativa, que surge também de alguma qualidade ambiental existente dada pelo rio e pela ecopista que podem, em conjunto funcionar como chamariz em matéria de fruição de tempos de lazer. Esta situação pode ainda levar Sernada a robustecer-se como local de segunda residência, e a oferta de edificado devoluto e reabilitável pode ser a oportunidade para tal.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Sernada do Vouga.

Quadro 9 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
- Qualidade ambiental e paisagística - Rio Vouga - Ecopista do Vouga - Estação de caminho-de-ferro - Atratividade turística	- Edifícios em mau estado de conservação - Património edificado degradado e ao abandono - Diminuição e envelhecimento da população - Escassa atividade económica

4.1.3 Objetivos Específicos

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

Quadro 10 – Objetivos Específicos da ARU de Sernada do Vouga

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	...
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	...
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	.
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	..
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	...
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	o
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	..
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	..
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	..
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	...

LEGENDA:	○ - Não se aplica ● - Pouco Relevante ●● - Moderadamente Relevante ●●● - Muito Relevante
----------	--

4.2. ORU DE MACINHATA DO VOUGA (ORU 3)

4.2.1 Apresentação e Caracterização da ARU

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.

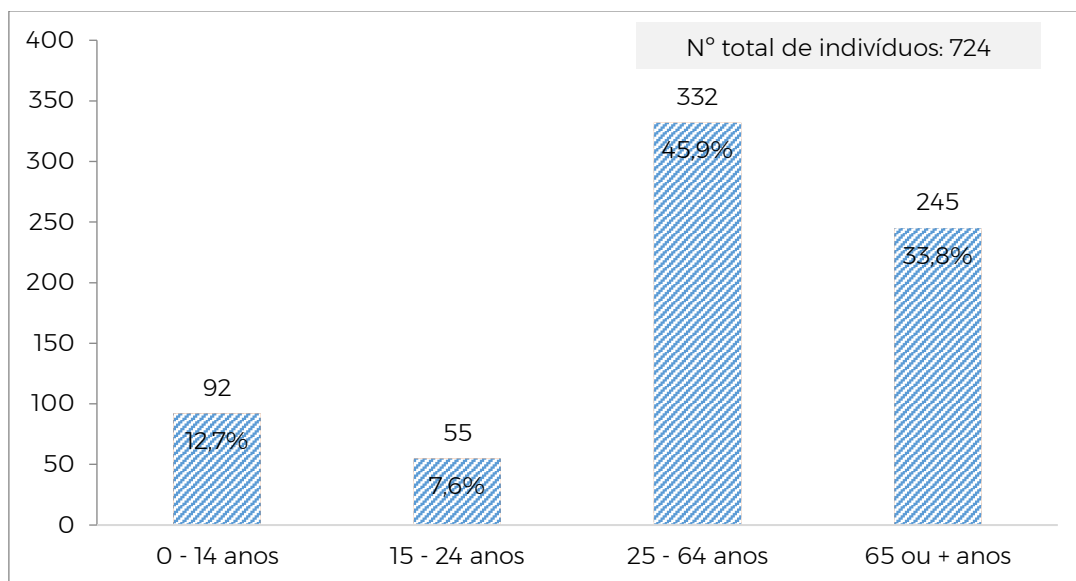
Quadro 11 Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.406	3.210	-196	-5,75	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

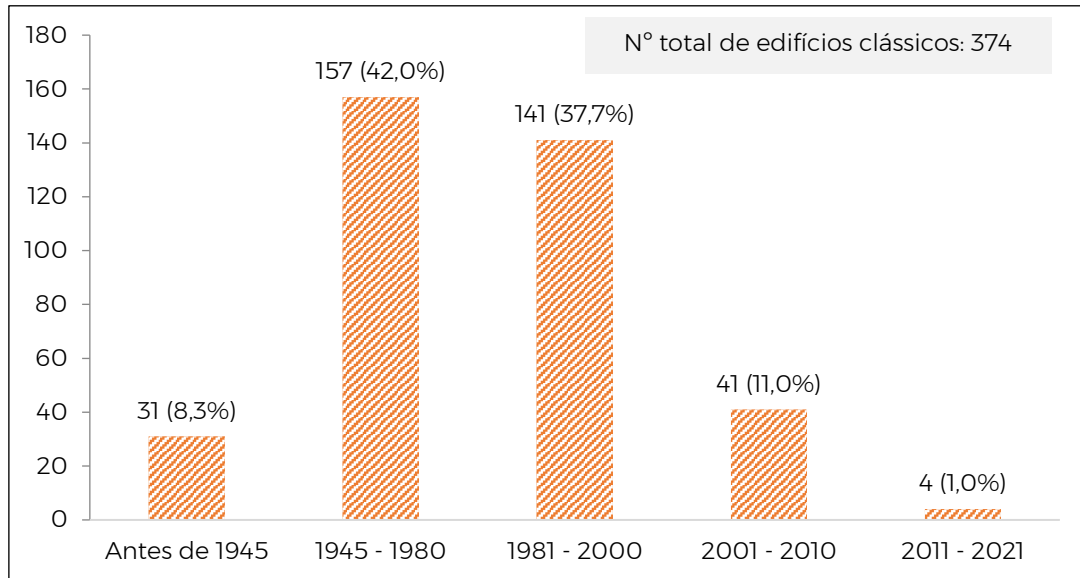
Para a elaboração da ORU de Macinhata do Vouga é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos 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 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Macinhata do Vouga

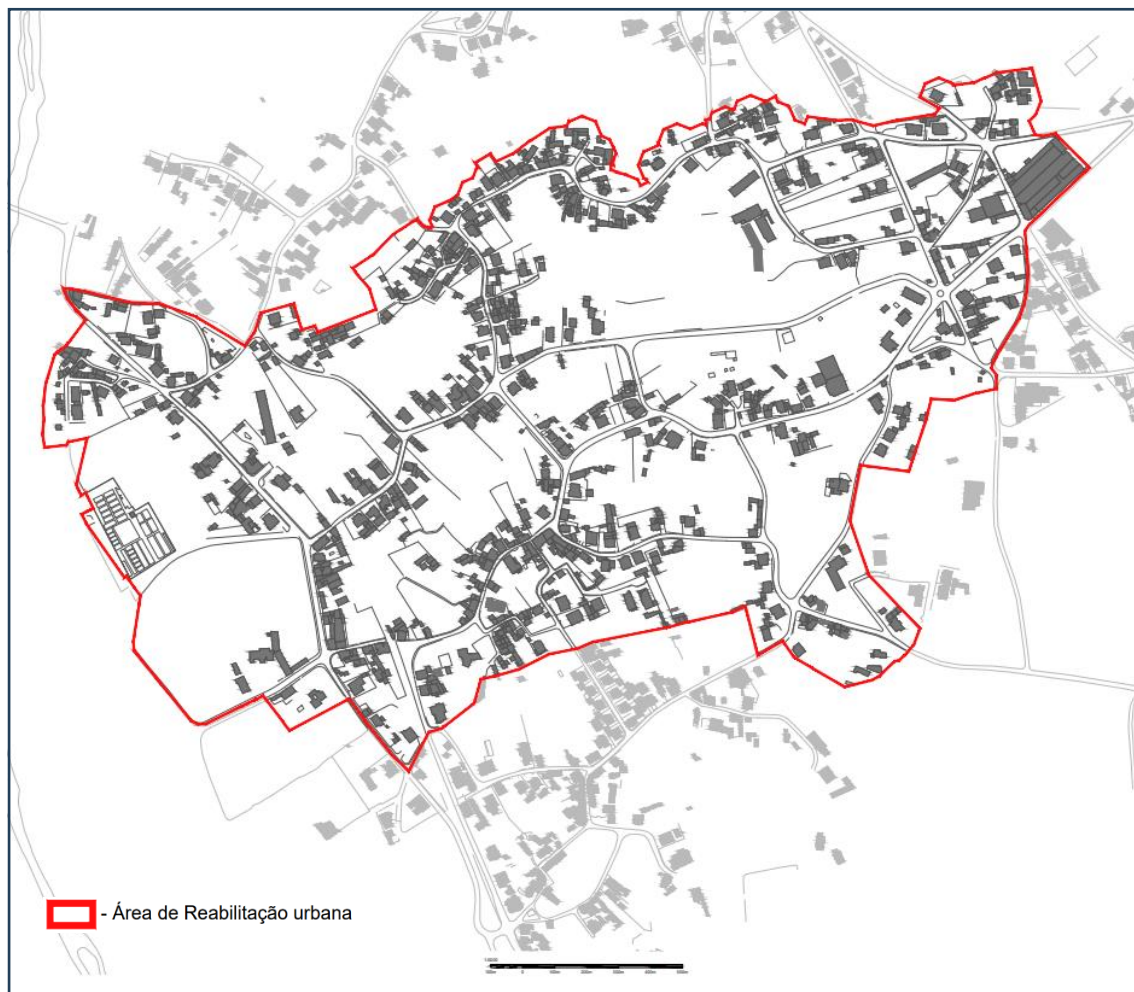
Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	374	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	353	94,4
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	21	5,6
Nº de edifícios com necessidades de reparação	311	83,2
Nº de Alojamentos Total	387	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	386	100,0
Nº de alojamentos familiares 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.

Pretende-se aqui desenvolver 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 8 – Delimitação da ARU de Macinhata do Vouga



Trata-se de potenciar o tecido central e de dar mais coesão ao lugar, onde a estrutura é, apesar de tudo, mais organizada e complementar, e o 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 faceiam 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 Básico 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.

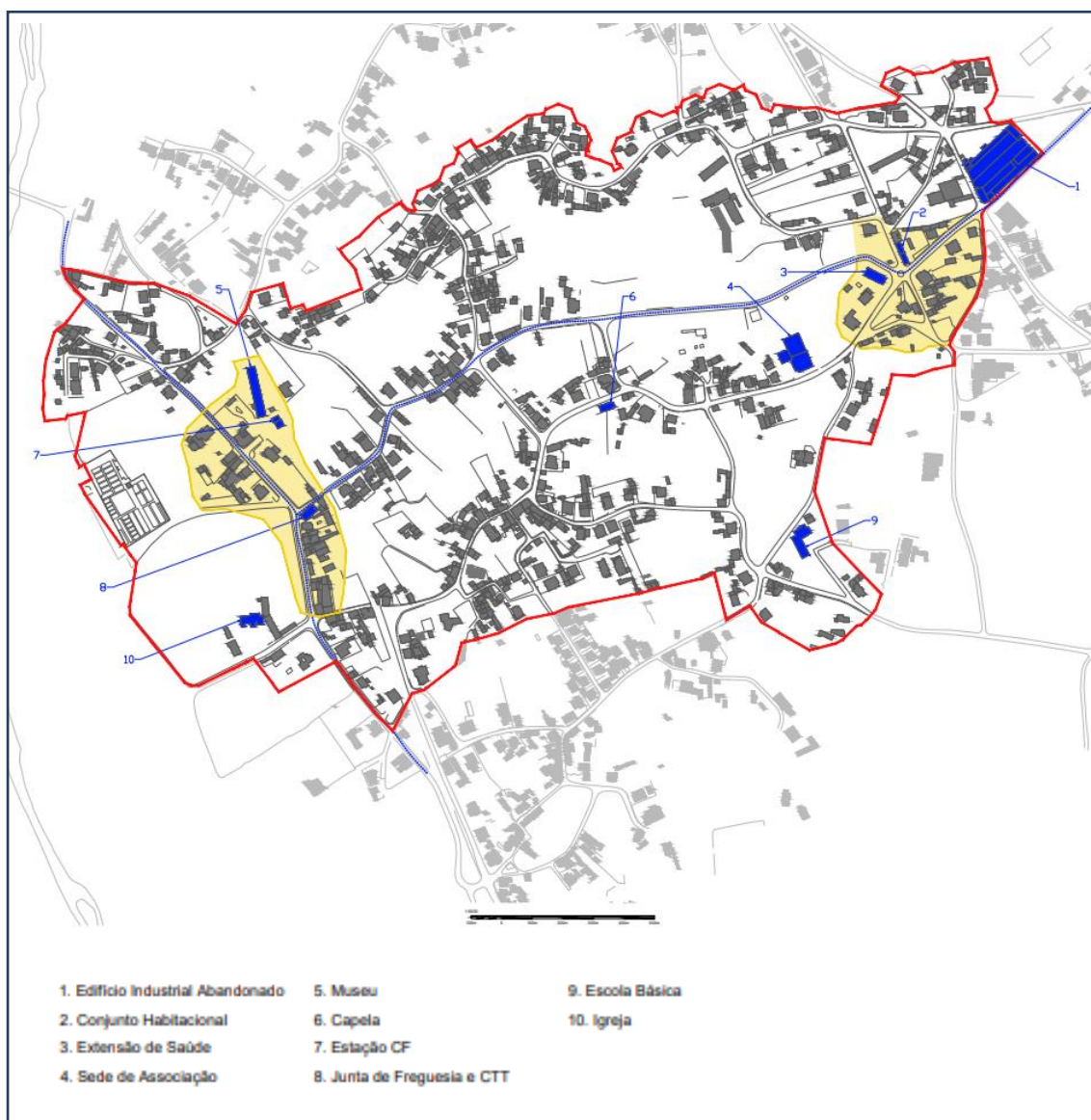
Figura 9 – Mosaico de imagens da ARU de Macinhata do Vouga



4.2.2 Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Macinhata do Vouga possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 10 – Interpretação Territorial da ARU de Macinhata do Vouga



A ARU de Macinhata do Vouga vive das duas mais importantes polaridades que tem, uma junto à Junta de Freguesia e à Estação e Museu e outra junto à Extensão de Saúde a nascente. Para além destas duas situações, existem ao longo do território um ou outro equipamento de procura ocasional.

No entanto, o perfil funcional da ARU é preponderantemente habitacional.

Não é grande a dinâmica económica, apesar de tudo concentrada na polaridade mais a poente, junto ao eixo viário de ligação ao exterior do lugar.

Em matéria de organização do território, o espaço da ARU conta ainda com grandes extensões de terreno desocupadas, pelo que uma maior densificação poderia fomentar alguma necessária urbanidade a este espaço.

O Museu do Caminho-de-ferro já suscita e pode suscitar ainda mais a visita a este lugar.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Macinhata do Vouga.

Quadro 13 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Estação de Caminho-de-ferro • Museu do Caminho-de-ferro • Oferta de serviços • Possibilidades de fomentar a coesão territorial	• Edifícios em mau estado de conservação • Diminuição e envelhecimento da população • Escassa atividade económica

4.2.3 Objetivos Específicos

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

Quadro 14 – Objetivos Específicos da ARU de Macinhata do Vouga

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	••
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	••
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	••
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	•••
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	••
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	•
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	••
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	••
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	••

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.3. ORU DE PEDAÇÃES (ORU 4)

4.3.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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.

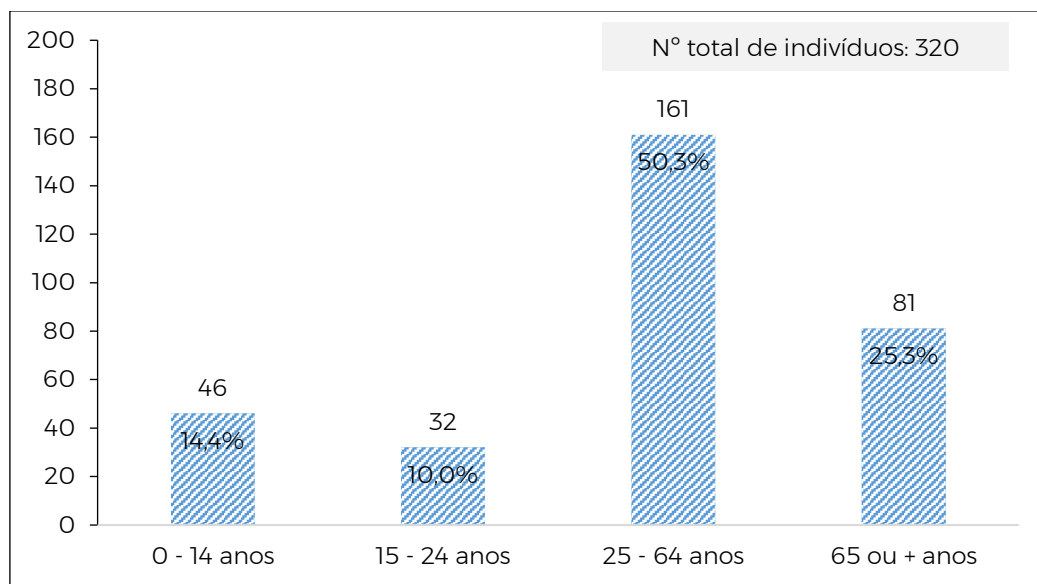
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Trofa, Segadães e Lamas do Vouga

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	4.630	4.482	-148	-3,20	↓
Densidade Populacional (h/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

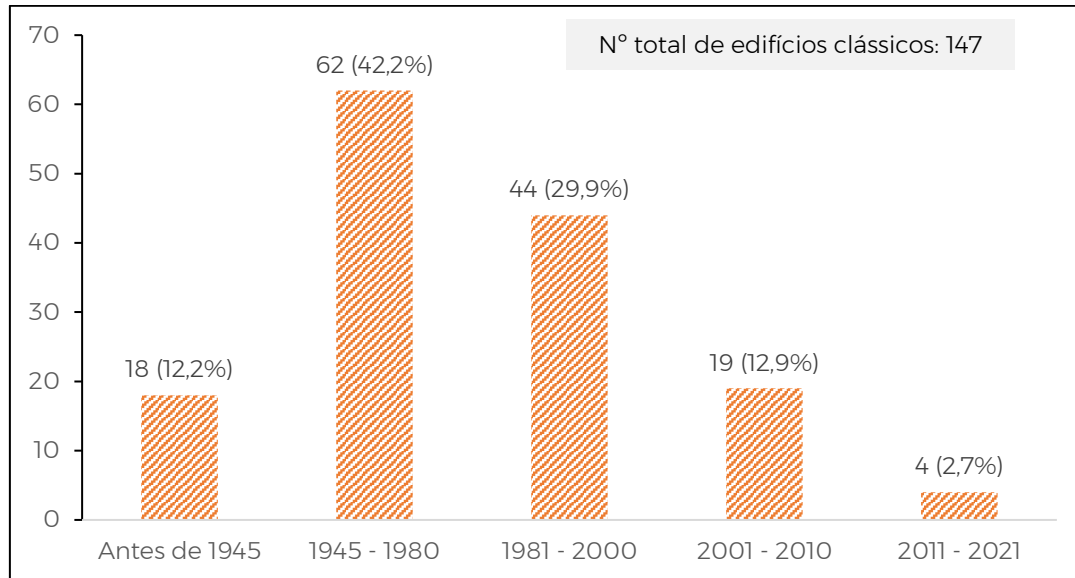
Para a elaboração da ORU de Pedações é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de 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 16 - Edificado e Alojamentos da ARU de Pedações

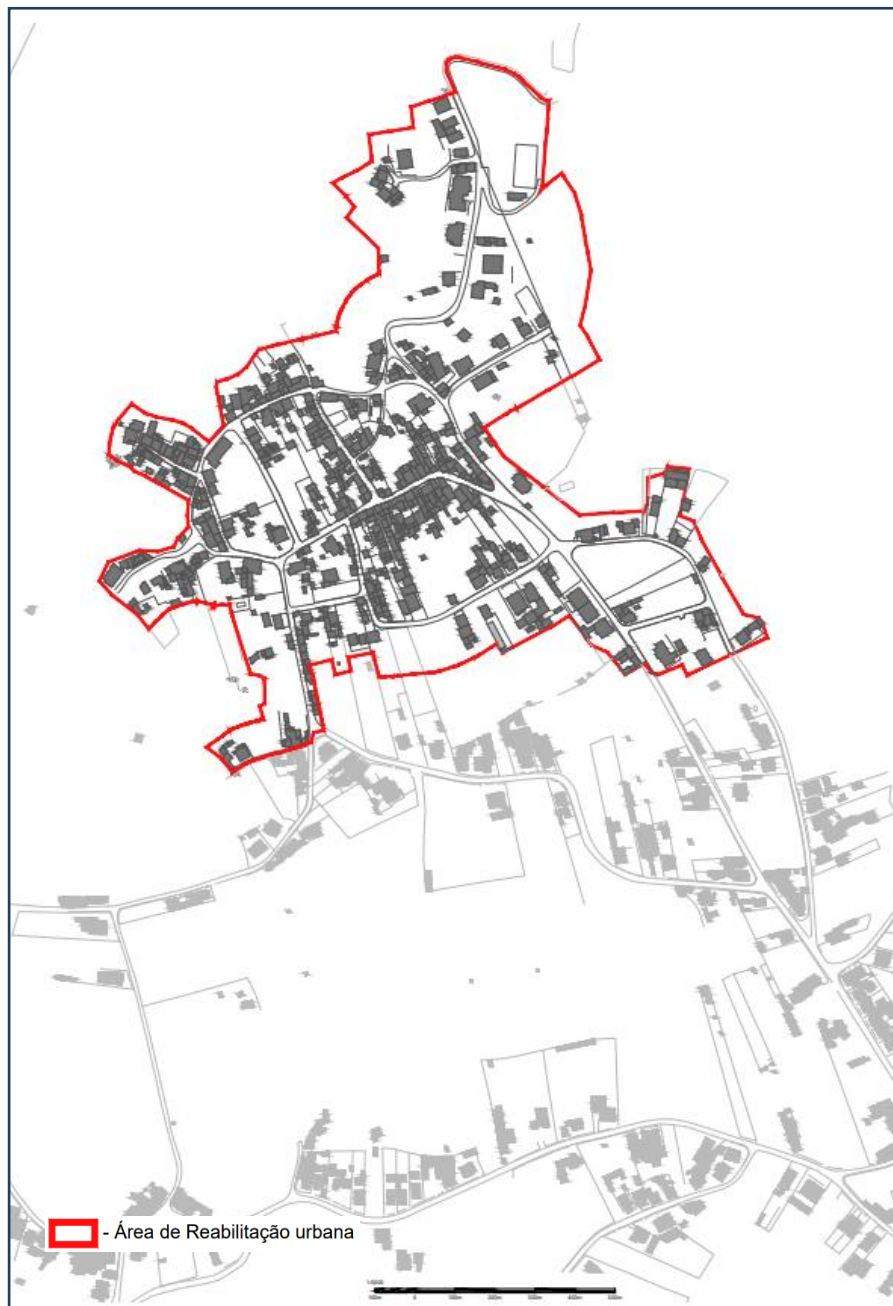
Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	147	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	138	93,9
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	9	6,1
Nº de edifícios com necessidades de reparação	36	24,5
Nº de Alojamentos Total	160	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	160	100,0
Nº de alojamentos familiares 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.

A ARU de Pedações tem um núcleo muito consolidado envolvido pelas 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 Aídos e de S. Lourenço, e a Viela do Coval.

Figura 11 – Delimitação da ARU de Pedações



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.

Considera-se relevante 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.

Figura 12 – Mosaico de imagens da ARU de Pedações

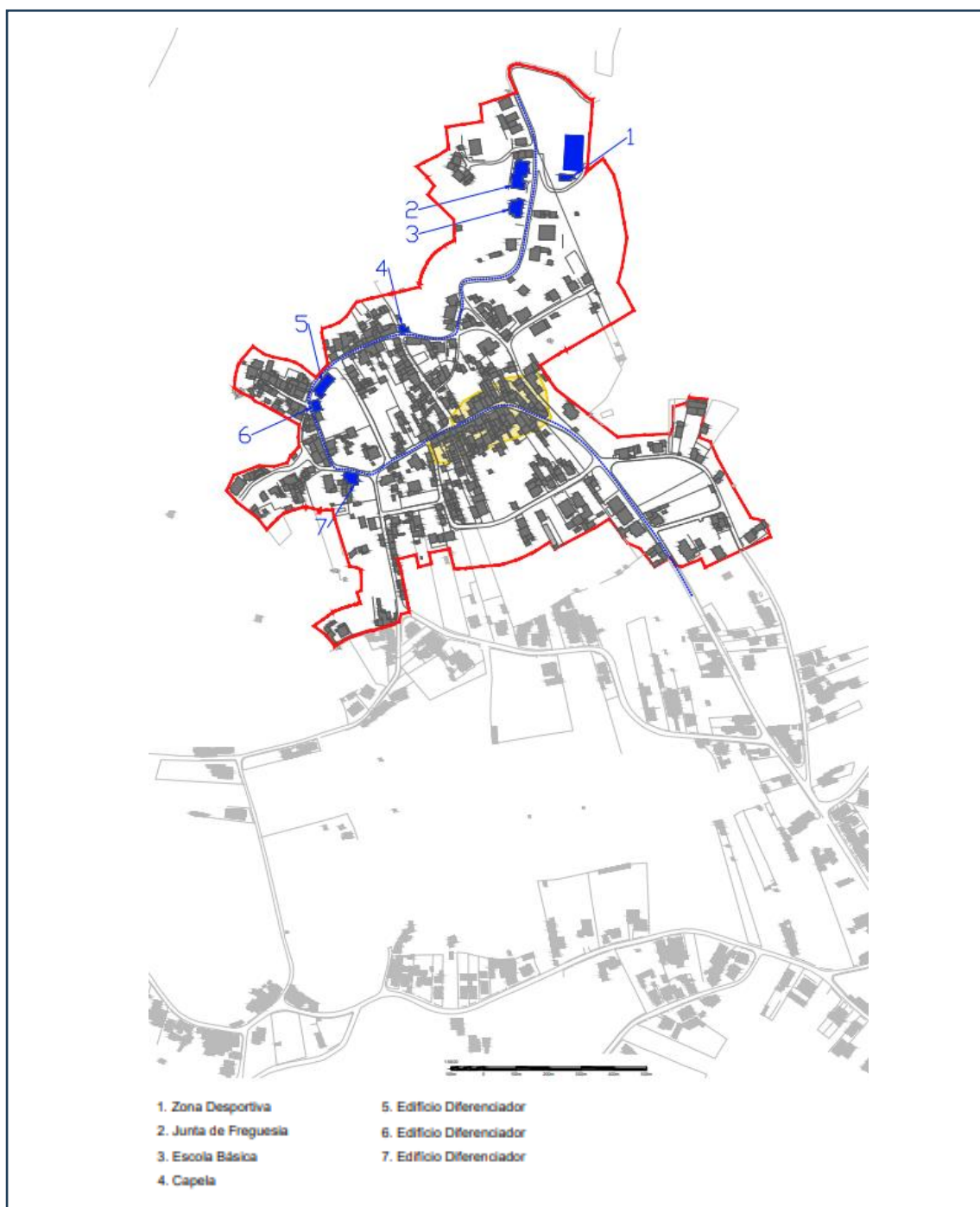




4.3.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Pedações possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 13 – Interpretação Territorial da ARU de Pedações



Pedações é um núcleo de reduzida dimensão, mas muito compacto onde não existe um verdadeiro centro, sendo que os serviços e equipamentos existentes se aproximam de um grande quarteirão central que é o centro da ARU e, dentro do qual, existe um núcleo mais antigo e coeso.

A qualidade do edificado e o seu estado de degradação bem necessitam deste ação de planeamento territorial, pois regra geral a deterioração é grande, mesmo no quarteirão central já referido.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Pedações.

Quadro 17 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Proximidade ao IC2 • Coesão territorial • Proximidade entre equipamentos	• Edifícios em mau estado de conservação • Escassa atividade económica

4.3.1 Objetivos Específicos

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

Quadro 18 – Objetivos Específicos da ARU de Pedações

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	••
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	••
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	◦
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	•
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	••
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	••
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	••
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	◦

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.4. ORU de Á-dos-Ferreiros (ORU 6)

4.4.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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.

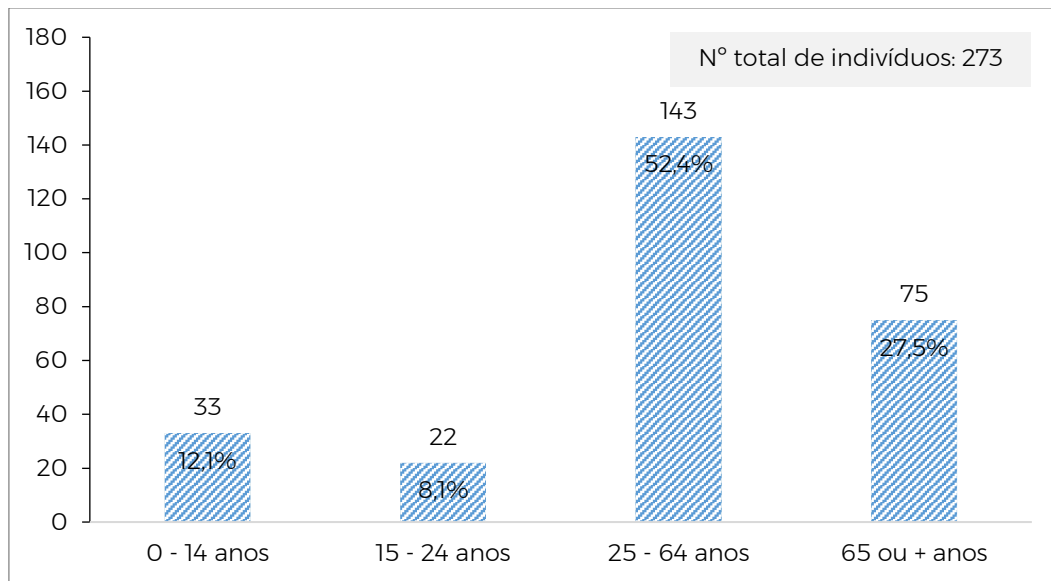
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcôba

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	808	703	-105	-13,0	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

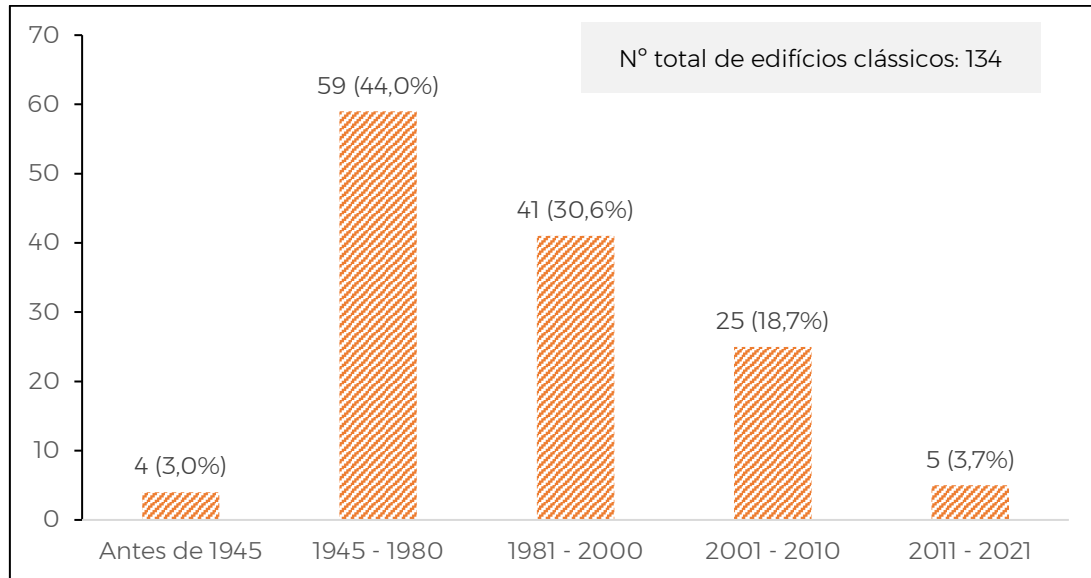
Para a elaboração da ORU de Á-dos-Ferreiros é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Á-dos-Ferreiros.

Gráfico 7 – 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 8 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Á-dos-Ferreiros



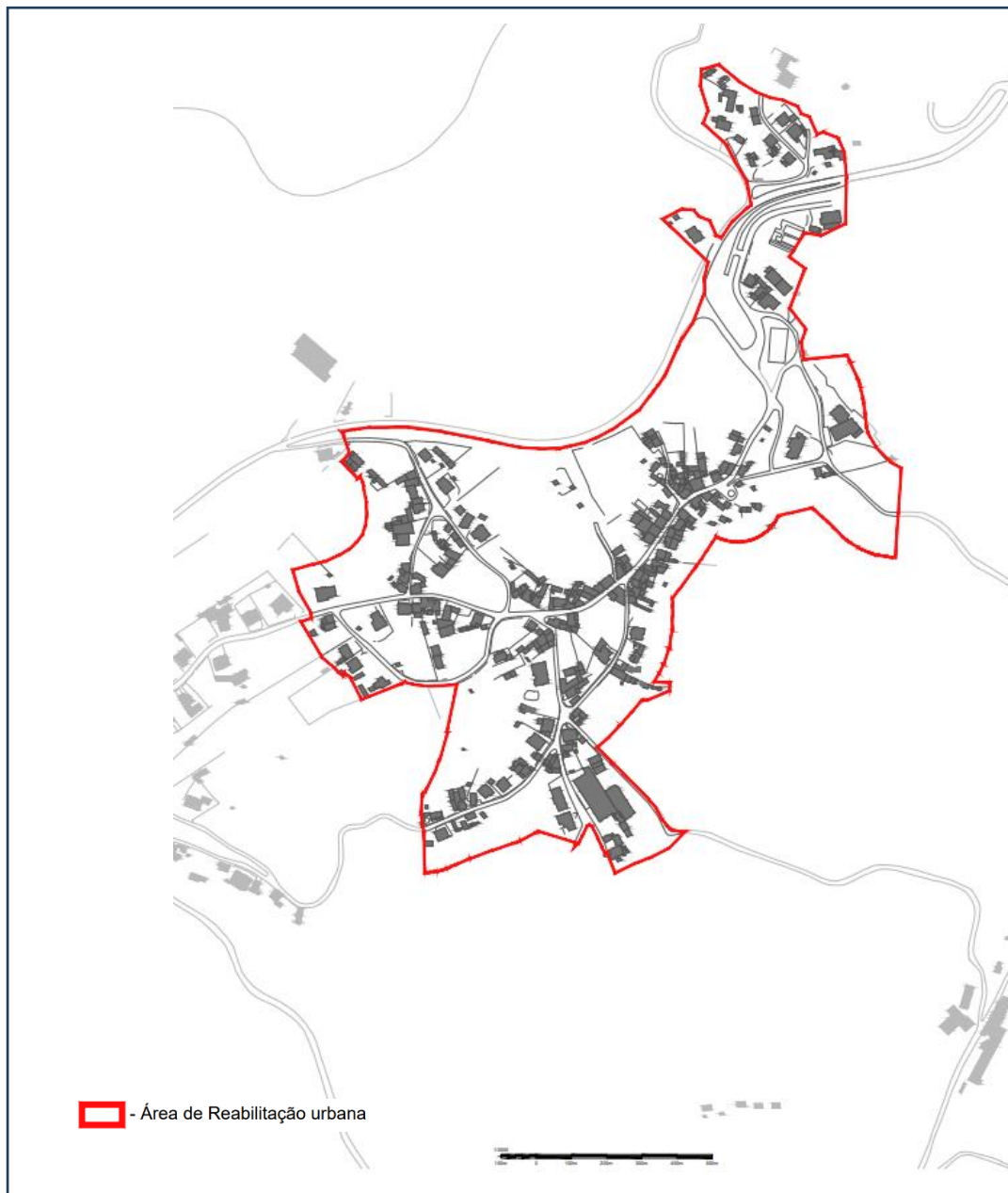
Quadro 20 - Edificado e Alojamentos da ARU de Á-dos-Ferreiros

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.

Figura 14 – 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.

Figura 15 – Mosaico de imagens da ARU de Á-dos-Ferreiros





4.4.2. Modelo Territorial

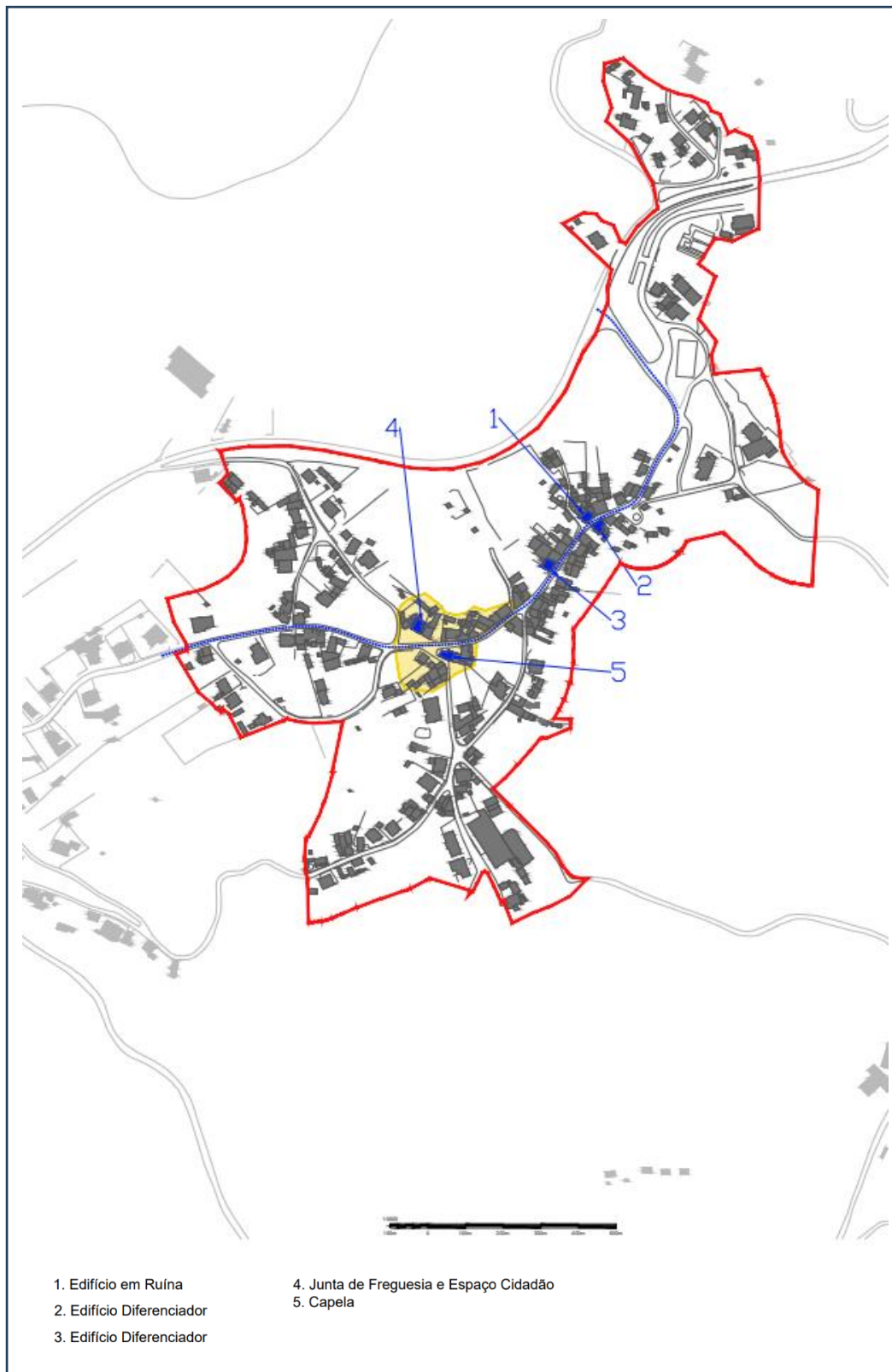
A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Á-dos-Ferreiros possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

A ARU de Á-dos-Ferreiros assenta num ponto central mais coeso e onde se implantam os equipamentos e edifícios mais significativos sempre em redor do eixo viário principal que atravessa o lugar, e daí expande-se de forma mais aleatória ao longo do terreno sem que haja uma lógica urbanística.

Fora de espaços mais próximos das vias, o território fica desocupado e expectante.

Importa dar uma centralidade mais evidente a Á-dos-Ferreiros e potenciar a atividade comercial perdida para robustecer essa polaridade.

Figura 16 – Interpretação Territorial da ARU de Á-dos-Ferreiros



Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Á-dos-Ferreiros.

Quadro 21 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Alguma centralidade • Património construído	• Desarticulação territorial • Edifícios em mau estado de conservação • Diminuição e envelhecimento da população • Escassa atividade económica

4.4.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 22 – Objetivos Específicos da ARU de Á-dos-Ferreiros

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	••
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	••
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	•••
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	••
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	•
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	•••
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	•••
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	••
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	◦

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.5. ORU DE MACIEIRA DE ALCÔBA (ORU 7)

4.5.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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.

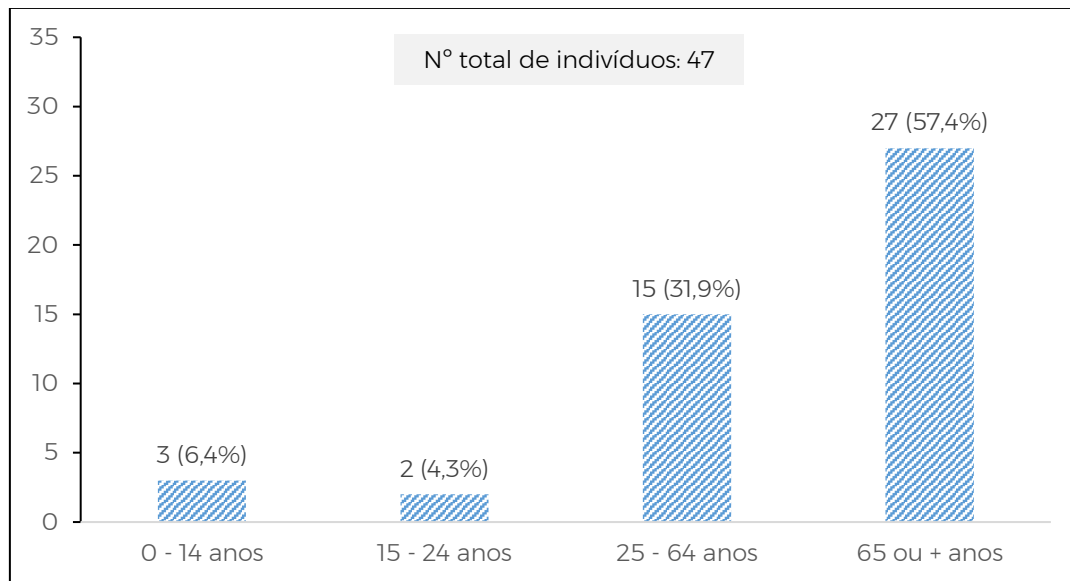
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcôba

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

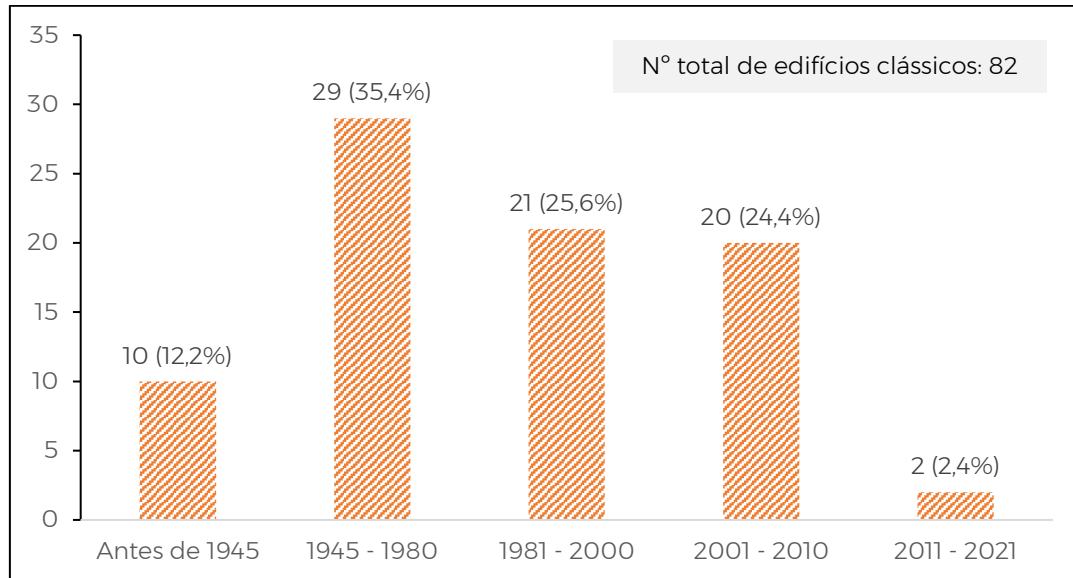
Para a elaboração da ORU de Macieira de Alcôba é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Macieira de Alcôba.

Gráfico 9 – 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 10 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Macieira de Alcôba



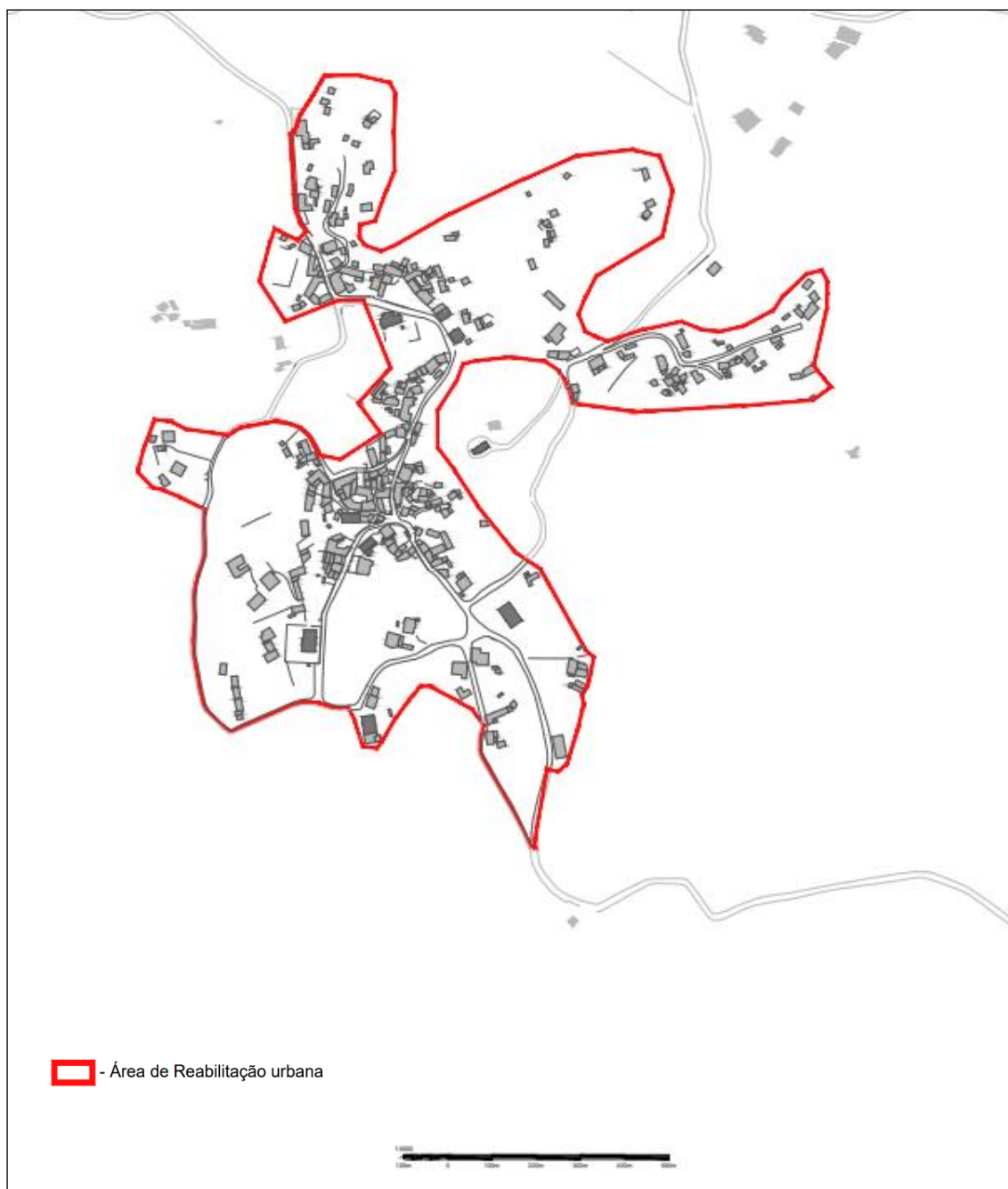
Quadro 24 - Edificado e Alojamentos da ARU de Macieira de Alcôba

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.

Figura 17 - 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.

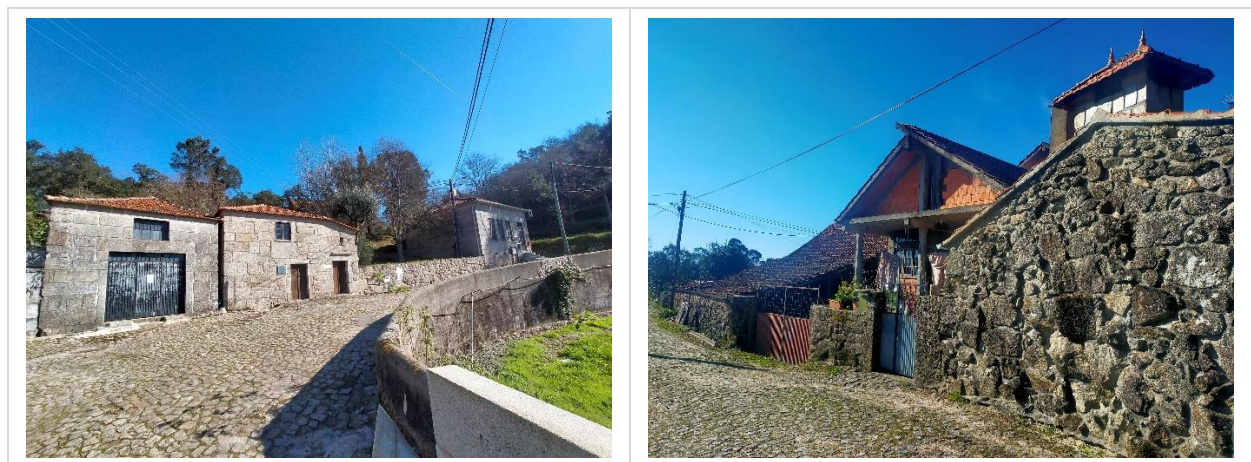
Não será, necessariamente, lesivo da estratégia que se defende de reabilitação urbana, que com critério e desenho cuidado e condicionado pelos Serviços do Município, se possa construir novo em muito solo disponível existente no interior da malha da aldeia, mas somente em condições muito justificáveis.

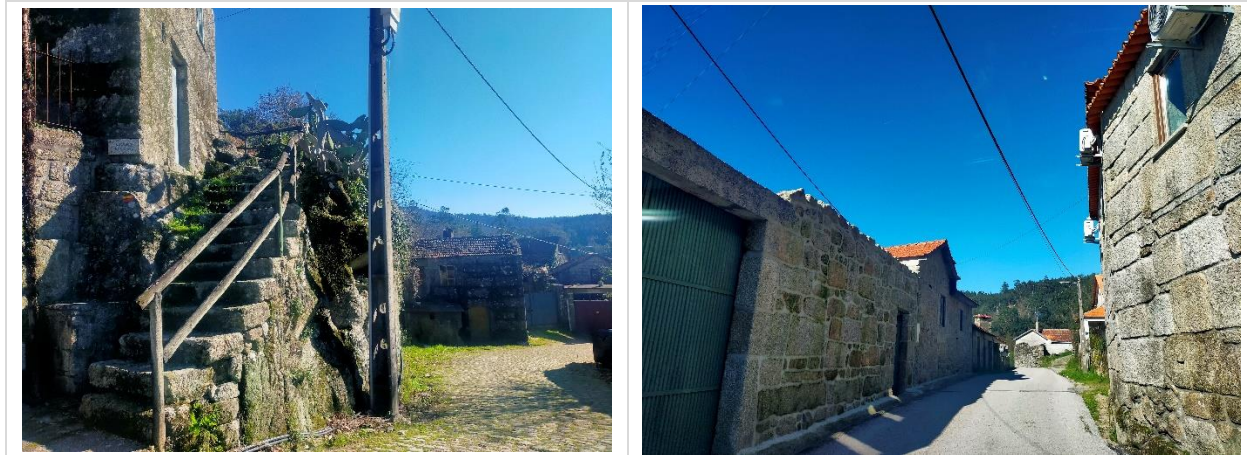
O lugar estrutura-se na direção norte/sul, tendo dois polos mais evidentes. A norte, na envolvente à Igreja de S. Martinho, Cemitério e Espaço Cidadão. A sul, em volta de um conjunto construído um pouco mais denso, onde existem três alojamentos locais e um restaurante que ocupa a antiga Escola, designação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

Figura 18 – Mosaico de imagens da ARU de Macieira de Alcôba





4.5.2. Modelo Territorial

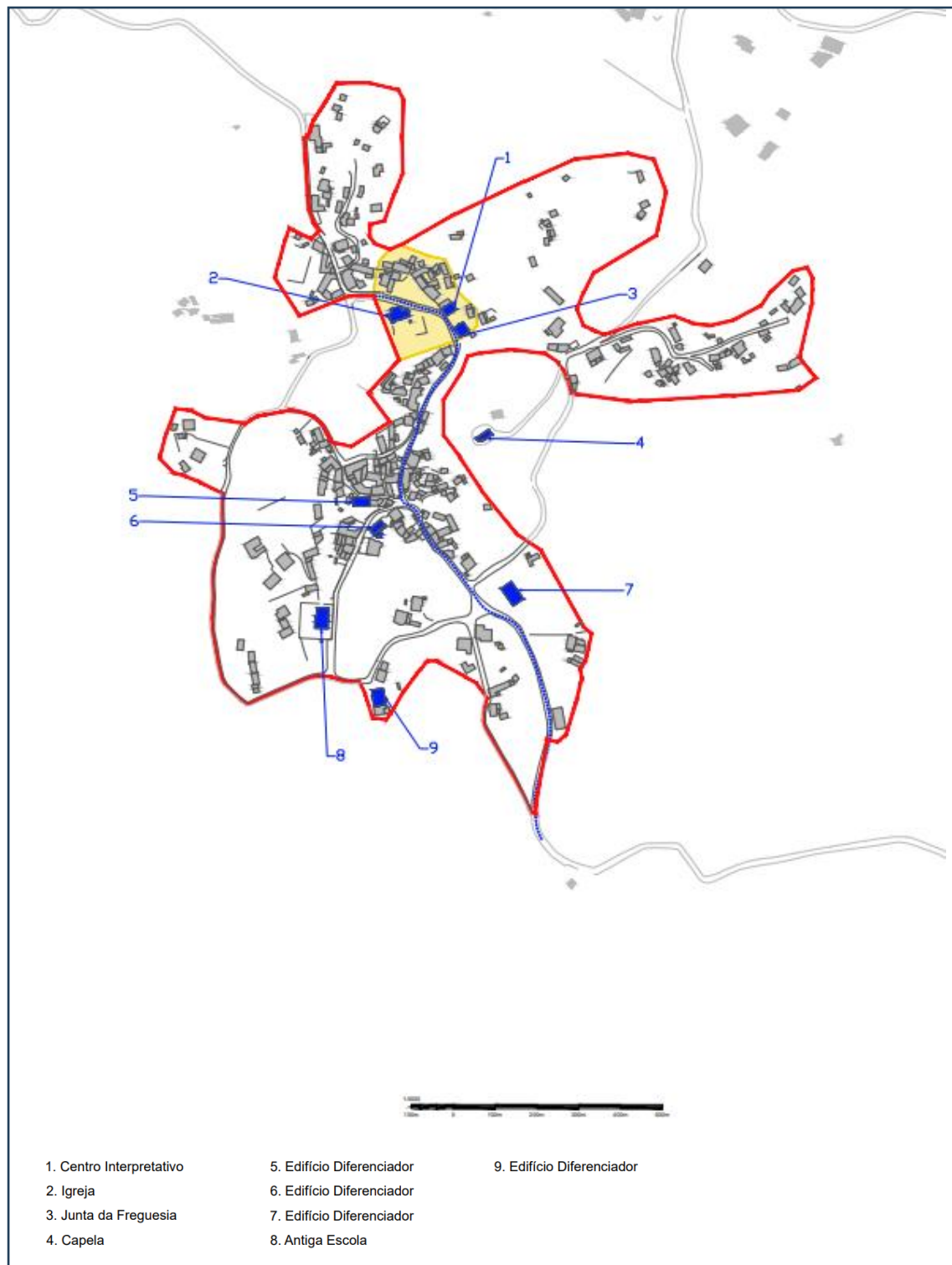
A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Macieira de Alcôba possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

A ARU de Macieira de Alcôba, já muito pouco habitada, dá sinais de transformação em lugar de procura de segunda habitação e mesmo de lugar de procura turística onde existem espaços de turismo rural / alojamento local, e tem potencial para tal, dada a qualidade do edificado de base rural e a morfologia das parcelas, que contam sempre com algum terreno para além do edifício.

A localização e a vista que se usufrui é também um fator de atratividade neste contexto turístico e de lazer.

Faltam, no entanto, serviços e comércio, isto para além de um restaurante que abre em períodos específicos, para dar apoio a esta possível mudança de funcionamento do lugar.

Figura 19 – Interpretação Territorial da ARU de Macieira de Alcôba



Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Macieira de Alcôba.

Quadro 25 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Qualidade do edificado • Qualidade ambiental e paisagística • Atratividade turística • Dinâmica existente ao nível de visitantes	• Património edificado degradado e ao abandono • Diminuição e envelhecimento da população • Escassa atividade económica

4.5.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 26 – Objetivos Específicos da ARU de Macieira de Alcôba

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	...
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	...
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	...
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	..
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	.
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	..
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	.
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	.
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	..
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	...

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.6. ORU DE TROFA (ORU 9)

4.6.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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.

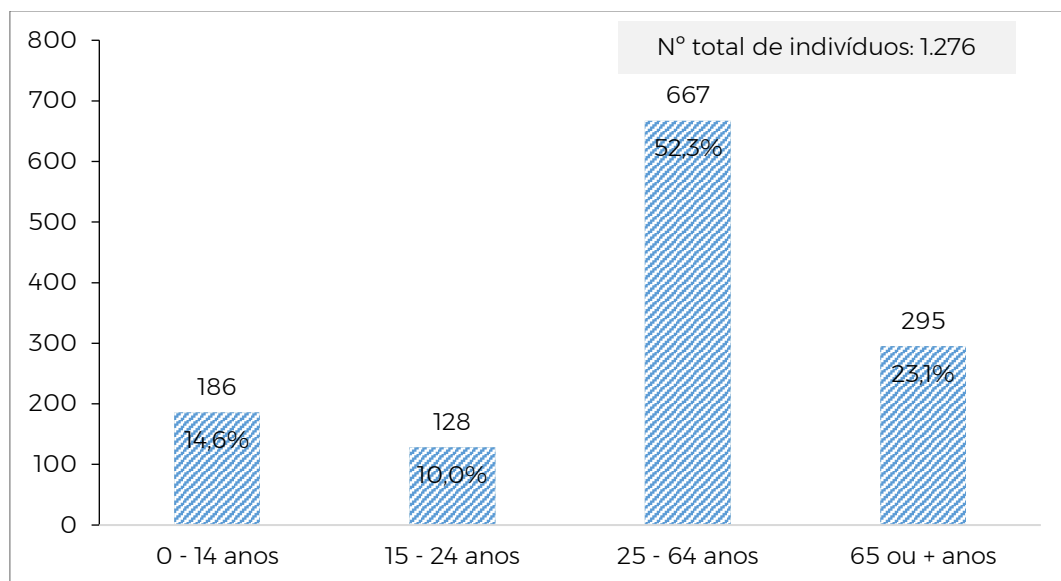
Quadro 27 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga

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

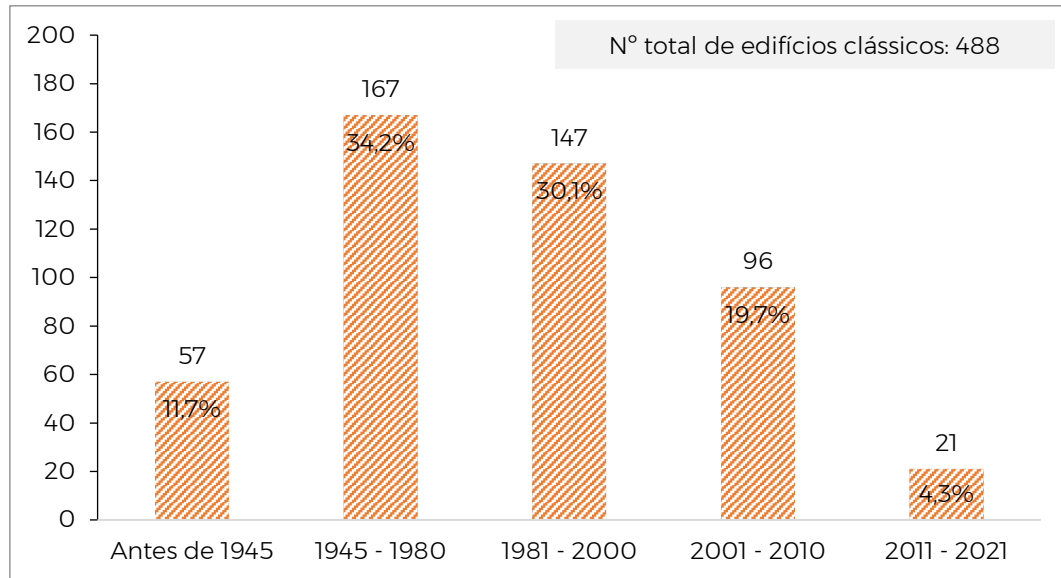
Para a elaboração da ORU de Trofa é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Trofa.

Gráfico 11 – 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 12 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Trofa



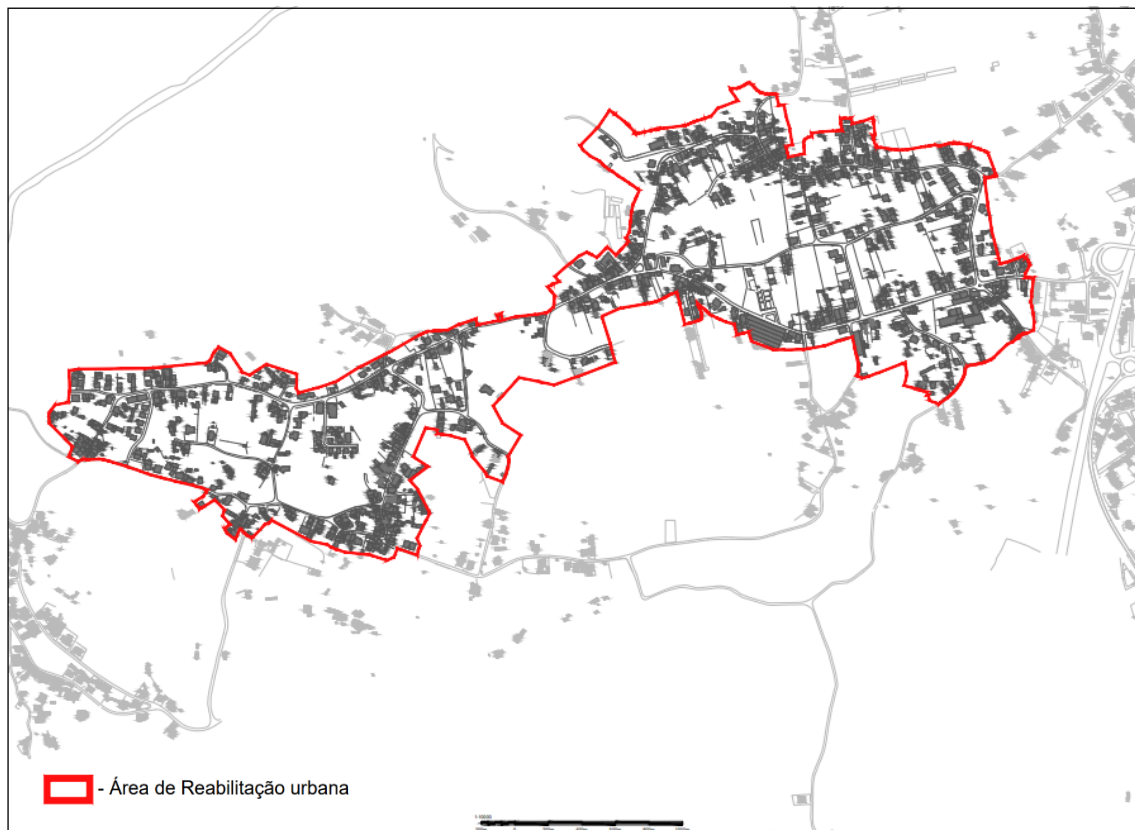
Quadro 28 - Edificado e Alojamentos da ARU de Trofa

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.

Figura 20- 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 compósitas 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.

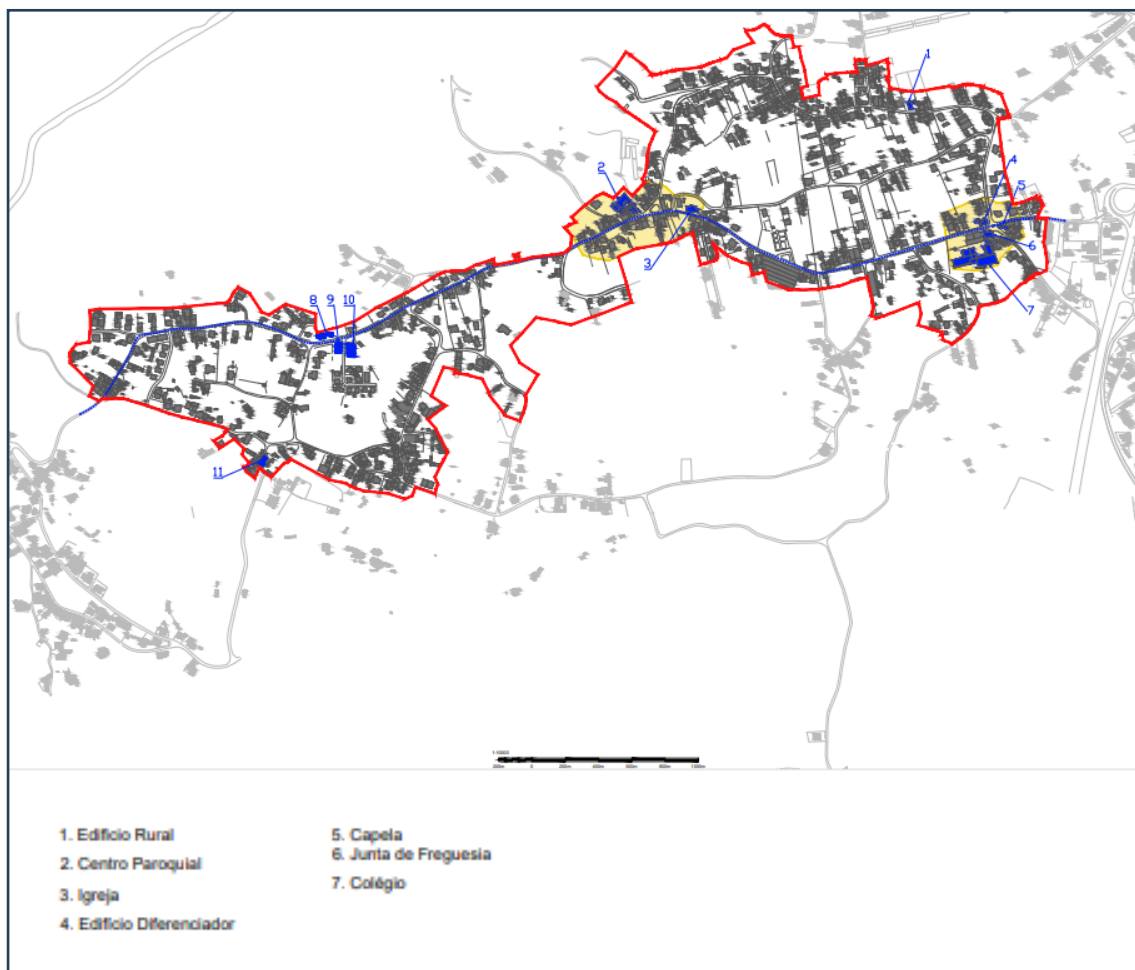
Figura 21 – Mosaico de imagens da ARU de Trofa



4.6.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Trofa possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 22- Interpretação Territorial da ARU de Trofa



A ARU de Trofa desenvolve-se axialmente ao longo do eixo viário que atravessa todo o seu território, e aí concentra as atividades e os equipamentos.

No entanto, impõe-se destacar três pontos essenciais para a reabilitação urbana desta ARU: 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.

Este último ponto pode ser potenciado com a centralidade que falta na ARU, e para tal aqui tem o simbolismo da Igreja e muito espaço livre em redor, bem como edificado que pode e merece ser transformado e conservado.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Trofa.

Quadro 29 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Património • Qualidade ambiental e urbana • Edificado significativo devoluto	• Edifícios em mau estado de conservação

4.6.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 30 – Objetivos Específicos da ARU de Trofa

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	...
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	..
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	...
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	..
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	.
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	...
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	..
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	.
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	..
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	.

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.7. ORU DE TRAVASSÔ (ORU 10)

4.7.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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.

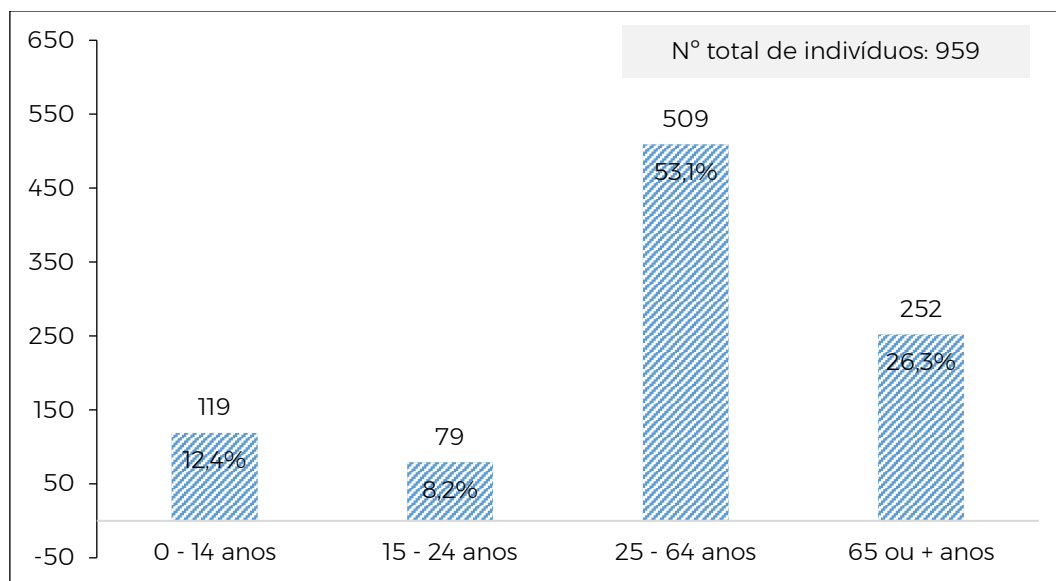
Quadro 31 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Travassô e Ois de Ribeira

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	2.305	2.203	-102	-4,43	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

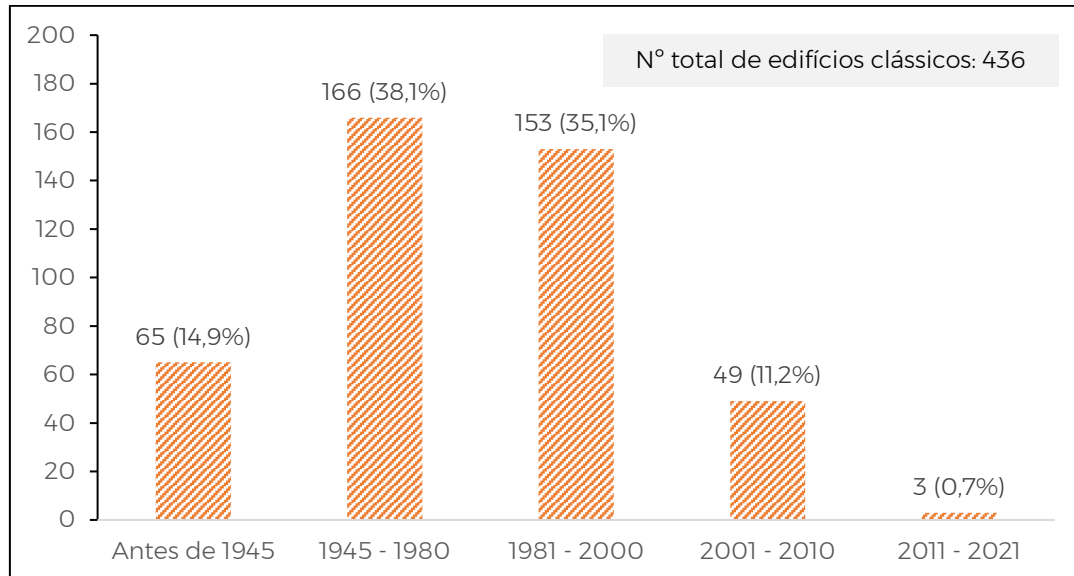
Para a elaboração da ORU de Travassô é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Travassô.

Gráfico 13 – 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 14 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Travassô



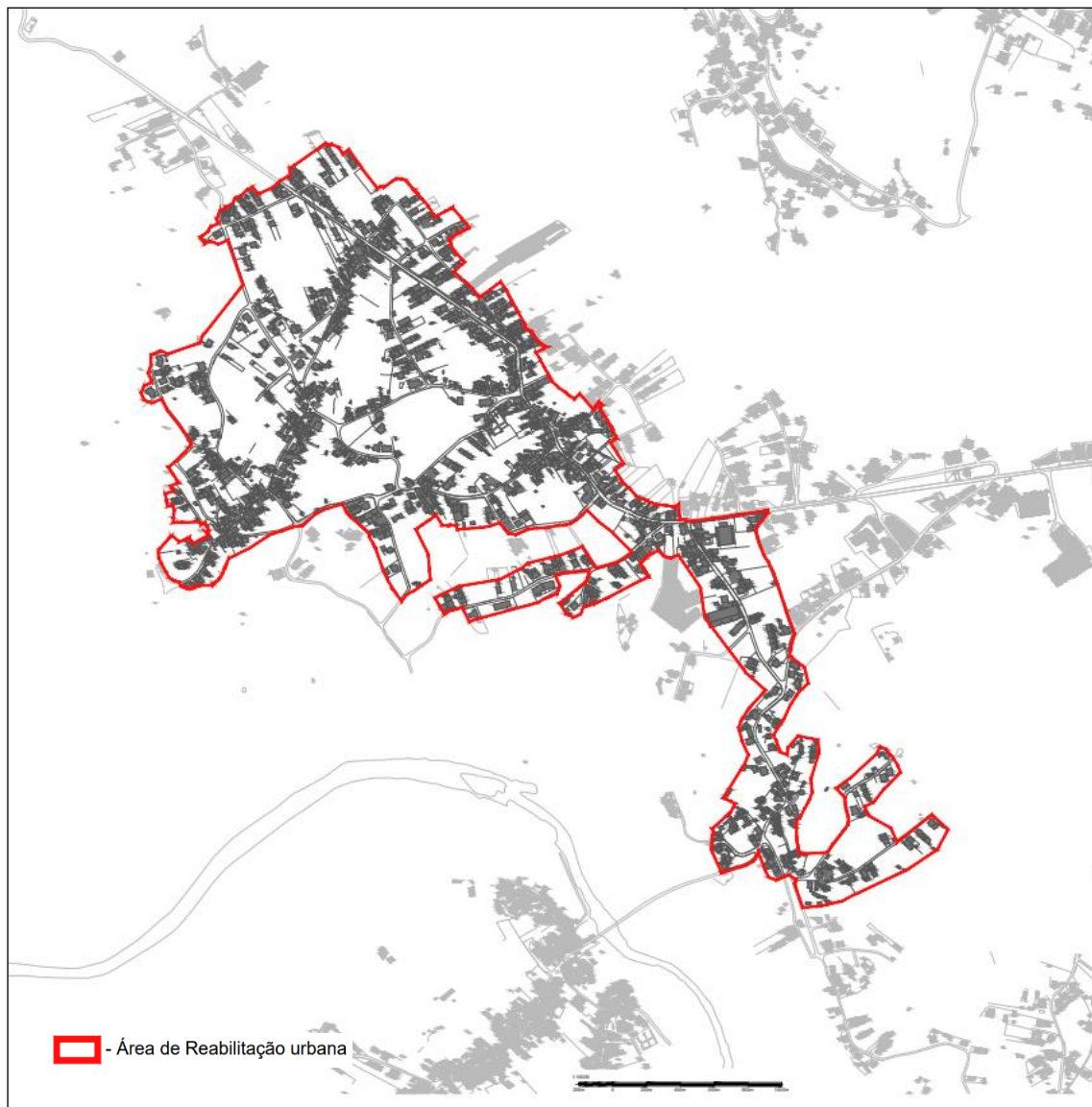
Quadro 32 - Edificado e Alojamentos da ARU de Travassô

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.

Figura 23 – 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.

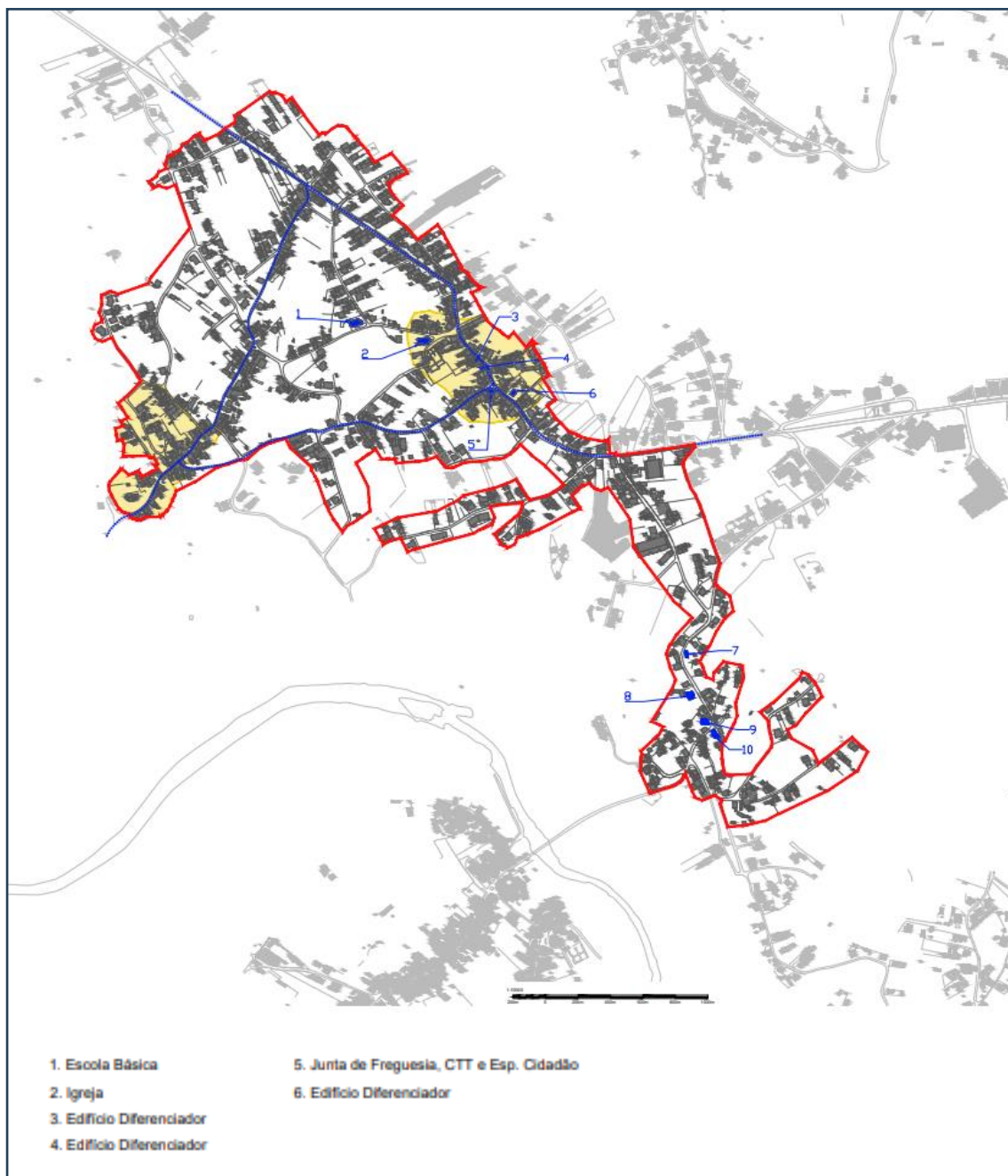
Figura 24 – Mosaico de imagens da ARU de Travassô



4.7.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Travassô possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 25 – Interpretação Territorial da ARU de Travassô



A ARU de Travassô apresenta-se com uma forma dinâmica e amarrada à ocupação do solo do território em questão. Por outro lado, tem morfologias distintas quando se observa a área territorial de Travassô e quando se observa a área territorial de Cabanões.

Se num caso, apesar de difusa, há estrutura, no outro trata-se de seguir uma ocupação edificada ao longo de uma via. Neste contexto, por um lado, a principal centralidade existente é em Travassô, mas, por outro lado, é também em Travassô que falta apostar mais na coesão do território.

A realidade quanto ao edificado é diversificada, havendo muitos edifícios a precisar de melhorias e de reabilitação que os levem a ser reutilizados, e também outros em boas condições.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Travassô.

Quadro 33– Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Dimensão do agregado urbano • Alguma estrutura urbana • Centralidade	• Necessidade de coesão territorial • Edifícios em mau estado de conservação • Diminuição e envelhecimento da população • Escassa atividade económica

4.7.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 34 – Objetivos Específicos da ARU de Travassô

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	••
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	•
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	••
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	•
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	••
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	••
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	••
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	◦

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.8. ORU DE CASAL D'ÁLVARO (ORU 11)

4.8.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Casal d'Álvares 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.

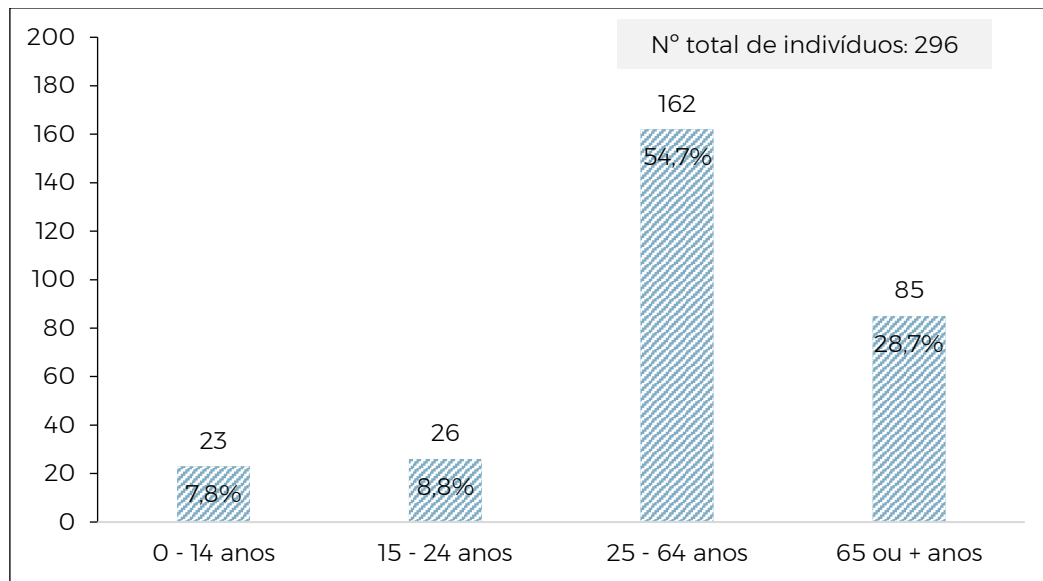
Quadro 35 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel

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

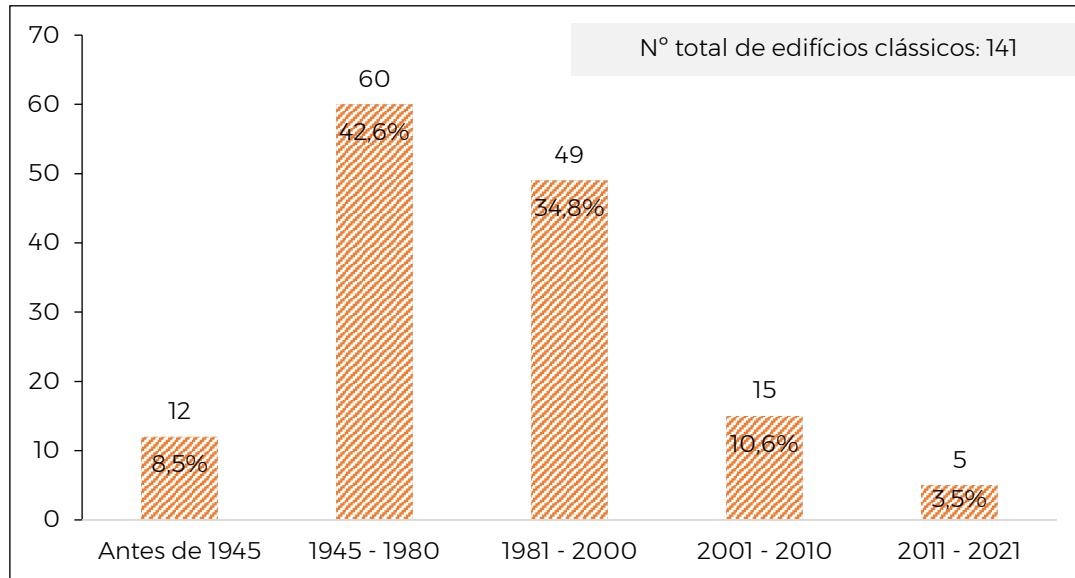
Para a elaboração da ORU de Casal d'Álvaro é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Casal d'Álvaro.

Gráfico 15 – 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 16 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Casal d'Álvaro



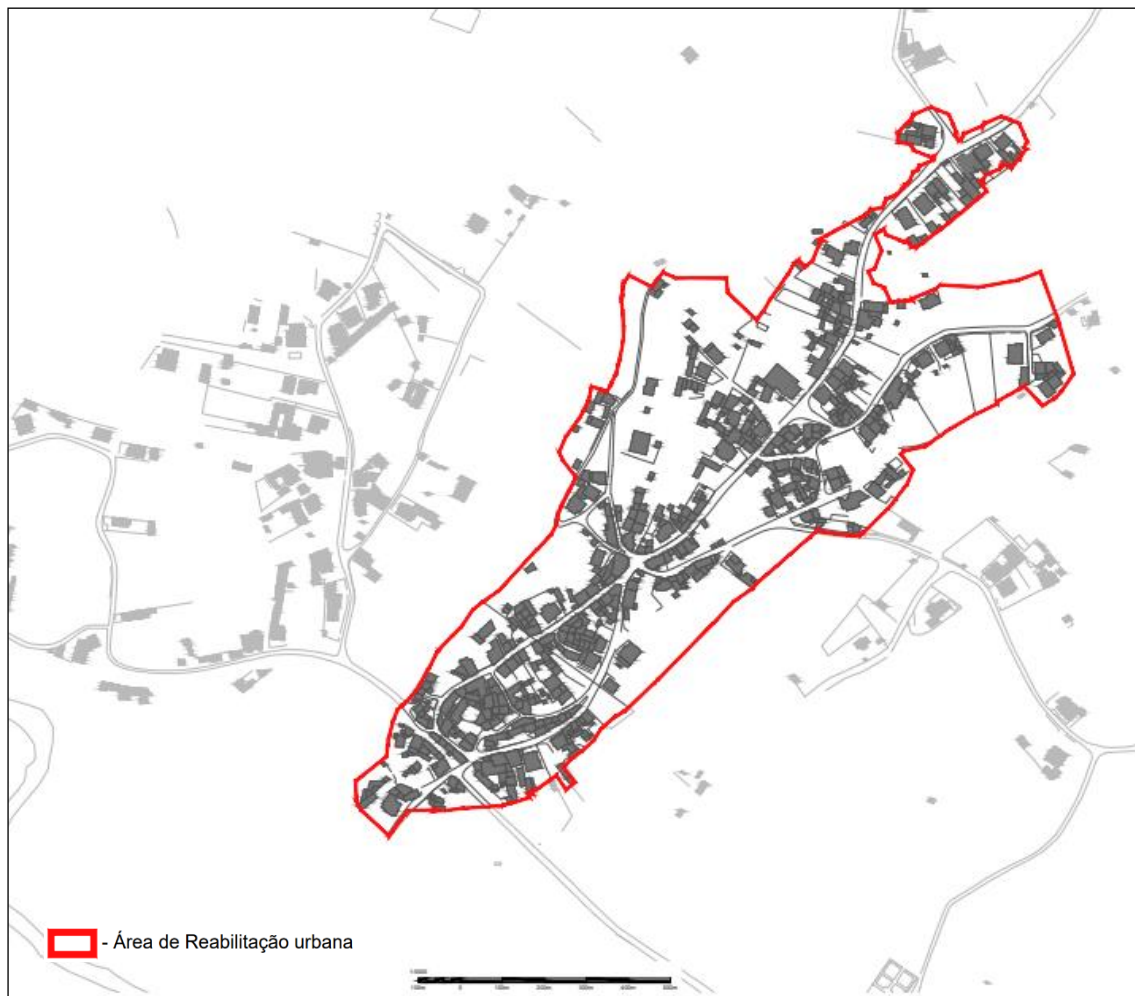
Quadro 36 - Edificado e Alojamentos da ARU de Casal d'Álvaro

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.

Figura 26- 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.

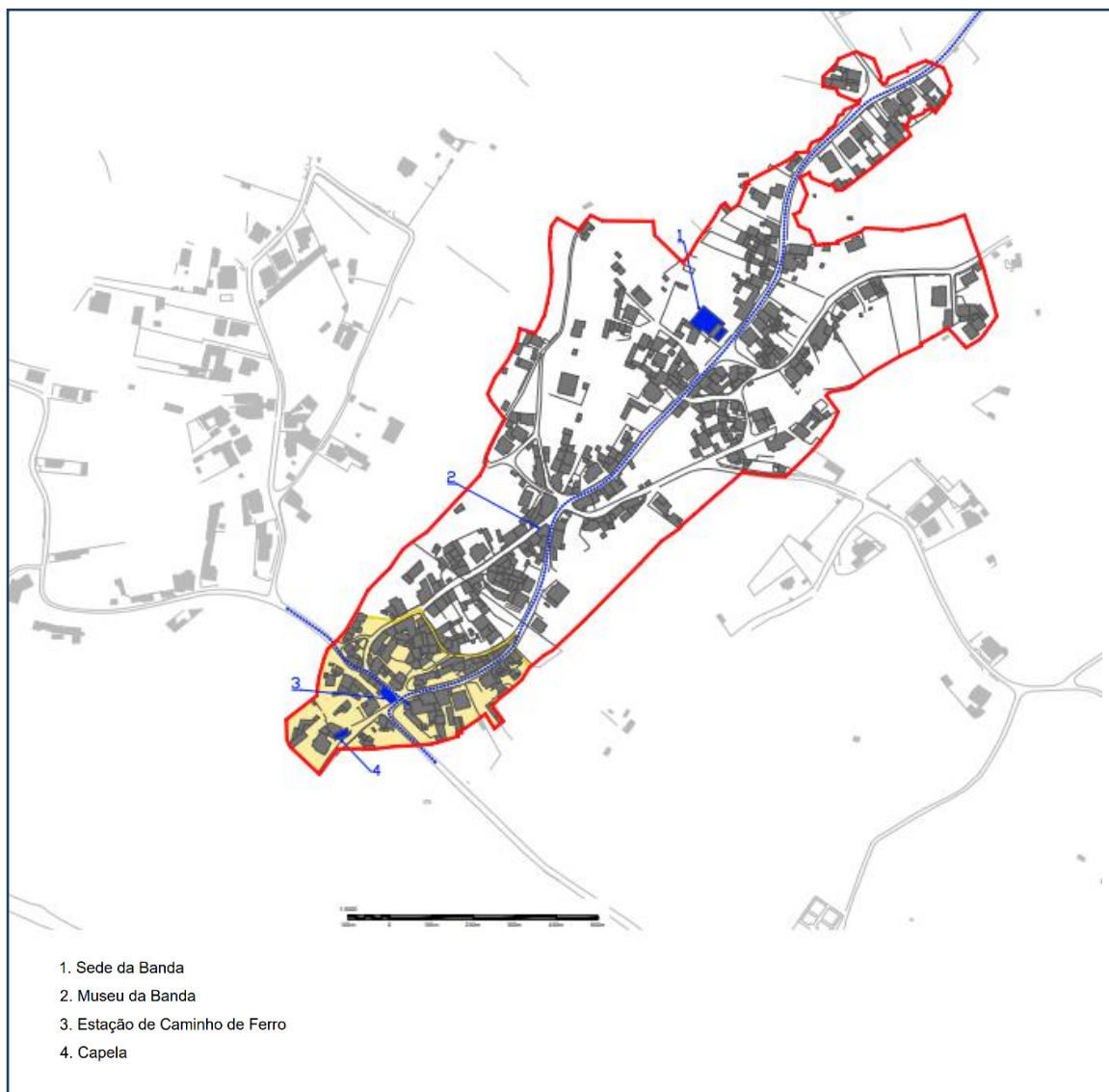
Figura 27 – Mosaico de imagens da ARU de Casal d'Álvaro



4.8.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Casal d'Álvaro possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 28 – Interpretação Territorial da ARU de Casal d'Álvaro



A ARU de Casal d'Álvaro sendo pouca extensa, aglutina todo o edificado da área central do lugar num modelo territorial longilíneo em volta de um eixo viário bem evidente.

A sua centralidade, estranhamente, é no topo sul do aglomerado, mas, tal, justifica-se pela localização nesse setor da Capela, da Estação do Caminho-de-ferro e de um estabelecimento comercial. No extremo oposto da ARU, no setor nordeste, a sede da Banda Alvarense e também um outro estabelecimento comercial identificam uma outra polaridade.

A acessibilidade ferroviária é uma boa motivação para uma aposta residencial neste lugar, em que muito edificado se encontra a necessitar de intervenções profundas.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Casal d'Álvaro.

Quadro 37 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Estação de Caminho-de-ferro • Concentração física do lugar	• Edifícios em mau estado de conservação • Diminuição e envelhecimento da população • Escassa atividade económica

4.8.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 38 – Objetivos Específicos da ARU de Casal d'Álvaro

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	••
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	•
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	◦
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	•
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	•
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	••
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	••
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	◦

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.9. ORU DE OIS DA RIBEIRA (ORU 12)

4.9.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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.

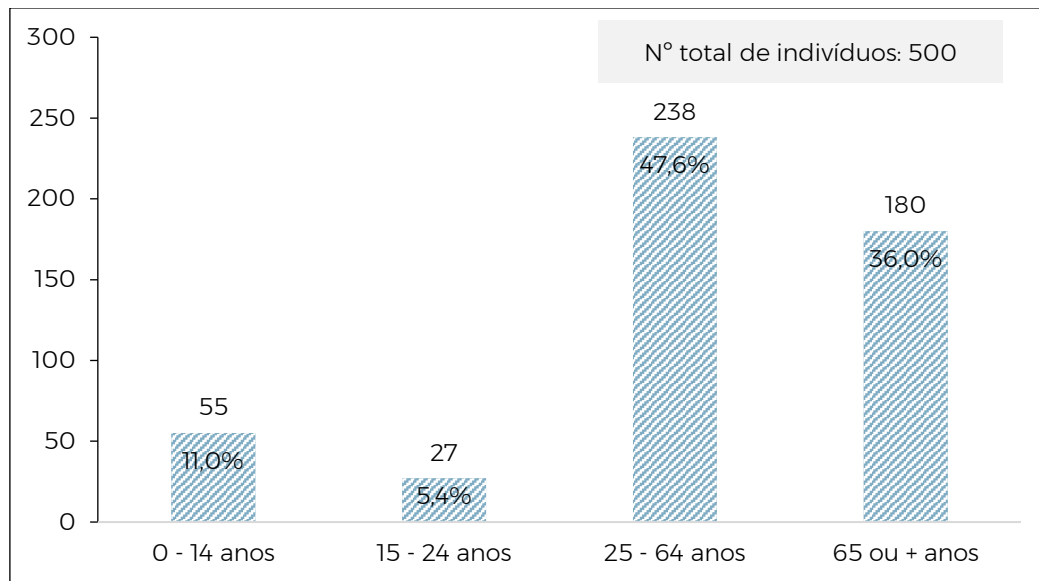
Quadro 39 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Travassô e Ois de Ribeira

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	2.305	2.203	-102	-4,43	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

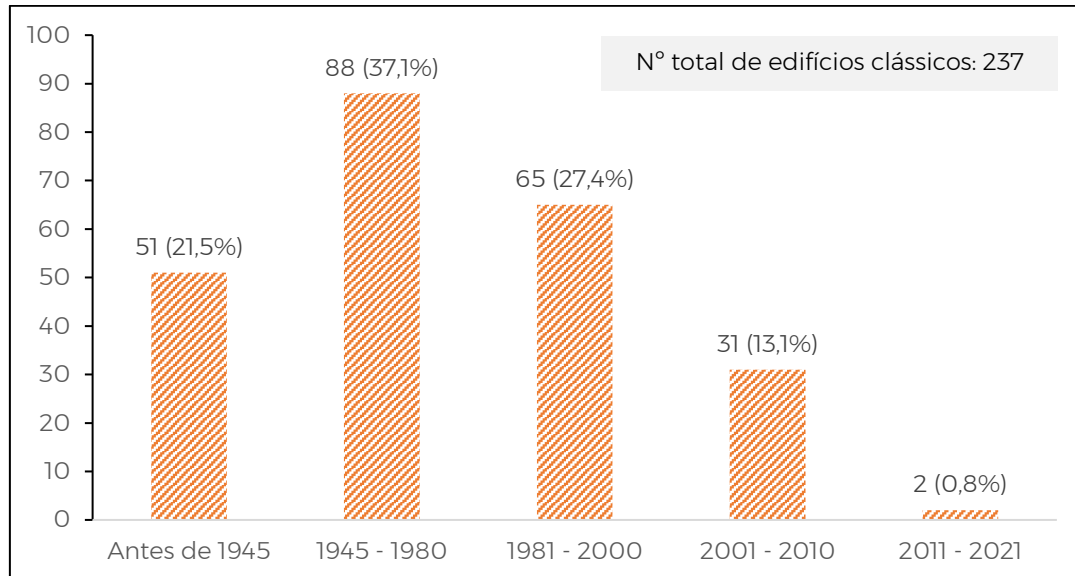
Para a elaboração da ORU de Ois de Ribeira é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Ois de Ribeira.

Gráfico 17 – 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 18 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Ois de Ribeira



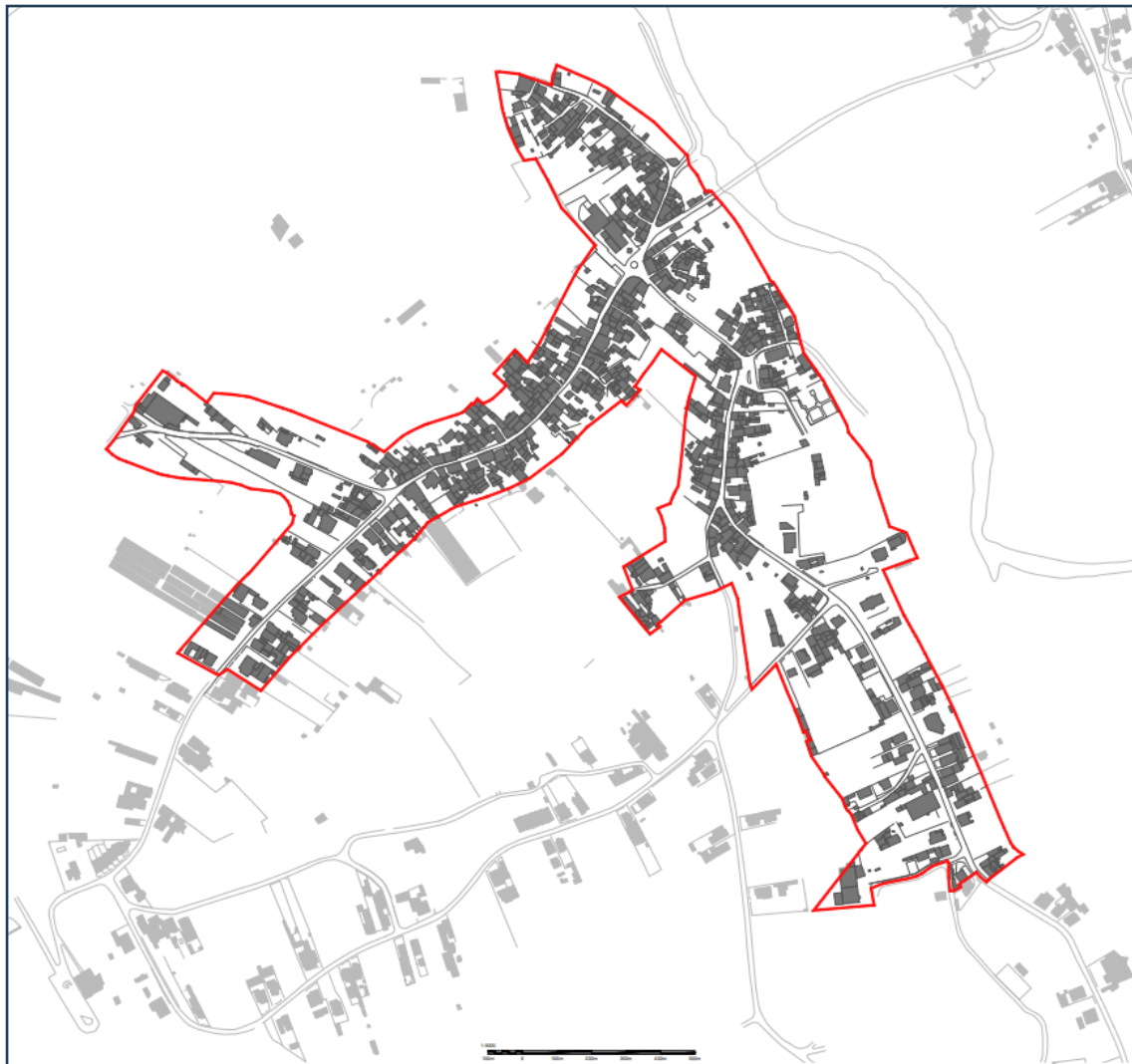
Quadro 40 - Edificado e Alojamentos da ARU de Ois de Ribeira

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.

Figura 29 – Delimitação da ARU de Ois da Ribeira



- Área de Reabilitação urbana

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, a necessitar 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 relação deste aglomerado com a Pateira de Fermentelos e a qualidade arquitetónica do edificado, ainda visível, no seu núcleo mais central, contribuem para justificar a relevância deste território.

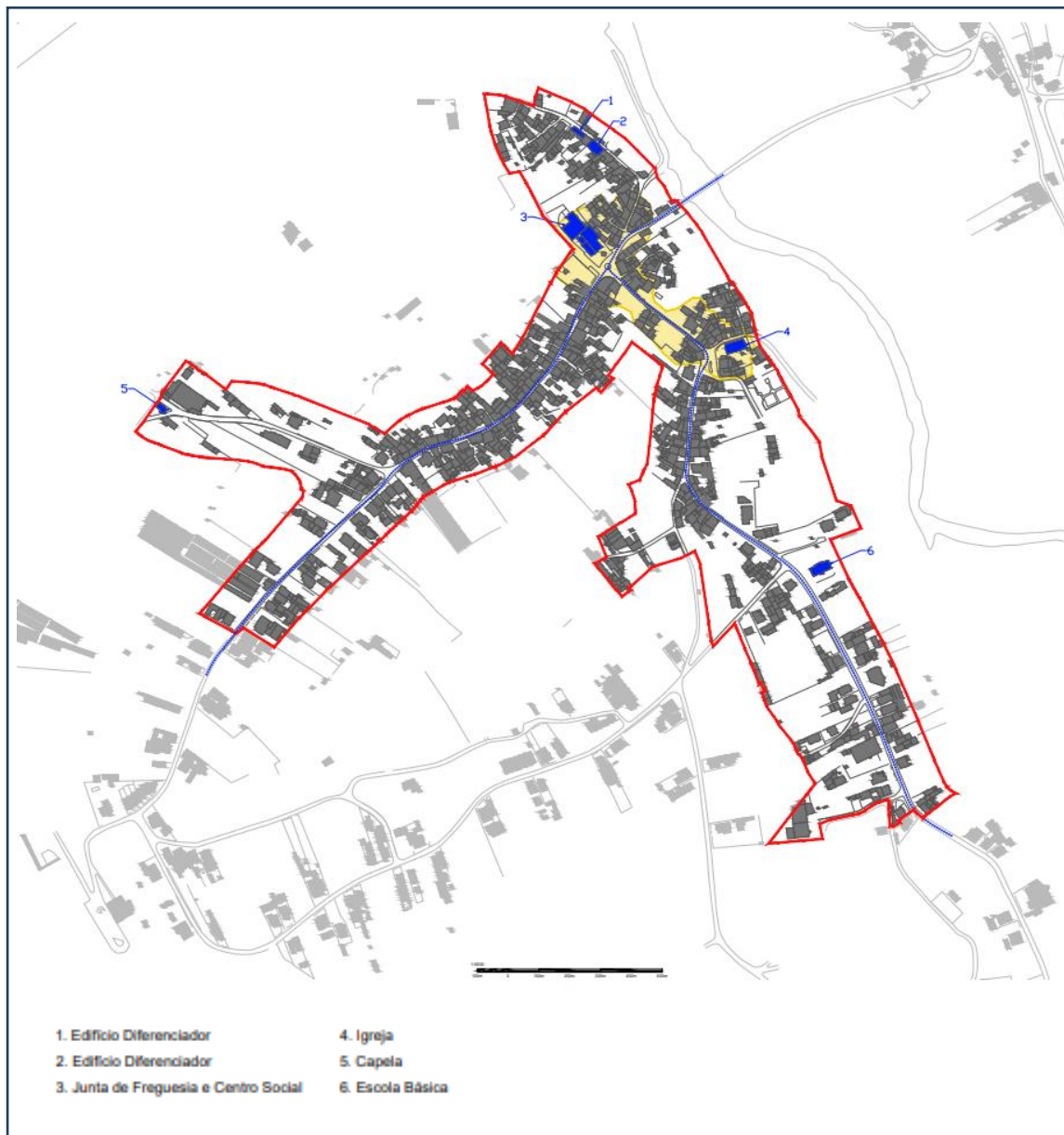
Figura 30 – Mosaico de imagens da ARU de Ois da Ribeira



4.9.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Ois da Ribeira possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 31 – Interpretação Territorial da ARU de Ois da Ribeira



A ARU de Ois da Ribeira desenvolve-se, como já referido, segundo dois eixos. Estes juntam-se num território que concentra as atividades terciárias locais, designadamente a Junta de Freguesia, a Igreja e o Cemitério. Ainda sendo, um equipamento estruturante no lugar, a Escola, fica já um pouco fora desta centralidade.

O reforço, à custa do terreno que há para tal, da centralidade referida pode originar uma dinâmica de recuperação do edificado da área, onde existe algum desequilíbrio em termos da conservação física das habitações.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Ois da Ribeira.

Quadro 41 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Edificado de qualidade • Centralidade • Qualidade ambiental e paisagística • Atratividade turística e de lazer da Pateira	• Edifícios em mau estado de conservação • Diminuição e envelhecimento da população • Escassa atividade económica

4.9.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 42 – Objetivos Específicos da ARU de Ois da Ribeira

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	••
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	••
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	◦
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	•
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	••
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	••
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	••
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	••

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.10. ORU DE ORONHE (ORU 13)

4.10.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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.

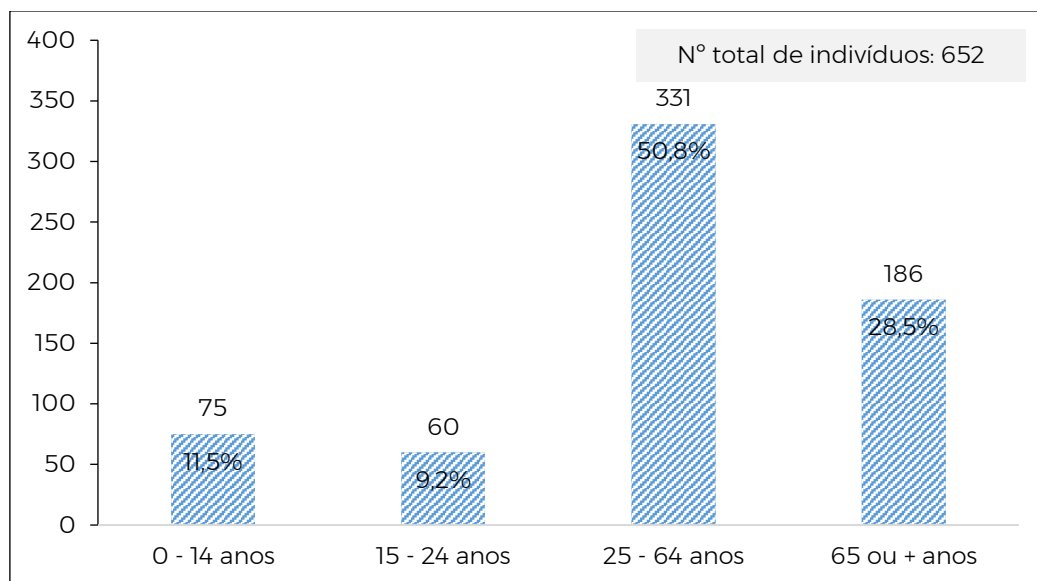
Quadro 43 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel

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

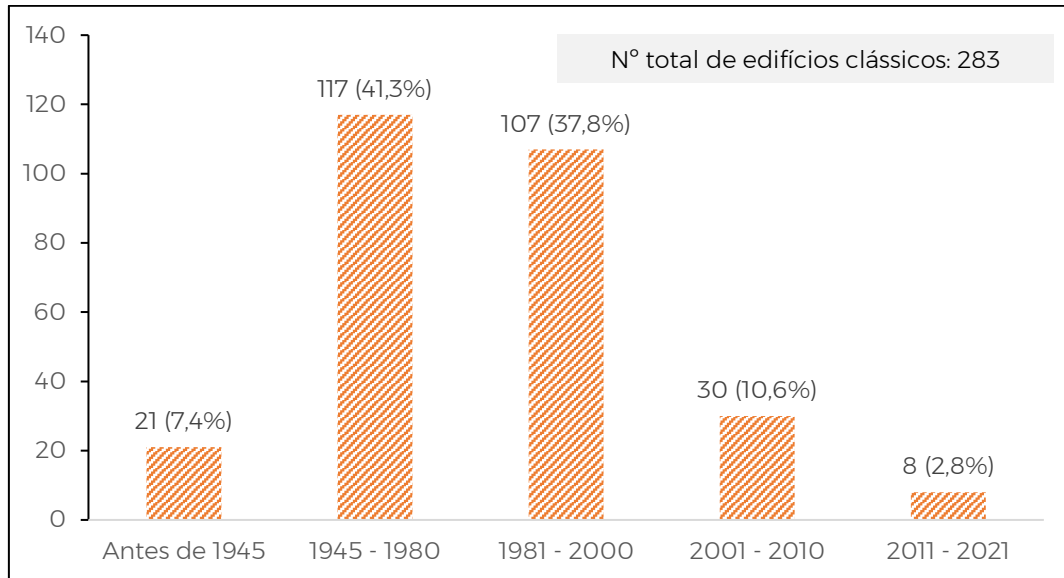
Para a elaboração da ORU de Oronhe é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Oronhe.

Gráfico 19 – 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 20 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Oronhe



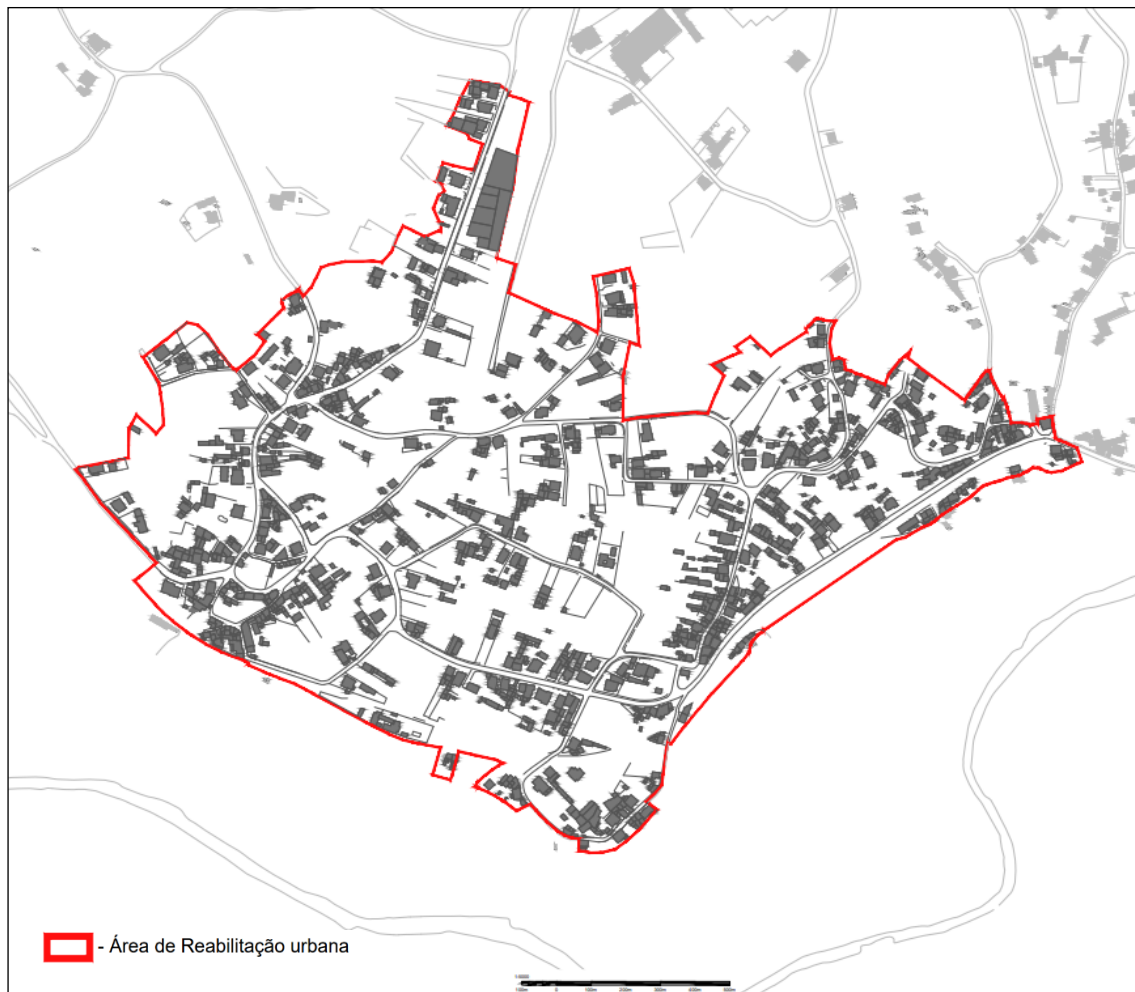
Quadro 44 - Edificado e Alojamentos da ARU de Oronhe

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.

Figura 32 – 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 oficinais 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.

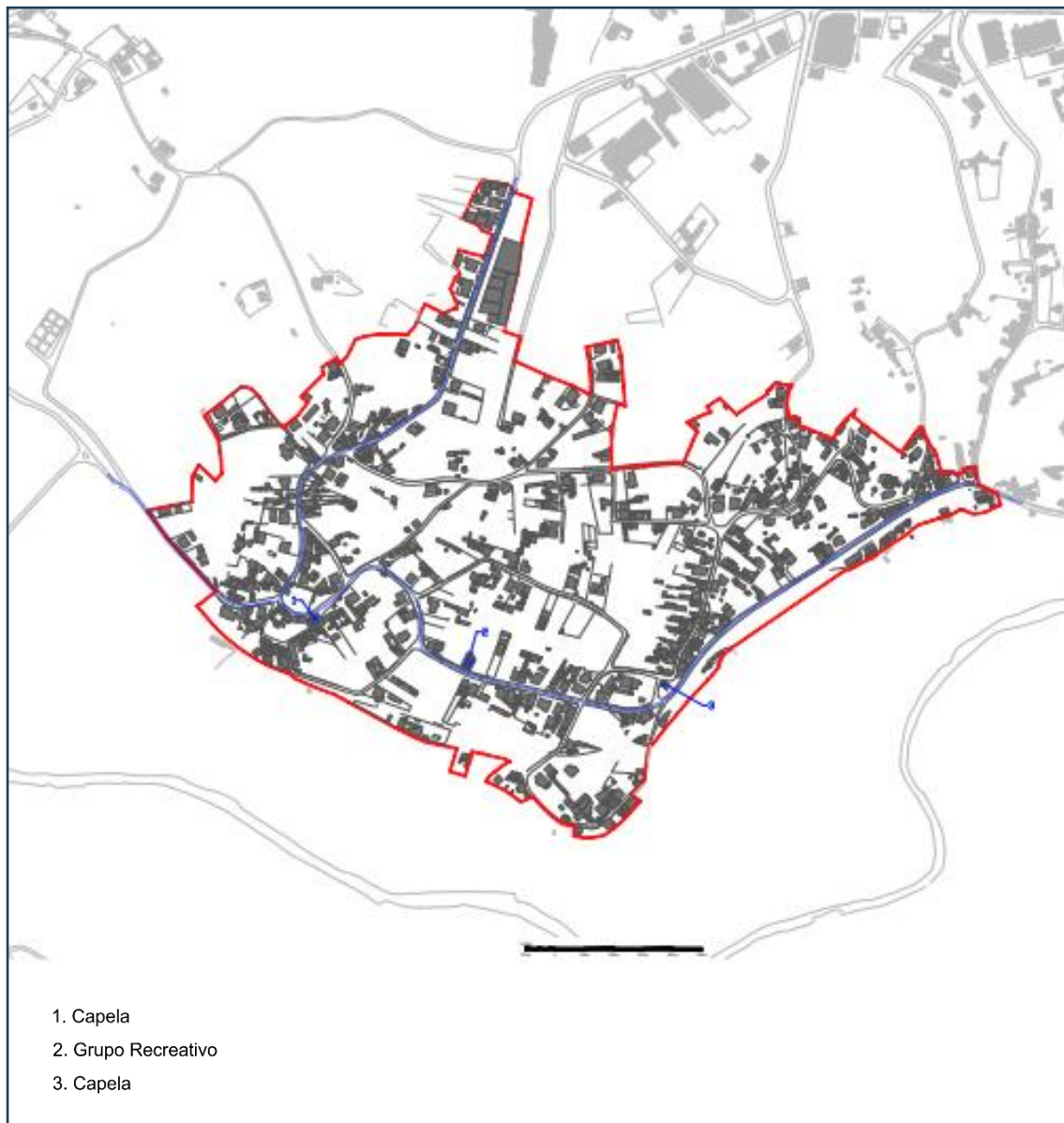
Figura 33 – Mosaico de imagens da ARU de Oronhe



4.10.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Oronhe possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 34 – Interpretação Territorial da ARU de Oronhe



À ARU de Oronhe, tendo em conta a sua proximidade à cidade sede do concelho com a qual pode ser intensificada a relação funcional, falta alguma densificação no seu modelo territorial, existindo muita área expectante. Falta igualmente uma centralidade, que seja um ponto centrípeto face ao aglomerado.

Também a relação com a veiga e rio não está bem aproveitada em termos da fruição paisagística e ambiental possível, nem no que se relaciona com a estruturação e áreas de lazer que usufruam desta vantagem.

O perfil funcional de Oronhe tem no setor da habitação a sua grande oportunidade de crescimento e reforço, mas importa atrair atividade comercial que quase não existe.

Uma outra realidade interessante de Oronhe a explorar é a linha de Caminho-de-ferro que articula com a cidade de Águeda.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Oronhe.

Quadro 45 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Proximidade à cidade de Águeda • Qualidade ambiental e paisagística • Rio Águeda e sua veiga com espaço de lazer • Estação de Caminho-de-ferro • Potencial de atratividade turística	• Edifícios em mau estado de conservação • Diminuição e envelhecimento da população • Escassa atividade económica • Viaduto do IC2

4.10.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 46 – Objetivos Específicos da ARU de Oronhe

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	••
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	•
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	••
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	••
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	••
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	••
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	••
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	••

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.11. ORU DE ESPINHEL (ORU 15)

4.11.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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.

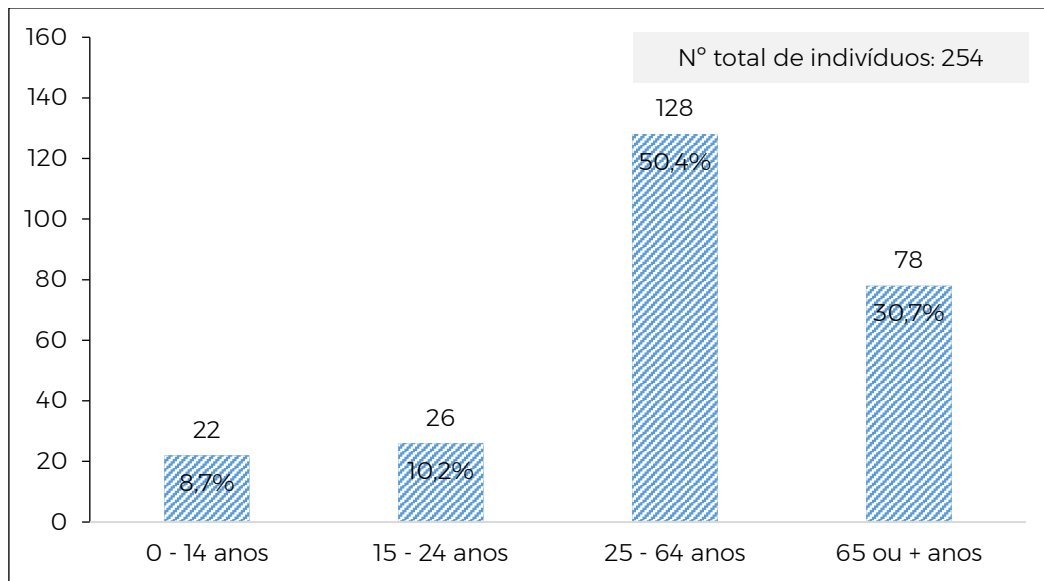
Quadro 47 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Recardães e Espinhel

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

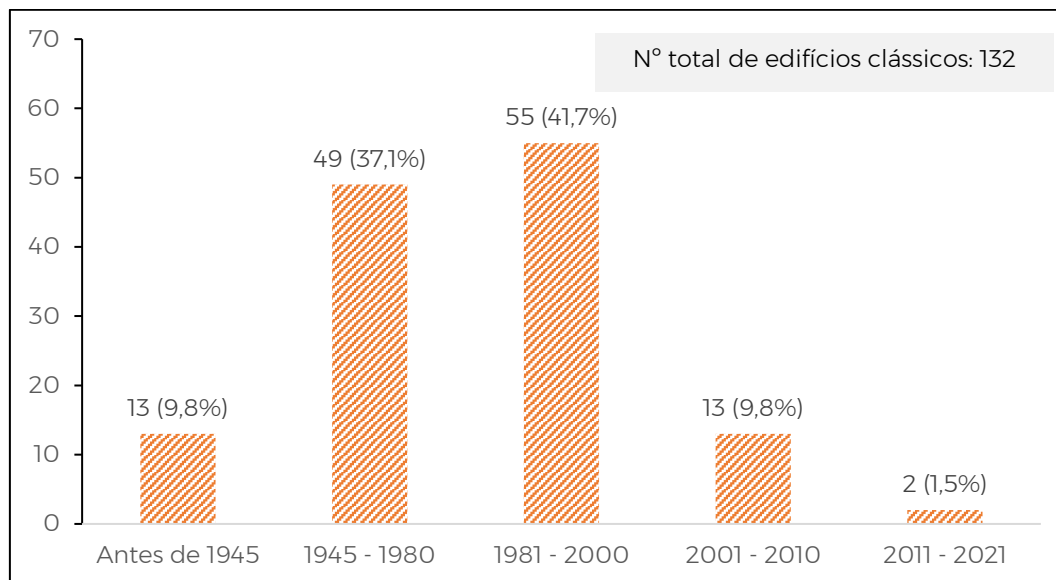
Para a elaboração da ORU de Espinhel é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Espinhel.

Gráfico 21 – 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 22 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Espinhel



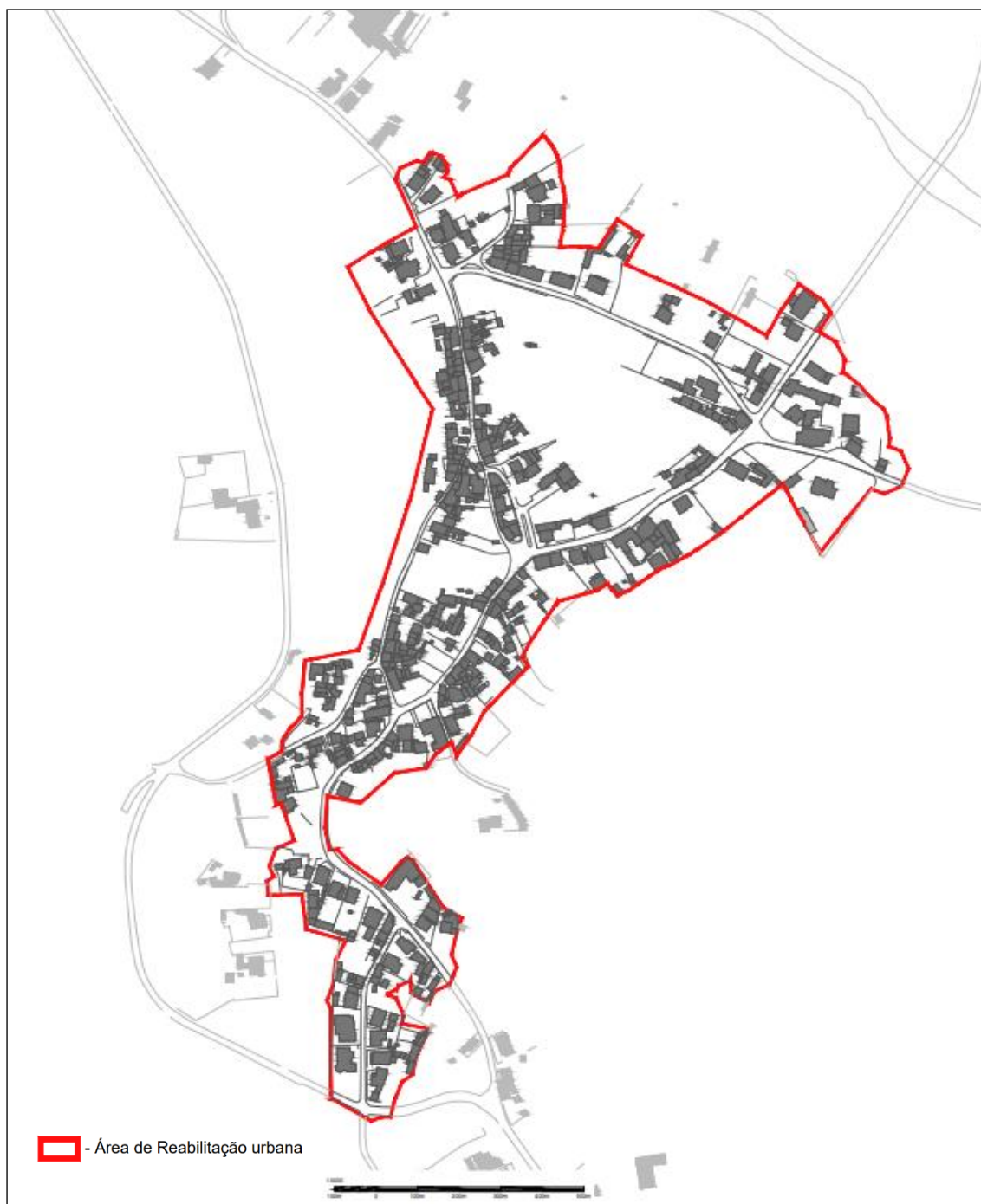
Quadro 48 - Edificado e Alojamentos da ARU de Espinhel

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.

Figura 35- 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 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.

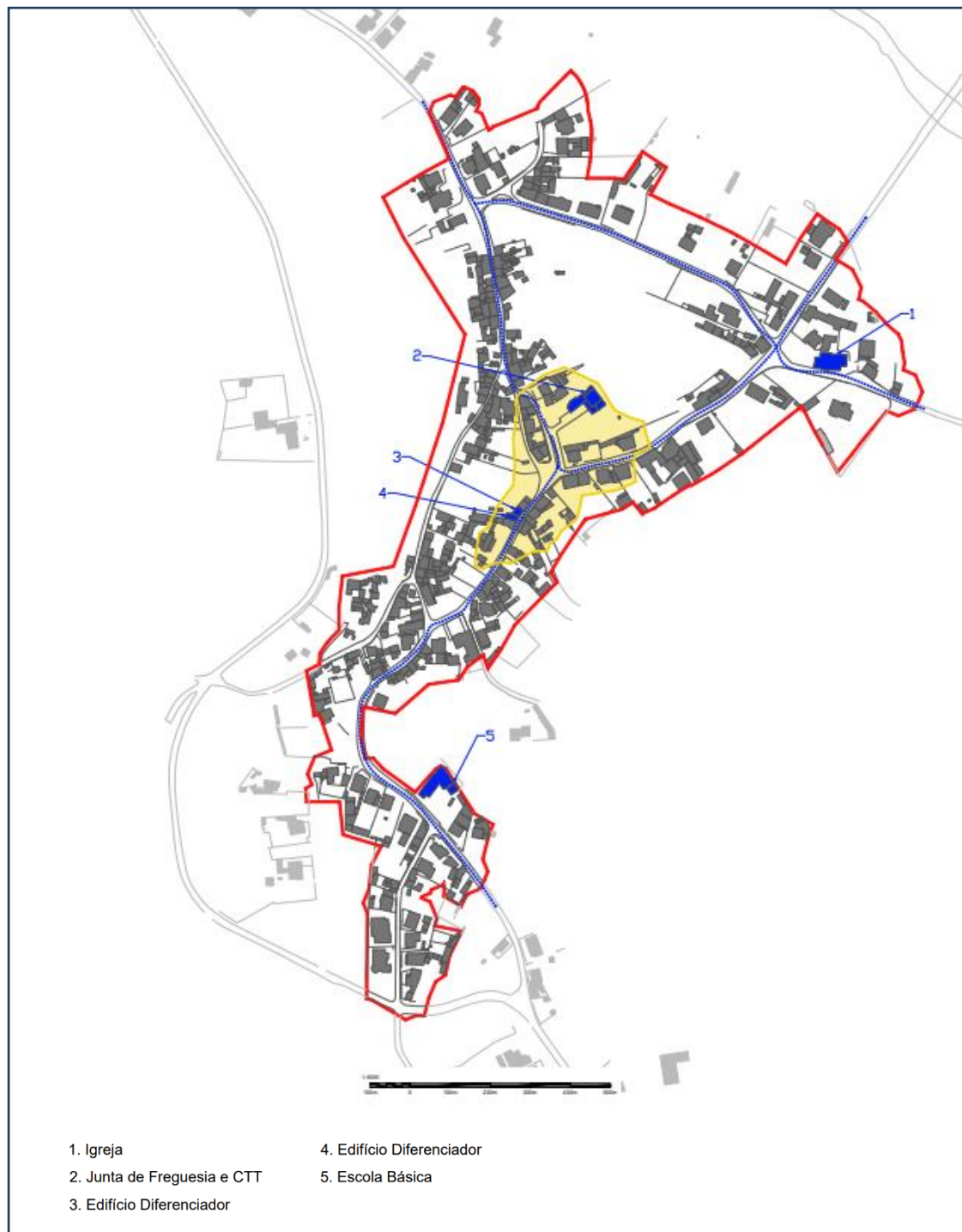
Figura 36 – Mosaico de imagens da ARU de Espinhel



4.11.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Espinhel possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 37 – Interpretação Territorial da ARU de Espinhel



A ARU de Espinhel desenvolve-se em redor de um grande vazio que, por sinal, se encontra em articulação com a centralidade onde se implantam alguns equipamentos do quotidiano do lugar, desde logo a sede da Junta de Freguesia e a Igreja.

Para além desta situação, o aglomerado apresenta estrutura e contiguidade do seu edificado, muito dele a precisar de intervenção, mas que dá alguma imagem de urbanidade a este território, cuja base, apesar de tudo é rural. As áreas de construção mais recente, onde surgem alguns edifícios de habitação coletiva, é menos densa.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Espinhel.

Quadro 49 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Disponibilidade de terreno para criar uma centralidade • Alguma imagem de urbanidade nos tecidos mais antigos • Algum edificado de qualidade	• Edifícios em mau estado de conservação • Diminuição e envelhecimento da população • Escassa atividade económica

4.11.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 50 – Objetivos Específicos da ARU de Espinhel

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	••
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	••
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	••
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	•
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	••
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	••
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	••
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	◦

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.12. ORU DE BORRALHA (ORU 17)

4.12.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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.

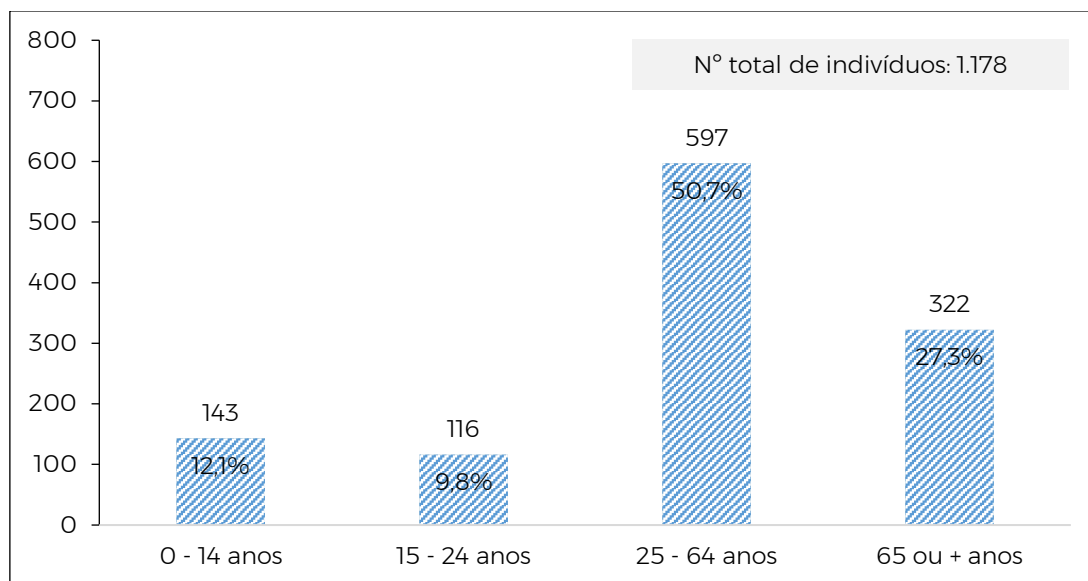
Quadro 51 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Águeda e Borralha

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

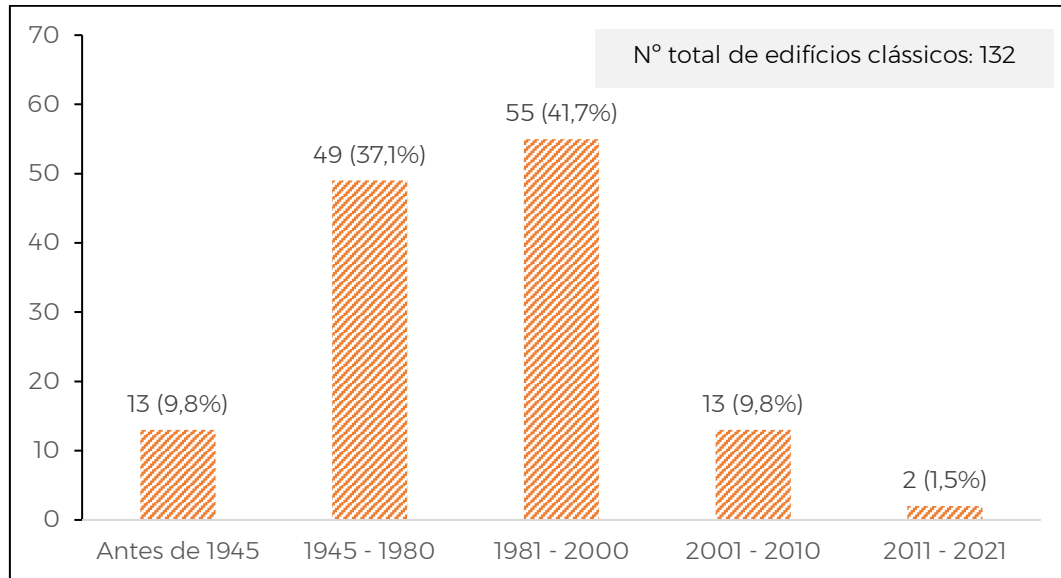
Para a elaboração da ORU de Borralha é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Borralha.

Gráfico 23 – 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 24 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Borralha



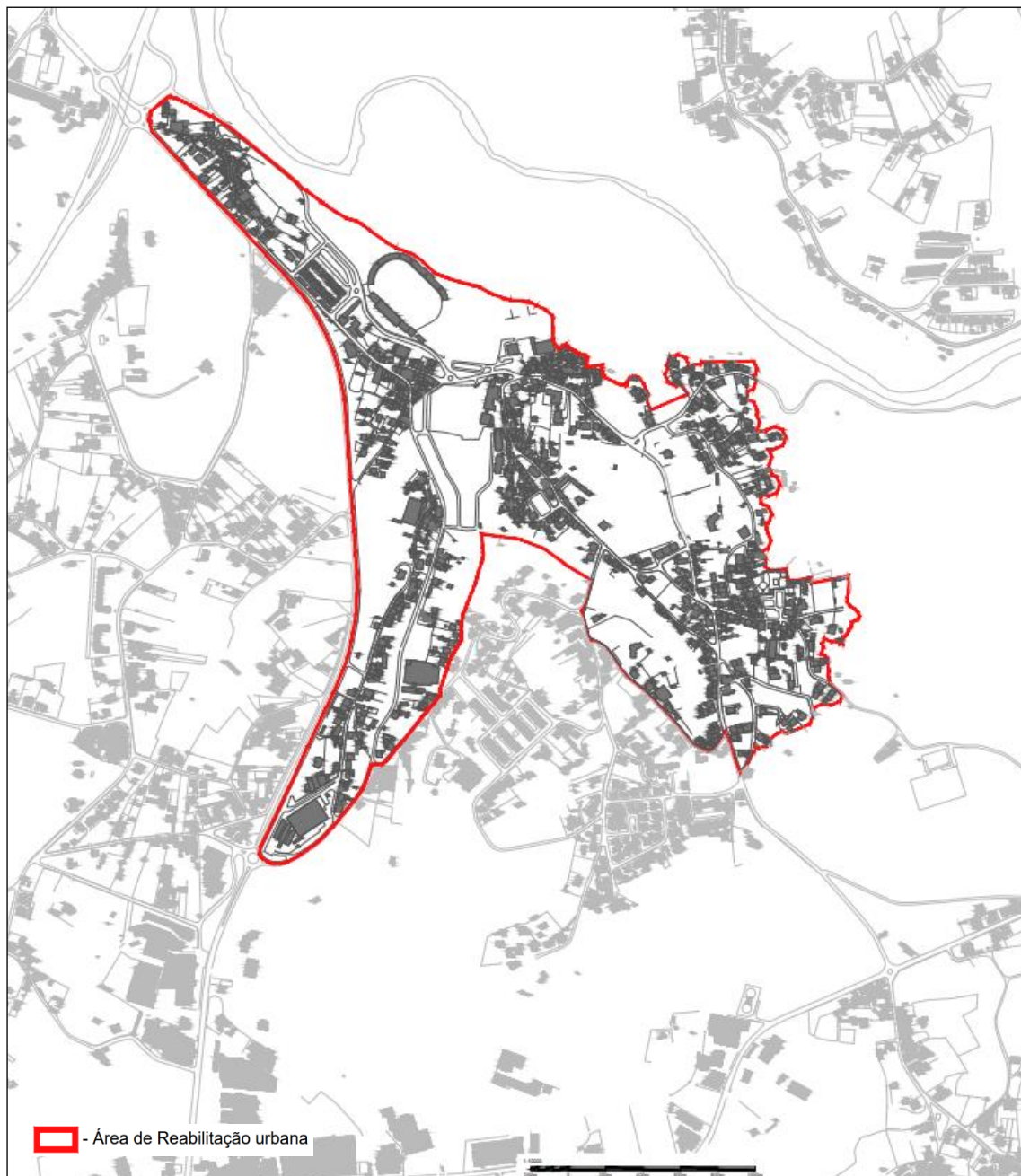
Quadro 52 - Edificado e Alojamentos da ARU de Borralha

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.

Figura 38- 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 novecentista 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 oficiais 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.

Figura 39 – Mosaico de imagens da ARU de Borralha





4.12.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Borralha possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

A ARU de Borralha desenvolve-se, como já referido, segundo diversas situações de ocupação do solo e de funcionamento, todas elas com um grande grau de autonomia.

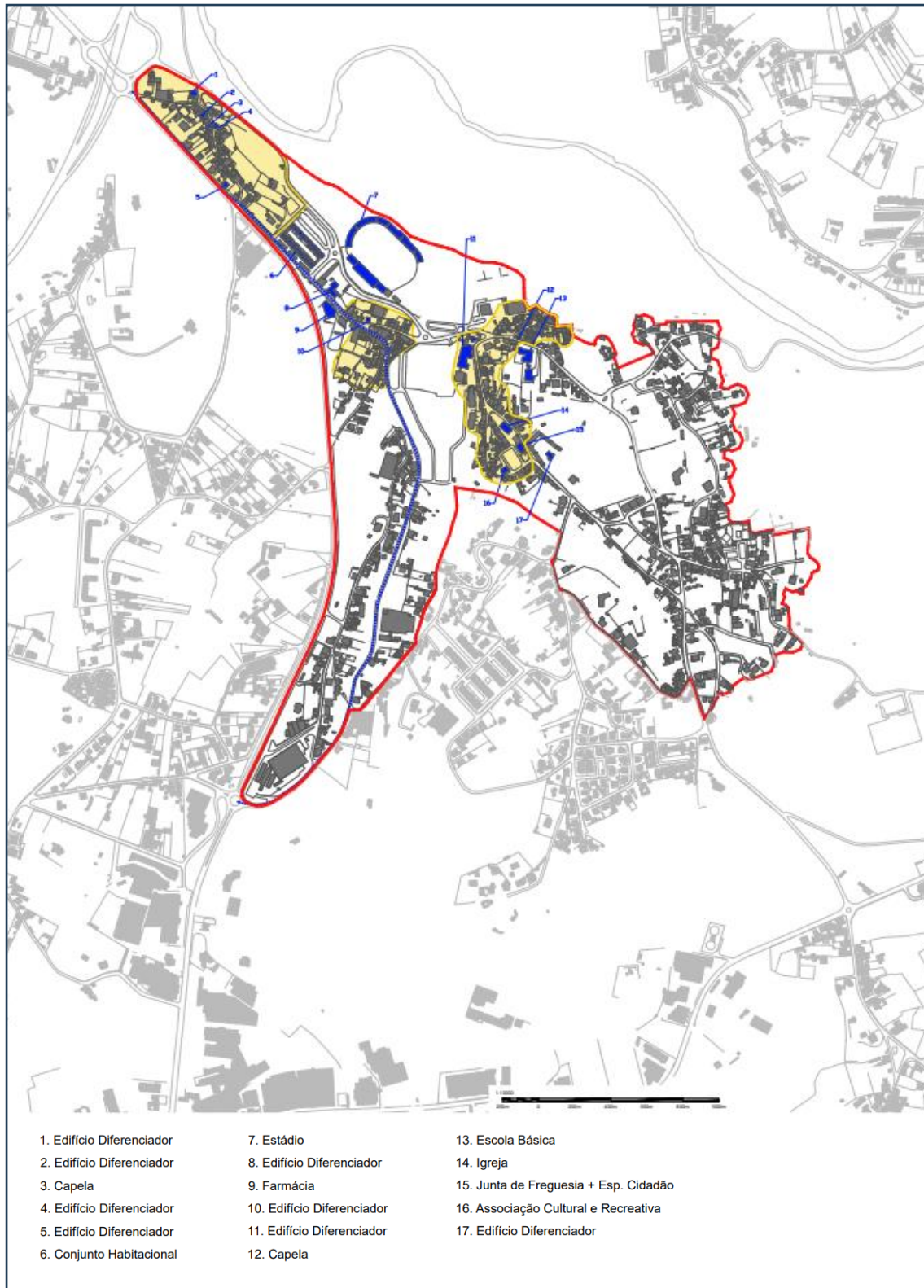
Por um lado, uma cota baixa num arco territorial que compreende o setor nordeste e sudeste da ARU, um território axial, mas muito urbano, residencial e onde se encontram algumas atividades comerciais. Nesta área é interessante destacar a zona desportiva e a ligação a uma área ambientalmente qualificada e ainda mais qualificável no âmbito da criação de um grande parque natural e de lazer.

Por outro lado, a encosta nascente, onde foi criada a nova centralidade de Borralha com a Junta de Freguesia e a Extensão de Saúde, em terrenos que envolvem o Palácio da Borralha e a Casa do Conde de Sucena e que se ligam à estrutura mais antiga do lugar.

Ainda a cota mais alta, surgem as zonas de urbanização mais recente, num misto de habitações unifamiliares com boas parcelas envolventes, e urbanizações de habitação multifamiliar.

É de salientar, a elevada qualidade de muitos dos edifícios implantados na ARU de Borralha, desde logo o Palácio, este em bom estado de conservação, mas outros, uns mais degradados que outros, que são peças que se não podem perder e permitem até uma interessante aposta na sua reconversão e reabilitação.

Figura 40 – Interpretação Territorial da ARU de Borralha



Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Borralha.

Quadro 53 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Qualidade ambiental e paisagística • Rio Águeda na proximidade • Edificado de alta qualidade • Malha e núcleos urbanos • Atratividade turística e de lazer	• Edifícios em mau estado de conservação • Património edificado degradado e ao abandono

4.12.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 54 – Objetivos Específicos da ARU de Borralha

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	...
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	..
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	...
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	..
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	.
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	..
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	..
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	..
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	..
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	...

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.13. ORU DE PARADELA (ORU 18)

4.13.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Paradelas 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.

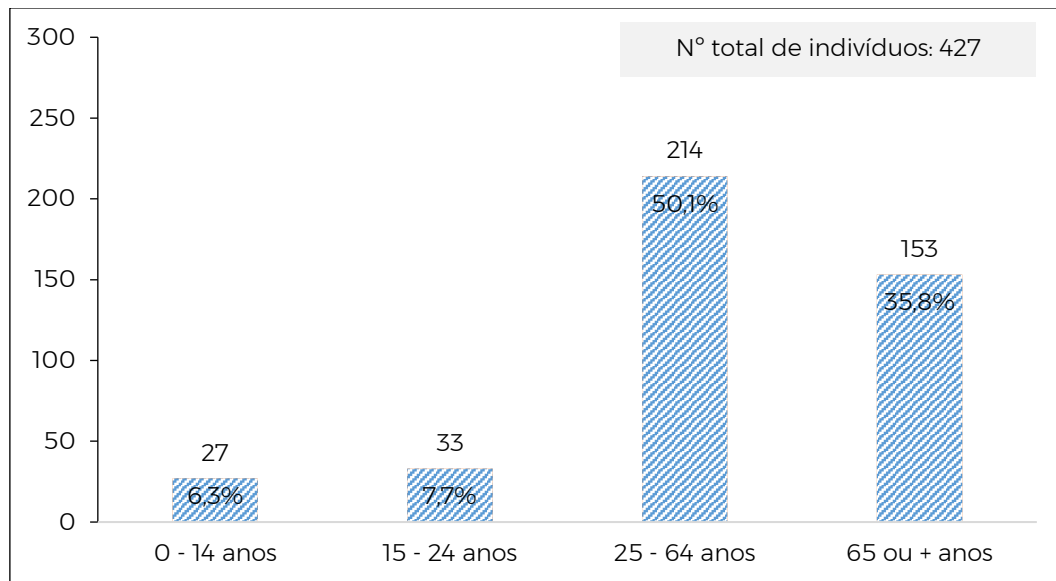
Quadro 55 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel

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

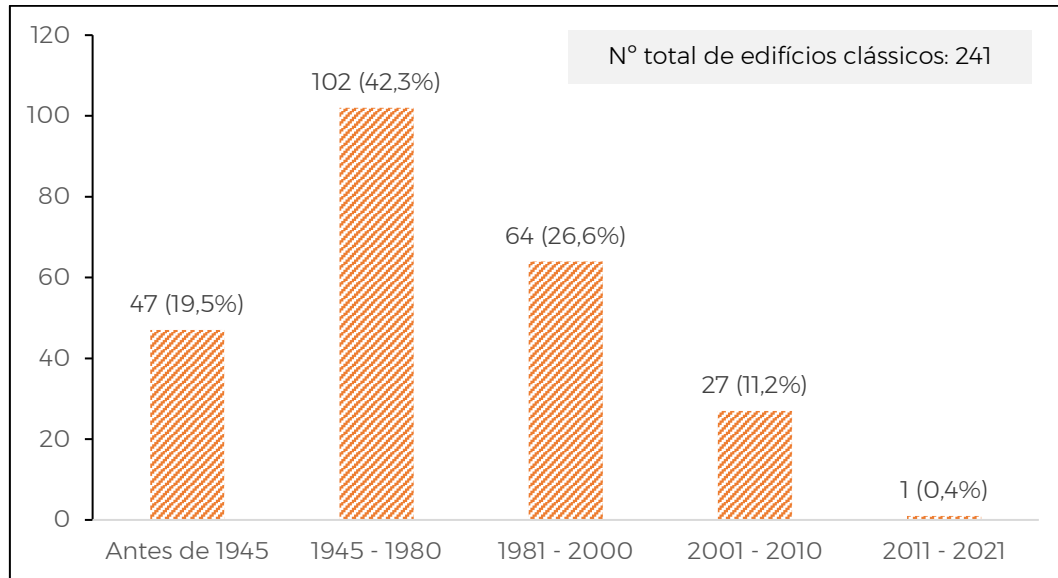
Para a elaboração da ORU de Paradelas é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Paradelas.

Gráfico 25 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Paradelas



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Paradelas			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 26 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Paradelas



Quadro 56 - Edificado e Alojamentos da ARU de Paradelas

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 41 – Delimitação da ARU de Paradela



Dentro dos limites da ARU de Paradela 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 que a reabilitação urbana permita recuperar e 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.

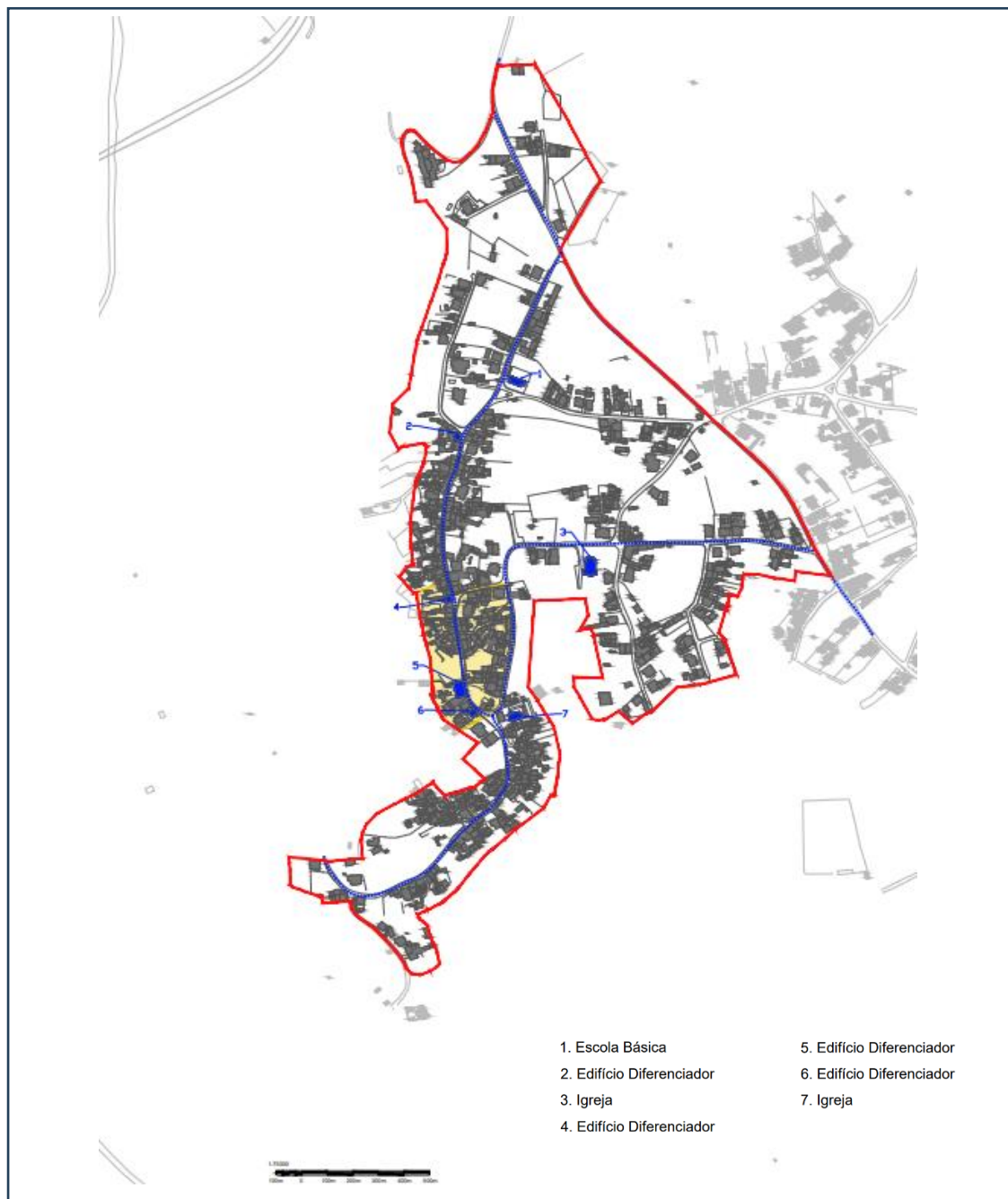
Figura 42 – Mosaico de imagens da ARU de Paradela



4.13.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Paradela possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 43 – Interpretação Territorial da ARU de Paradela



A ARU de Paradela sendo axial na direção norte-sul, alarga-se em territórios pouco consolidados para nascente, isto para ter como limite nesse setor a Rua Direita que é uma marca de circulação viária nestes territórios, ligando Barrô a Espinhel num traçado paralelo ao IC 2.

De modo central face ao território da ARU e também ao eixo viário interior que estrutura, surge a centralidade principal que decorre da, alguma, concentração de serviços e equipamentos.

É de salientar a muita área expectável que existe e que pode garantir maior urbanidade ao conjunto do território da ARU.

Pese embora esta situação, havendo como é facto, muito edificado de boa qualidade, degradado e devoluto, as prioridades de revitalização do aglomerado devem ir no sentido da reabilitação desse património.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Paradela.

Quadro 57 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Edificado de qualidade • Coesão da ocupação do solo • Terrenos expectantes	• Edifícios em mau estado de conservação • Património edificado degradado e ao abandono • Diminuição e envelhecimento da população

4.13.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 58 – Objetivos Específicos da ARU de Paradela

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	••
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	••
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	••
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	•
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	••
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	••
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	••
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	◦

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.14. ORU DE BELAZAIMA DO CHÃO (ORU 20)

4.14.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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.

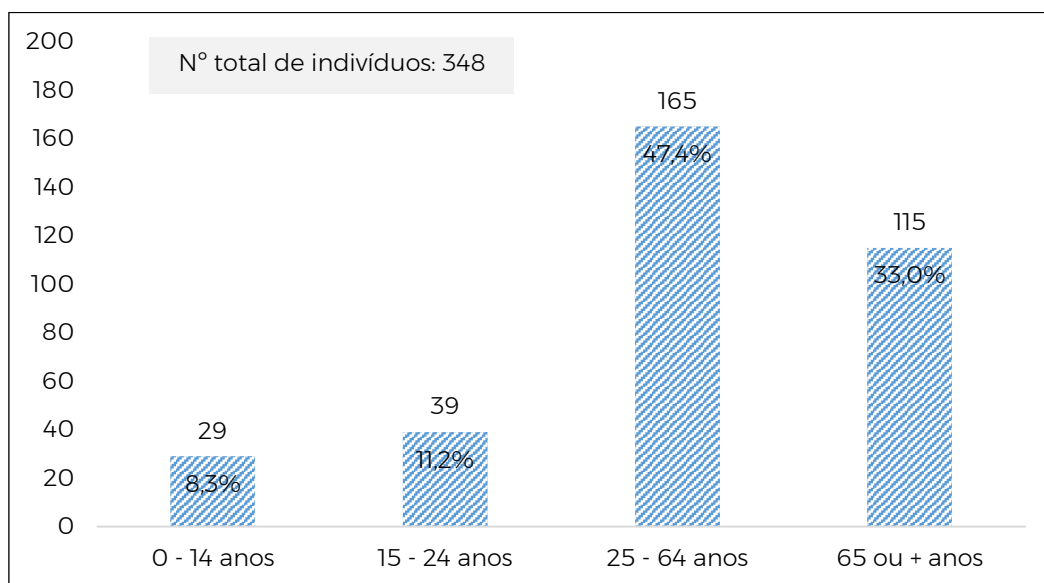
Quadro 59 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	1.611	1.415	-196	-12,17	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

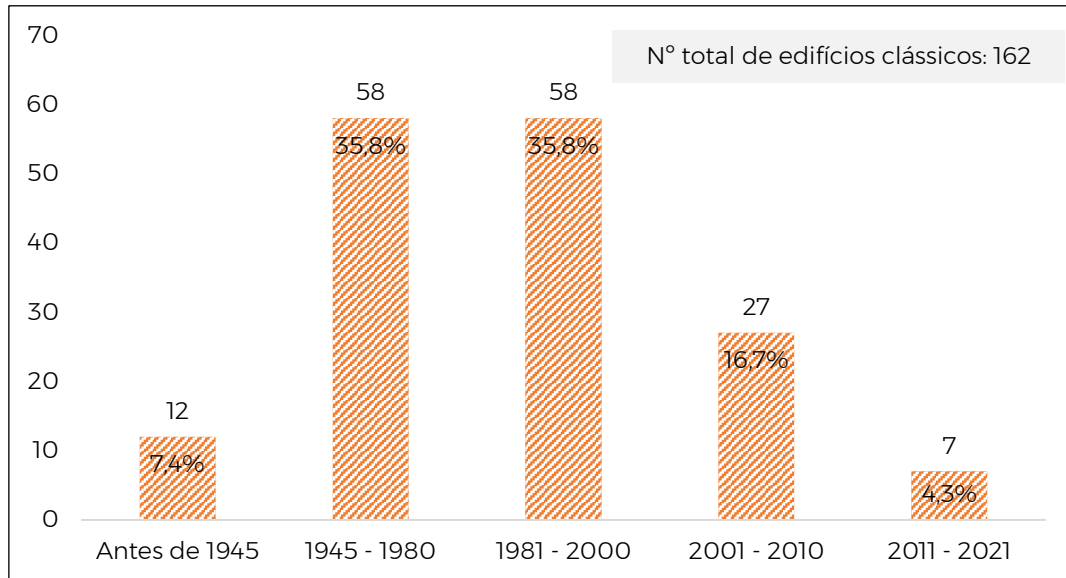
Para a elaboração da ORU de Belazaima do Chão é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Belazaima do Chão.

Gráfico 27 – 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 28 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Belazaima do Chão



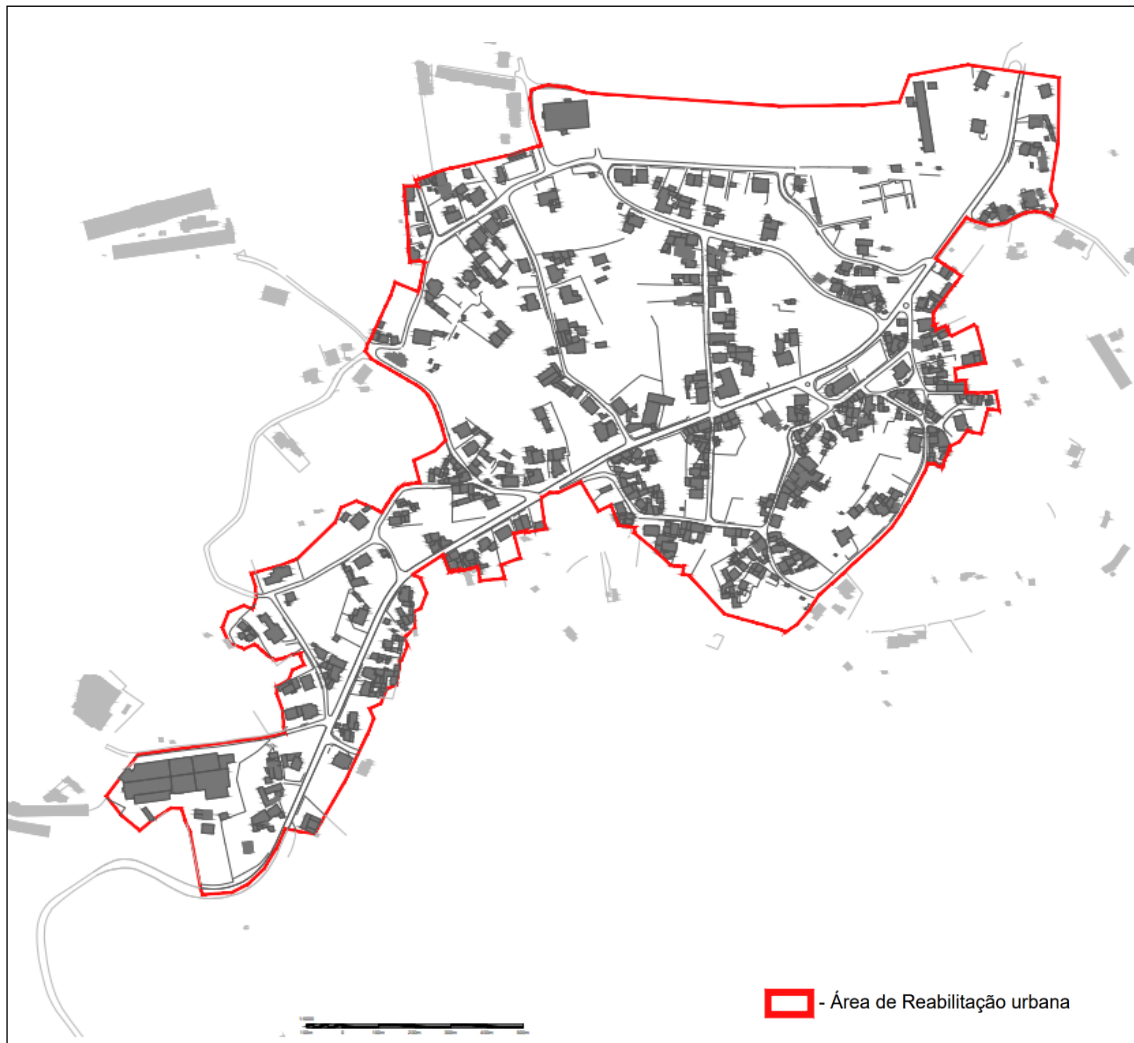
Quadro 60 - Edificado e Alojamentos da ARU de Belazaima do Chão

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.

Figura 44 – 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.

Tendo em consideração as características territoriais da ARU, a ORU deve focar-se essencialmente na reabilitação física do edificado e na densificação centrípeta do lugar.

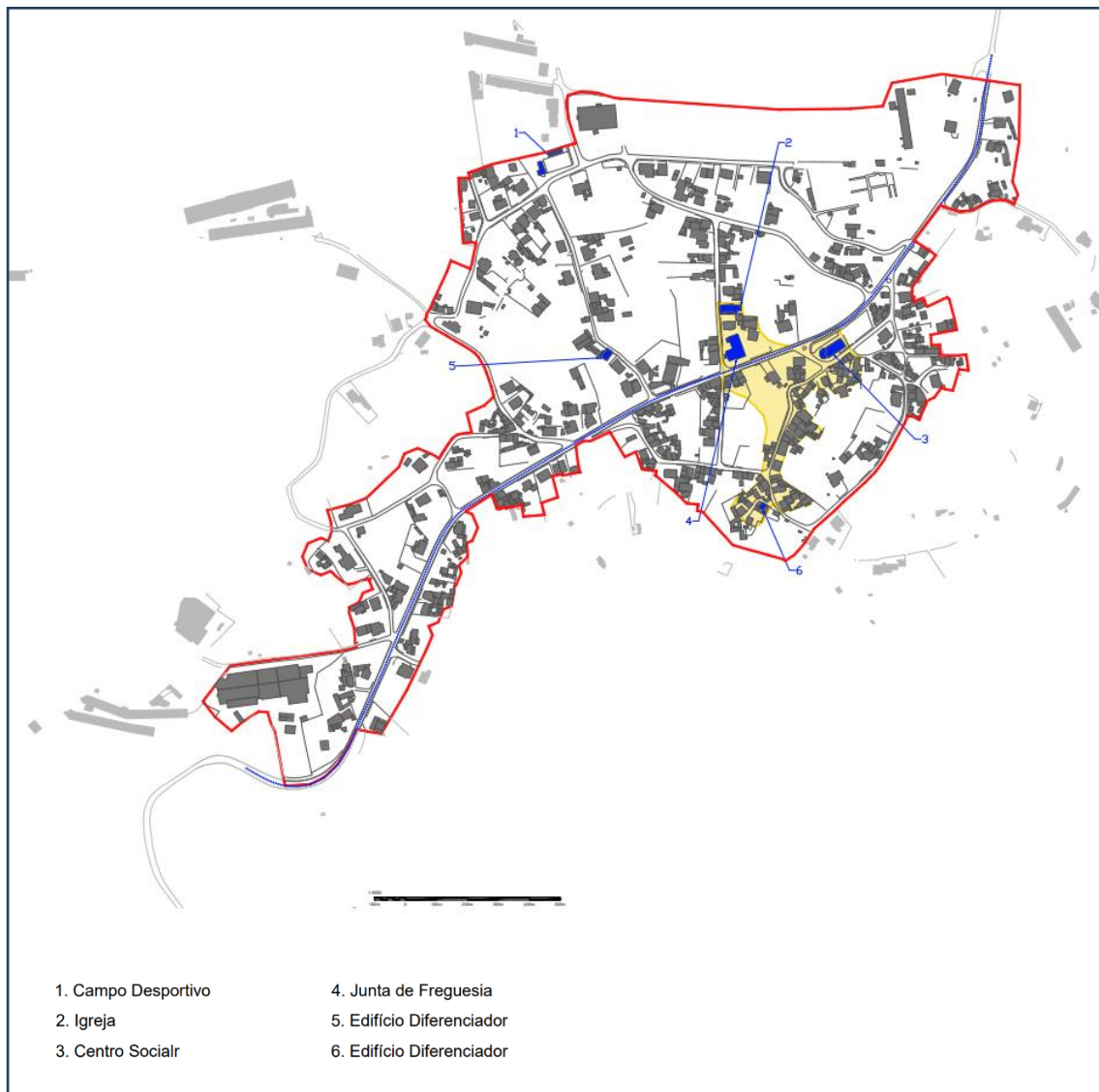
Figura 45 – Mosaico de imagens da ARU de Belazaima do Chão



4.14.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Belazaima do Chão possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 46 – Interpretação Territorial da ARU de Belazaima do Chão



O lugar de Belazaima do Chão que foi delimitado pela ARU respeita a um pequeno aglomerado, essencialmente linear ao longo da via, e que conta com um núcleo mais rural e antigo a nascente da mesma.

Não tem evidências da existência de um centro no seu formato tradicional, apesar de o mesmo se poder considerar no espaço compreendido entre a Igreja e a sede da Junta de Freguesia e o Centro Social onde existem também dois estabelecimentos comerciais.

A zona desportiva e o parque infantil, podem considerar-se uma segunda centralidade, se bem que fora do núcleo do lugar e da ARU.

A ARU de Belazaima do Chão é um território difuso, onde o edificado habitacional unifamiliar predomina, e desse, muito necessita de reabilitação.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Belazaima do Chão.

Quadro 61- Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
Alguma oferta de equipamentos	- Edifícios em mau estado de conservação - Diminuição e envelhecimento da população - Escassa atividade económica

4.14.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 62- Objetivos Específicos da ARU de Belazaima do Chão

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	••
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	•
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	•
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	◦
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	•
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	••
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	•
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	◦

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.15. ORU DE AGUADA DE CIMA (ORU 21)

4.15.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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.

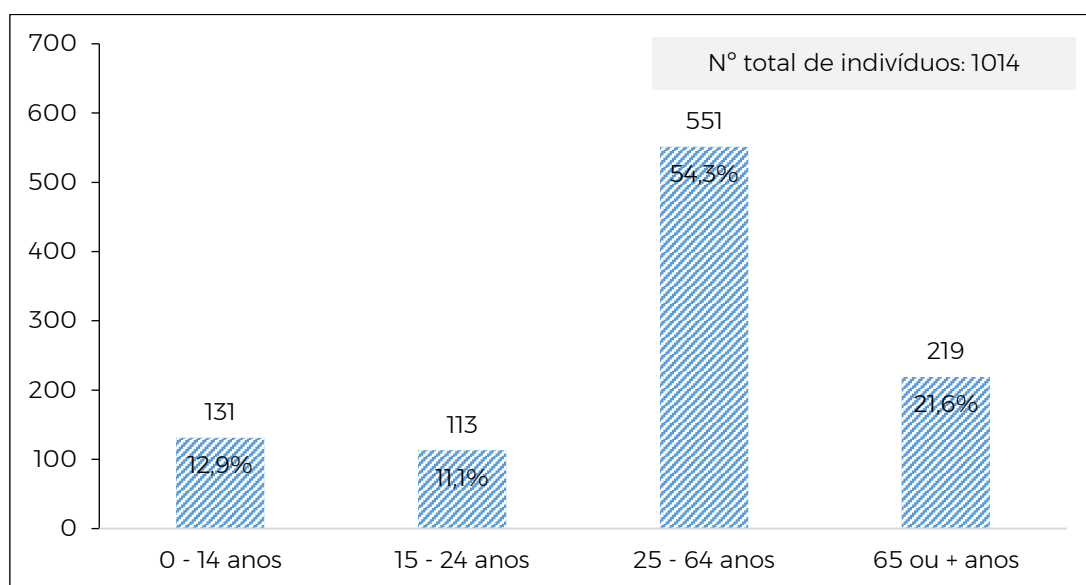
Quadro 63 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Aguada de Cima

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	4.013	3.893	-120	-2,99	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

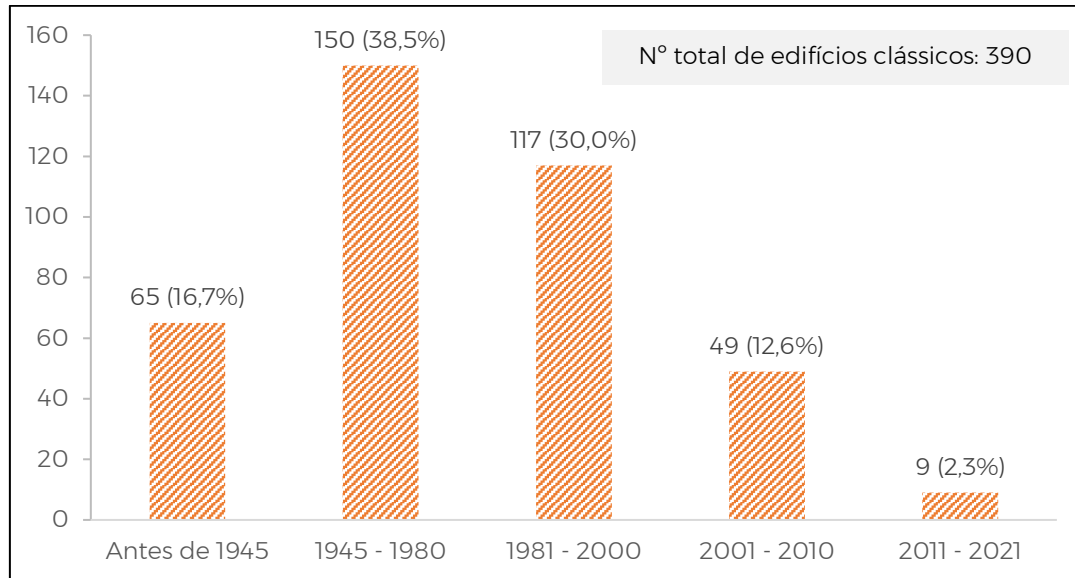
Para a elaboração da ORU de Aguada de Cima é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Aguada de Cima.

Gráfico 29 – 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 30 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Aguada de Cima



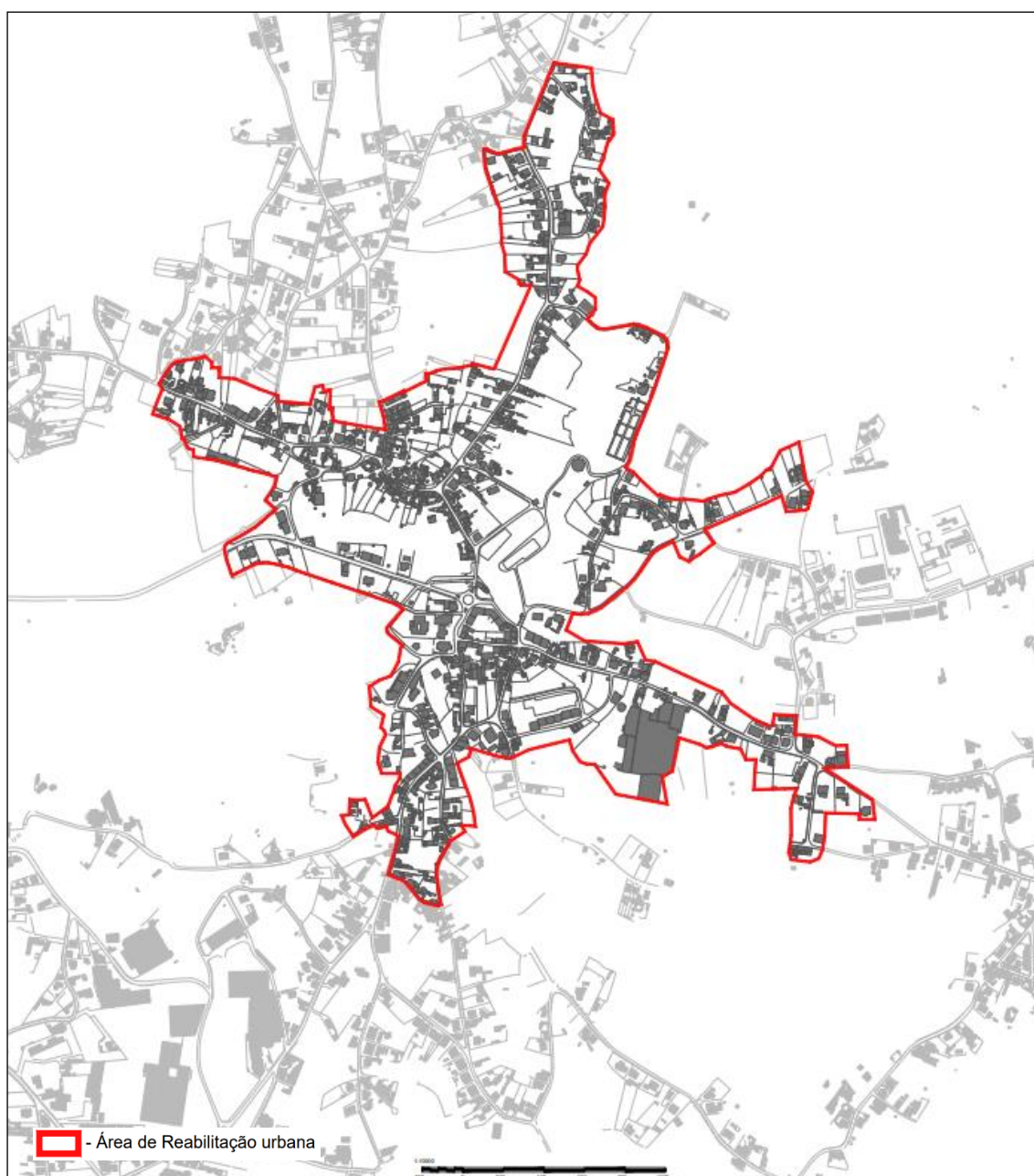
Quadro 64 - Edificado e Alojamentos da ARU de Aguada de Cima

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.

Figura 47 - 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.

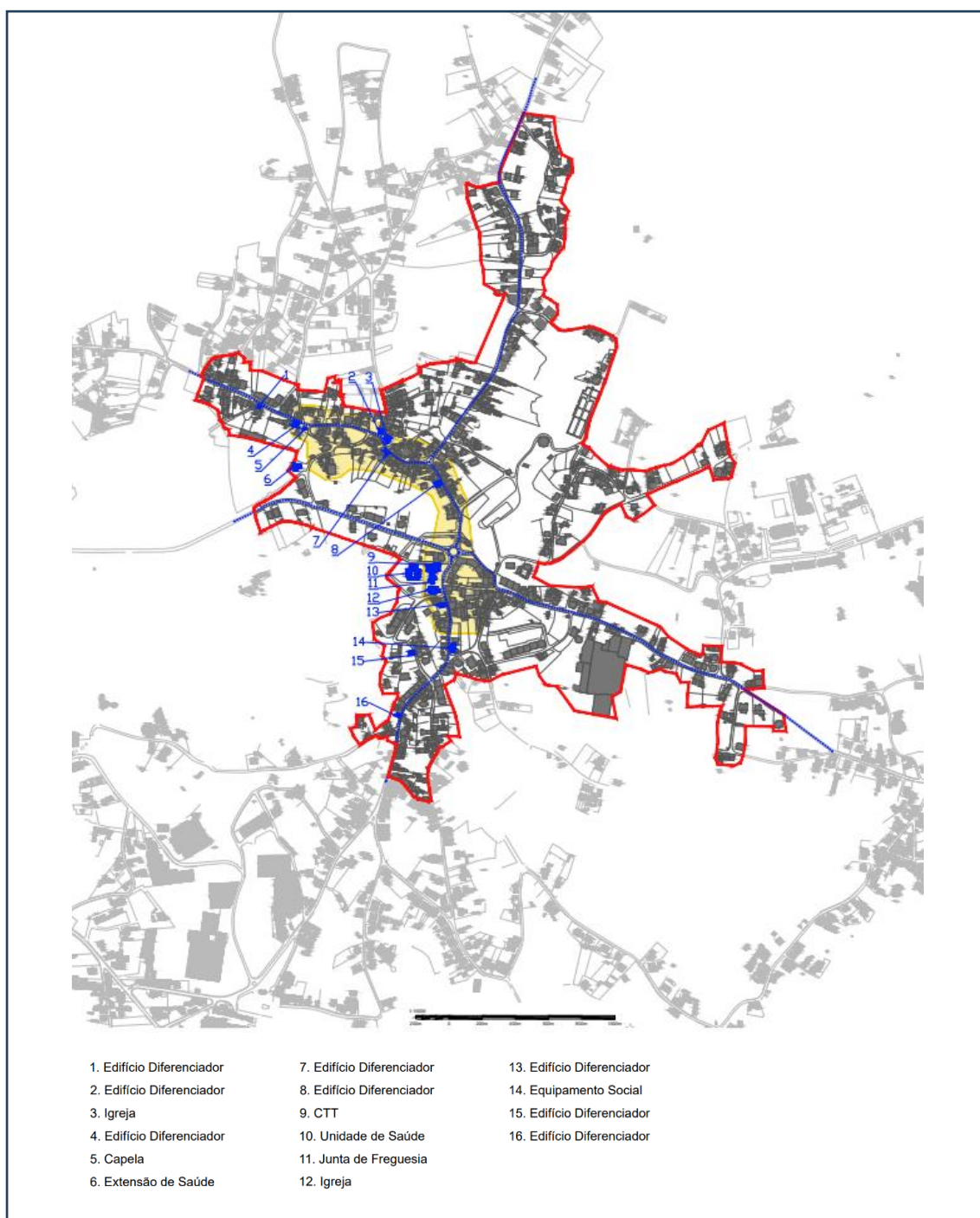
Figura 48 – Mosaico de imagens da ARU de Aguada de Cima



4.15.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Aguada de Cima possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 49 – Interpretação Territorial da ARU de Aguada de Cima



O modelo territorial da ARU de Aguada de Cima define um território com dois níveis de classificação possíveis.

Por um lado, o centro deste território, onde coexiste um conjunto alargado de equipamentos e serviços, de cariz muito urbano. É um sistema axial, mas onde os espaços de utilização coletiva e os edifícios de procura pública, conferem uma continuidade que definem este centro.

Por outro lado, os eixos de ocupação mais residencial, onde a ruralidade vem mais à tona, e onde os logradouros têm alguma característica agrícola.

Na articulação entre estes dois setores existe ainda muito terreno livre de construções, capaz, numa fase sequente à reabilitação do edificado mais degradado e devoluto, de poder funcionar como área urbanizável.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Aguada de Cima.

Quadro 65 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Qualidade ambiental e paisagística • Centralidade • Dinâmica social e económica • Edificado com qualidade • Potencial de atratividade para lazer	• Edifícios em mau estado de conservação • Dicotomia de ocupação do solo entre o centro e os eixos de expansão

4.15.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 66 – Objetivos Específicos da ARU de Aguada de Cima

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	●●●
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	●●
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	●●
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	●●
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	●●
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	●●
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	●●●
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	●●
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	●●
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	●●

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

4.16. ORU DE AGUADA DE BAIXO (ORU 22)

4.16.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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.

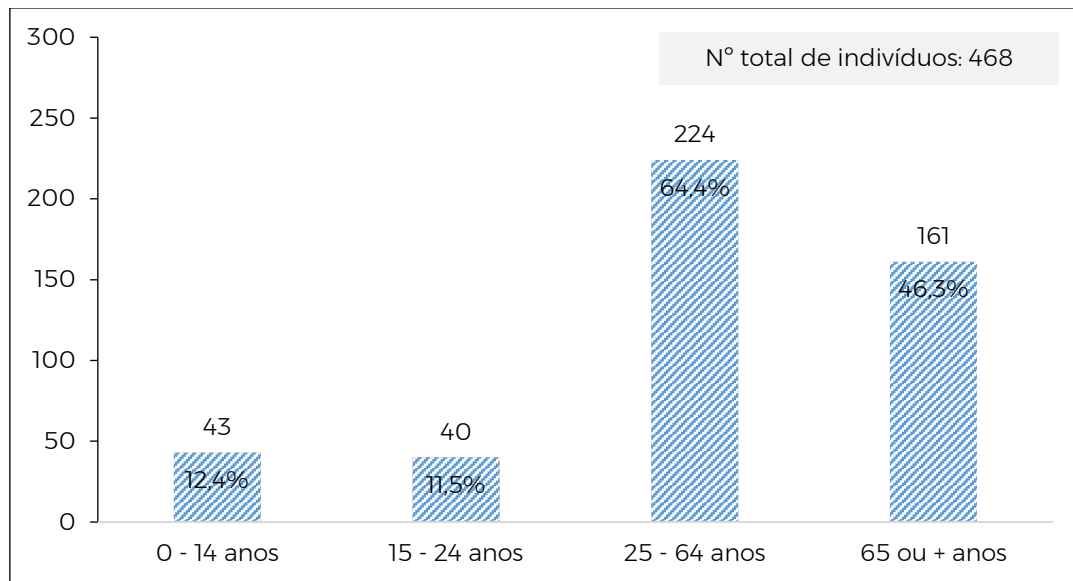
Quadro 67 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Barrô e Aguada de Baixo

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

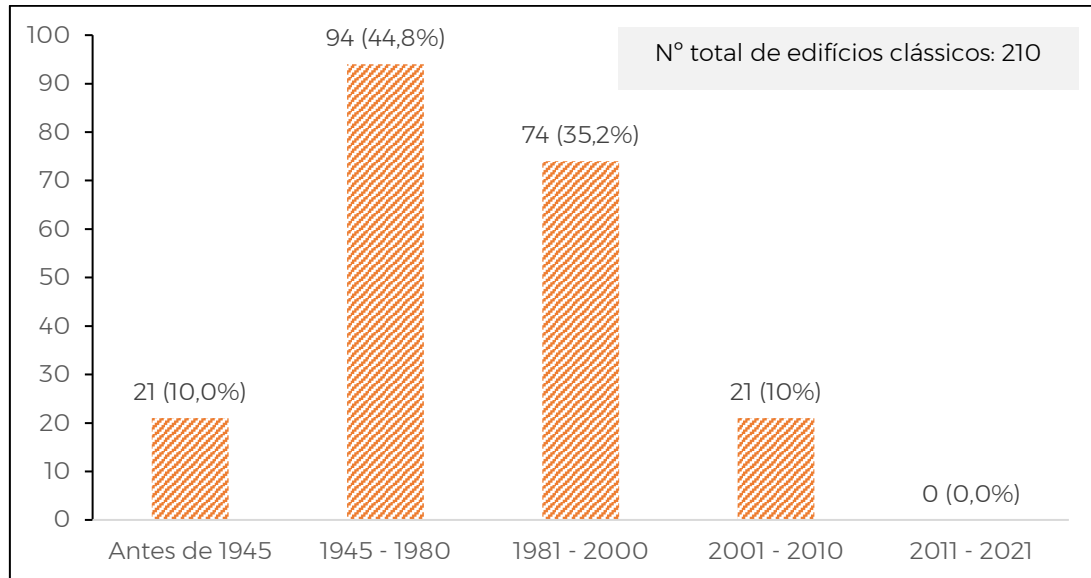
Para a elaboração da ORU de Aguada de Baixo é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Aguada de Baixo.

Gráfico 31 – 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 32 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Aguada de Baixo



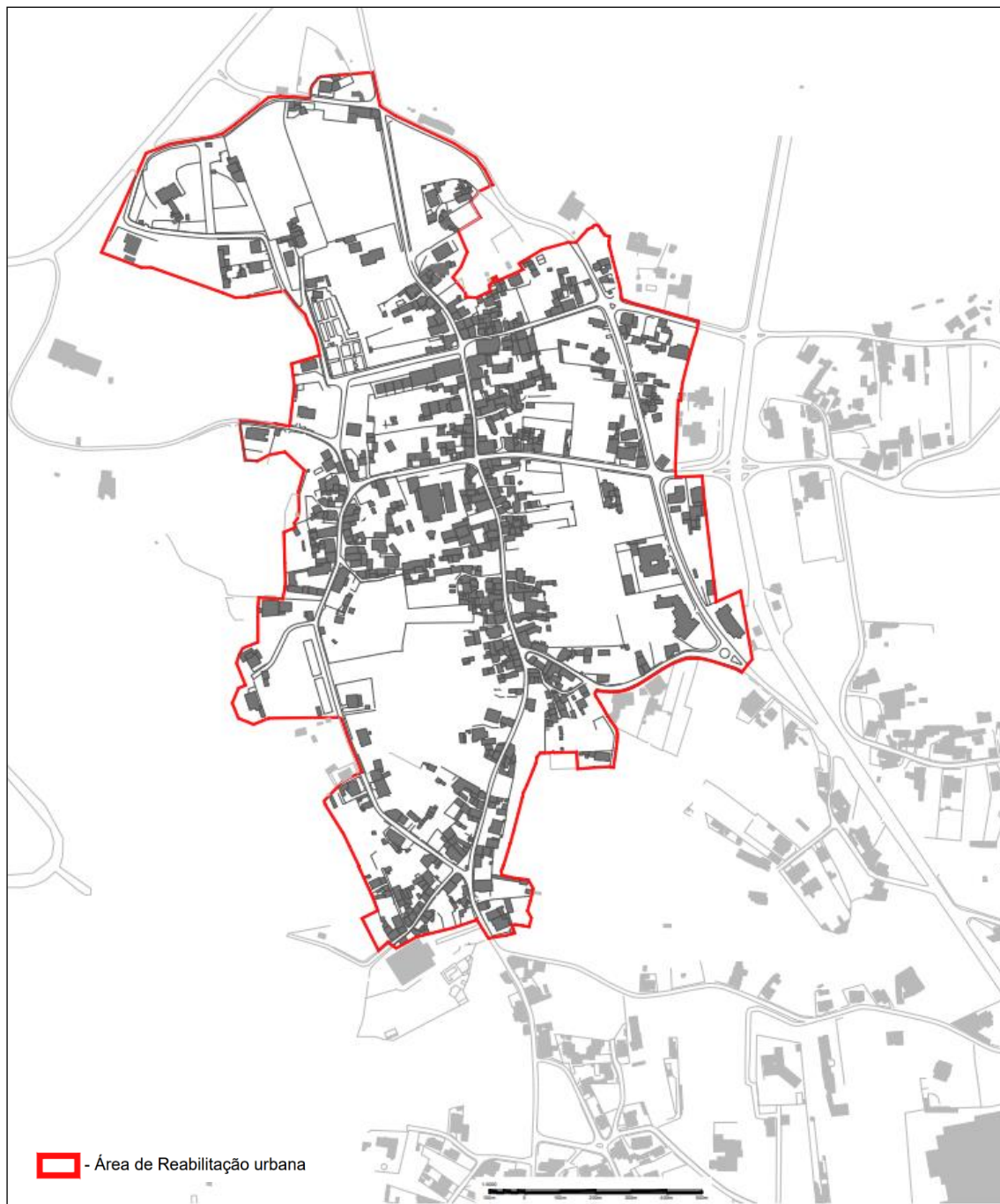
Quadro 68- Edificado e Alojamentos da ARU de Aguada de Baixo

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.

Figura 50 - 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.

Figura 51 – Mosaico de imagens da ARU de Aguada de Baixo





4.16.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Aguada de Baixo possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

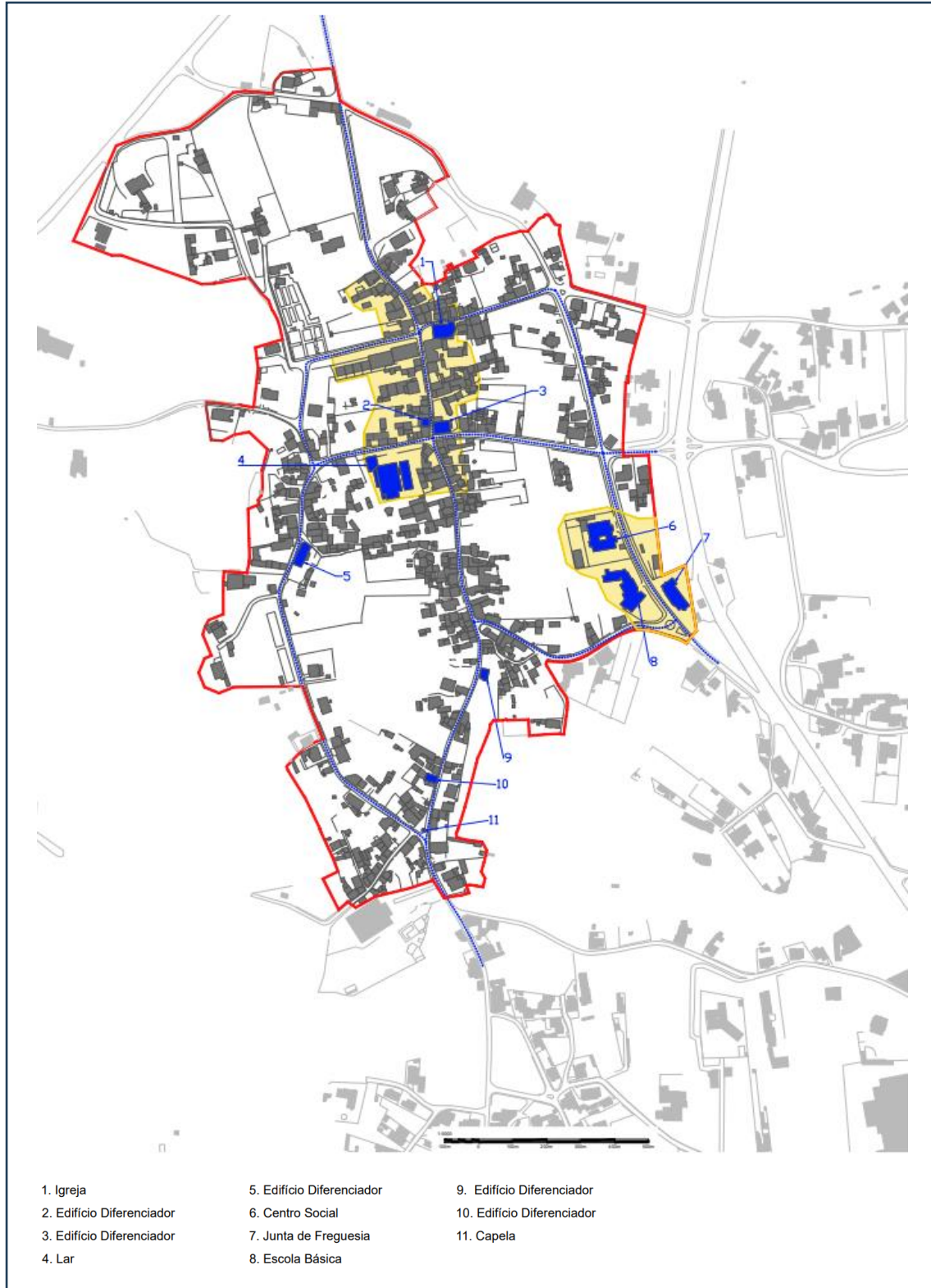
O modelo territorial da ARU de Aguada de Baixo assenta num eixo norte-sul, denso na ocupação do solo, mas onde a degradação do edificado é significativa.

A Alameda, de construção recente, bem assim como o quarteirão que se desenvolve a sul, formatam a centralidade deste território, localizando alguns espaços comerciais na ligação entre a Igreja, o Cemitério, o Centro Social e a Extensão de Saúde.

Outra centralidade vem surgindo a sudeste da ARU com outros equipamentos, designadamente de cariz educativo, assim como com a sede da Junta de Freguesia.

Entre estas duas polaridades, muito terreno por colmatar, e um misto de estruturação rural e um eixo viário preponderante.

Figura 52 – Interpretação Territorial da ARU de Aguada de Baixo



Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Águada de Baixo.

Quadro 69 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Organização em malha • Potencial de urbanização • Centralidades	• Alguma dispersão n organização do território • Edifícios em mau estado de conservação • Escassa atividade económica

4.16.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 70 – Objetivos Específicos da ARU de Aguada de Baixo

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	••
3 - Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua utilização e valorização	•
4 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
5 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios ou de loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana	••
6 - Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana	•
7 - Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização	•••
8 - Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	••
9 - Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos	••
10 - Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer	◦

LEGENDA:	○ – Não se aplica ● – Pouco Relevante ●● – Moderadamente Relevante ●●● – Muito Relevante
----------	--

5. MODELO DE GOVERNAÇÃO

5.1. Prazo de Execução

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana, para todas as 16 ARU aqui tratadas, deverá ser executada no prazo de 15 anos, a contar da data da respetiva aprovação, desenvolvendo-se assim temporalmente entre 2024 e 2038.

Tendo em conta o prazo alargado para a execução integral das 16 ORU, deverão ser promovidas as respetivas avaliações intercalares, nos anos de 2030/31, designadamente sobre o grau de execução das operações definidas, nos termos previstos no RJRU.

5.2. Modelo de Gestão e Organização

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Gestão Estratégica
- Gestão Operacional

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

Por sua vez, o nível da Gestão Operacional deverá incorporar, de forma transversal, todos os departamentos e/ou divisões e gabinetes técnicos da autarquia com intervenção direta e indireta na implementação das ações propostas e deverá assumir um papel

fundamental na informação, a todo o momento, para uma decisão política devidamente instruída, para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização.

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

5.3. Instrumentos de Execução

Como já se referiu no ponto anterior, o Município de Águeda assumirá as funções de Entidade Gestora das 16 ORU de natureza Simples, no uso de todas as competências ao seu dispor e, no âmbito da lei, na execução da presente Estratégia de Reabilitação Urbana.

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

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

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

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

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, nos termos do artigo 55º do RJRU;
- Empreitada única, nos termos do artigo 56º do RJRU;
- Demolição de edifícios, nos termos do artigo 57º do RJRU;

- Direito de preferência, nos termos do artigo 58º do RJRU;
- Arrendamento forçado, nos termos do artigo 59º do RJRU.

De igual modo, o Município de Águeda poderá usar Outros Instrumentos que estão previstos no RJRU, nomeadamente:

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

5.4. Mecanismos de acompanhamento e avaliação

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

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

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

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

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

Figura 53– Modelo de Governação



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

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

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

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

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

6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

6.1. Benefícios Fiscais

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

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

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

Por sua vez, e com o objetivo de travar o processo de degradação das zonas mais antigas das cidades, muitas delas históricas e que constituem o seu património cultural, a partir da Lei do Orçamento de 2008 (Lei 67-A/2007, de 31/12), tem vindo a ser dada uma atenção especial à reabilitação urbana como forma de regenerar o tecido urbano, designadamente através da concessão de um conjunto de incentivos de natureza fiscal e financeira que se encontram consagrados nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e na lista I anexa ao Código do IVA, tendo em atenção as alterações introduzidas nesta matéria pela Lei n.º56/2023 de 6 de outubro.

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 Estratégia de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento de 16 Operações de Reabilitação Urbana Simples (ORU) 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);

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 de edifícios, 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 Vale de Cambra é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

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

6.2. Incentivos Municipais

Em relação aos apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das “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.

6.3. Apoios Financeiros e Outros

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.
- **Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto**
Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.
- **Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho**
Estabelece as normas de execução do Orçamento do Estado para 2019. O artigo 184.º procede à alteração do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.
- **Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro**
Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social.
- **Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro**
Altera a regulamentação do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Para além dos incentivos que viemos de nos referir, especificamente desenhados para a reabilitação urbana, existem outros a ter em conta e que se relacionam com a temática da reabilitação urbana, designadamente os que foram modificados e/ou introduzidos pela Lei 56/2023 de 6 de outubro (“Mais Habitação”), que importa destacar.

❖ **IVA – Taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados**

(verba 2.18 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado)

A verba é reformulada para passar a incluir no âmbito da taxa reduzida não só a construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados, mas também a reabilitação de imóveis de habitações económicas ou habitações para arrendamento acessível.

Assim, passam a estar abrangidas por esta verba as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis:

- de habitações económicas;
- habitações de custos controlados;
- habitações para arrendamento acessível.

desde que pelo menos 700/1000 (70%) dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU (nas Regiões Autónomas, IHM e Direção Regional da Habitação dos Açores).

❖ **Arrendamento habitacional, para habitação permanente**

(n.º 2 a 5 artigo 72.º do Código do IRS)

A taxa autónoma de IRS passa a ser de 25% (anteriormente, 28%).

A taxa autónoma pode ser objeto das seguintes reduções em função da duração do contrato de arrendamento:

- Igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de 10%, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de 2%, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10%;
- Igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de 15%;
- Igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20%.

As reduções na taxa autónoma não se aplicam a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja renda mensal exceda em 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos nas tabelas 1 e 2 do Anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

Aos novos contratos de arrendamento que beneficiem do disposto nos n.ºs 3 a 5, é aplicada uma redução adicional de 5% na respetiva taxa autónoma sempre que a renda seja inferior, em pelo menos 5%, à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.

❖ **Isenção de IMI de prédios urbanos habitacionais destinados à habitação própria e permanente ou a arrendamento para habitação**

(n.º 5 artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

A isenção continua a ser atribuída por 3 anos e aos imóveis cujo VPT não exceda 125.000€, mas passa a ser prorrogável por mais 2 anos, mediante deliberação da assembleia municipal, que deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, até 31 de dezembro, para vigorar no ano seguinte.

❖ **Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento**

(Artigo 45º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

1. Isenção de IMT nas aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais em que:

- pelo menos, 700/1000 (70%) dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, sejam afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento desde que certificadas pelo IHRU (nas Regiões Autónomas, IHM e Direção Regional da Habitação dos Açores);
- o procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de 2 anos após a aquisição.

2. Isenção de IMI por 3 anos (podendo ser renovado por mais 5 anos) e IMT em relação a prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento.

3. Isenção de IMT e IMI em relação a imóveis adquiridos, reabilitados ou construídos, afetos ao arrendamento, no âmbito de programas habitacionais promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas regiões autónomas.

❖ **Arrendamento habitacional a custos acessíveis e venda de imóveis ao Estado**

(Artigo 74.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

Benefícios fiscais aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis:

- Tributação das mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação à taxa de 10%;
- Isenção de IRS e IRC, dependente de reconhecimento pelo Ministro das Finanças, dos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil;
- Isenção de IRS e IRC dos ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às regiões autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação.

❖ **Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento**

(Artigo 74.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

Isenção de IRS e IRC dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, resultantes da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local.

Apenas beneficiam da isenção os rendimentos do estabelecimento de alojamento local que tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022 e a celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

Esta isenção é aplicável aos respetivos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029.

❖ **Isenção aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional**

(Artigo 11.º-B do Código do IMI)

Isenção de IMI passa a ser aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional nas seguintes condições:

- Terrenos para construção: o procedimento de controlo prévio para obras de construção tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento;

- Prédios destinados a uso habitacional: o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.

Estas isenções têm por objetivo impedir que atrasos administrativos prejudiquem a atribuição de isenção de IMI aos proprietários.

❖ **Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística**

(n.º 1 e 3 artigo 112.º-B Código do IMI)

Agravamento das taxas de IMI para prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística: a taxa dos prédios urbanos é elevada ao décuplo (anteriormente, sêxtuplo) e o agravamento tem como limite máximo 20 vezes essa taxa (anteriormente, 12 vezes), sendo que este agravamento pode ainda ser aumentado mediante deliberação da assembleia municipal (para o dobro das percentagens anteriormente previstas).

❖ **Exclusão de AIMI de prédios no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento**

(Artigo 135.º-B do Código do IMI)

Os prédios urbanos classificados como “habitacionais” enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento são excluídos da incidência do AIMI.

Índice de Quadros

Quadro 1 - Fases e conteúdos da metodologia adotada	3
Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021	10
Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021	11
Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2011 e 2021	13
Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2021	14
Quadro 6 - Operações de Reabilitação Urbana Simples	22
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga	24
Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU de Sernada do Vouga	26
Quadro 9 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	30
Quadro 10 - Objetivos Específicos da ARU de Sernada do Vouga	31
Quadro 11 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga	33
Quadro 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Macinhata do Vouga	35
Quadro 13 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	39
Quadro 14 - Objetivos Específicos da ARU de Macinhata do Vouga.....	40
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	42
Quadro 16 - Edificado e Alojamentos da ARU de Pedações.....	44
Quadro 17 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	49
Quadro 18 - Objetivos Específicos da ARU de Pedações.....	50
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcôba	52
Quadro 20 - Edificado e Alojamentos da ARU de Á-dos-Ferreiros	54
Quadro 21 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	59
Quadro 22 - Objetivos Específicos da ARU de Á-dos-Ferreiros	60
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcôba	62
Quadro 24 - Edificado e Alojamentos da ARU de Macieira de Alcôba	64
Quadro 25 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	69
Quadro 26 - Objetivos Específicos da ARU de Macieira de Alcôba.....	70
Quadro 27 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	72
Quadro 28 - Edificado e Alojamentos da ARU de Trofa	74
Quadro 29 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	79
Quadro 30 - Objetivos Específicos da ARU de Trofa.....	80
Quadro 31 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Travassô e Ois de Ribeira	82
Quadro 32 - Edificado e Alojamentos da ARU de Travassô	84
Quadro 33 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	88
Quadro 34 - Objetivos Específicos da ARU de Travassô.....	89
Quadro 35 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel	91
Quadro 36 - Edificado e Alojamentos da ARU de Casal d'Álvaro	93

Quadro 37 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	97
Quadro 38 - Objetivos Específicos da ARU de Casal d'Álvaro.....	98
Quadro 39 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Travassô e Ois de Ribeira	100
Quadro 40 - Edificado e Alojamentos da ARU de Ois de Ribeira	102
Quadro 41 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	106
Quadro 42 - Objetivos Específicos da ARU de Ois da Ribeira.....	107
Quadro 43 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel	109
Quadro 44 - Edificado e Alojamentos da ARU de Oronhe	111
Quadro 45 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	115
Quadro 46 - Objetivos Específicos da ARU de Oronhe	116
Quadro 47 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Recardães e Espinhel	118
Quadro 48 - Edificado e Alojamentos da ARU de Espinhel	120
Quadro 49 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades	124
Quadro 50 - Objetivos Específicos da ARU de Espinhel	125
Quadro 51 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Águeda e Borralha	127
Quadro 52 - Edificado e Alojamentos da ARU de Borralha	129
Quadro 53 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	135
Quadro 54 - Objetivos Específicos da ARU de Borralha.....	136
Quadro 55 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel	138
Quadro 56 - Edificado e Alojamentos da ARU de Paradela	140
Quadro 57 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	144
Quadro 58 - Objetivos Específicos da ARU de Paradela	145
Quadro 59 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	147
Quadro 60 - Edificado e Alojamentos da ARU de Belazaima do Chão	149
Quadro 61 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	153
Quadro 62 - Objetivos Específicos da ARU de Belazaima do Chão.....	154
Quadro 63 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Aguada de Cima	156
Quadro 64 - Edificado e Alojamentos da ARU de Aguada de Cima	158
Quadro 65 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades	163
Quadro 66 - Objetivos Específicos da ARU de Aguada de Cima.....	164
Quadro 67 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Barrô e Aguada de Baixo	166
Quadro 68 - Edificado e Alojamentos da ARU de Aguada de Baixo	168
Quadro 69 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	173
Quadro 70 - Objetivos Específicos da ARU de Aguada de Baixo	174

Índice de Figuras

Figura 1 – Localização Regional do Concelho de Águeda	6
Figura 2 – Enquadramento paisagístico do Concelho de Águeda	8
Figura 3 – Ponte Medieval do Marnel, Lamas do Vouga	15
Figura 4 – Localização das ORU Simples no Concelho de Águeda	23
Figura 5 – Delimitação da ARU de Sernada do Vouga	27
Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU de Sernada do Vouga	28
Figura 7 – Interpretação Territorial da ARU de Sernada do Vouga	29
Figura 8 – Delimitação da ARU de Macinhata do Vouga	36
Figura 9 – Mosaico de imagens da ARU de Macinhata do Vouga	37
Figura 10 – Interpretação Territorial da ARU de Macinhata do Vouga	38
Figura 11 – Delimitação da ARU de Pedações	45
Figura 12 – Mosaico de imagens da ARU de Pedações	46
Figura 13 – Interpretação Territorial da ARU de Pedações	48
Figura 14 – Delimitação da ARU de Á-dos-Ferreiros	55
Figura 15 – Mosaico de imagens da ARU de Á-dos-Ferreiros	56
Figura 16 – Interpretação Territorial da ARU de Á-dos-Ferreiros	58
Figura 17 – Delimitação da ARU de Macieira de Alcôba	65
Figura 18 – Mosaico de imagens da ARU de Macieira de Alcôba	66
Figura 19 – Interpretação Territorial da ARU de Macieira de Alcôba	68
Figura 20 – Delimitação da ARU de Trofa	75
Figura 21 – Mosaico de imagens da ARU de Trofa	77
Figura 22 – Interpretação Territorial da ARU de Trofa	78
Figura 23 – Delimitação da ARU de Travassô	85
Figura 24 – Mosaico de imagens da ARU de Travassô	86
Figura 25 – Interpretação Territorial da ARU de Travassô	87
Figura 26 – Delimitação da ARU de Casal d'Álvaro	94
Figura 27 – Mosaico de imagens da ARU de Casal d'Álvaro	95
Figura 28 – Interpretação Territorial da ARU de Casal d'Álvaro	96
Figura 29 – Delimitação da ARU de Ois da Ribeira	103
Figura 30 – Mosaico de imagens da ARU de Ois da Ribeira	104
Figura 31 – Interpretação Territorial da ARU de Ois da Ribeira	105
Figura 32 – Delimitação da ARU de Oronhe	112
Figura 33 – Mosaico de imagens da ARU de Oronhe	113
Figura 34 – Interpretação Territorial da ARU de Oronhe	114
Figura 35 – Delimitação da ARU de Espinhel	121
Figura 36 – Mosaico de imagens da ARU de Espinhel	122

Figura 37 – Interpretação Territorial da ARU de Espinhel.....	123
Figura 38 – Delimitação da ARU de Borralha	130
Figura 39 – Mosaico de imagens da ARU de Borralha	132
Figura 40 – Interpretação Territorial da ARU de Borralha.....	134
Figura 41 – Delimitação da ARU de Paradela	141
Figura 42 – Mosaico de imagens da ARU de Paradela	142
Figura 43 – Interpretação Territorial da ARU de Paradela.....	143
Figura 44 – Delimitação da ARU de Belazaima do Chão	150
Figura 45 – Mosaico de imagens da ARU de Belazaima do Chão	151
Figura 46 – Interpretação Territorial da ARU de Belazaima do Chão.....	152
Figura 47 – Delimitação da ARU de Aguada de Cima.....	159
Figura 48 – Mosaico de imagens da ARU de Aguada de Cima	161
Figura 49 – Interpretação Territorial da ARU de Aguada de Cima.....	162
Figura 50 – Delimitação da ARU de Aguada de Baixo	169
Figura 51 – Mosaico de imagens da ARU de Aguada de Baixo	170
Figura 52 – Interpretação Territorial da ARU de Aguada de Baixo	172
Figura 53 – Modelo de Governação.....	180

Índice de Gráficos

Gráfico 1 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Sernada do Vouga	25
Gráfico 2 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Sernada do Vouga.....	26
Gráfico 3 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Macinhata do Vouga	34
Gráfico 4 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Macinhata do Vouga	35
Gráfico 5 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Pedações	43
Gráfico 6 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Pedações	44
Gráfico 7 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Á-dos-Ferreiros	53
Gráfico 8 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Á-dos-Ferreiros	54
Gráfico 9 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Macieira de Alcôba	63
Gráfico 10 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Macieira de Alcôba	64
Gráfico 11 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Trofa	73
Gráfico 12 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Trofa	74
Gráfico 13 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Travassô	83
Gráfico 14 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Travassô	84
Gráfico 15 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Casal d'Álvaro	92
Gráfico 16 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Casal d'Álvaro	93
Gráfico 17 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Ois de Ribeira	101
Gráfico 18 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Ois de Ribeira	102
Gráfico 19 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Oronhe	110
Gráfico 20 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Oronhe	111
Gráfico 21 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Espinhel	119
Gráfico 22 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Espinhel	120
Gráfico 23 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Borralha	128
Gráfico 24 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Borralha	129
Gráfico 25 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Paradela	139
Gráfico 26 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Paradela	140
Gráfico 27 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Belazaima do Chão	148
Gráfico 28 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Belazaima do Chão	149
Gráfico 29 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Aguada de Cima	157
Gráfico 30 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Aguada de Cima	158
Gráfico 31 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Aguada de Baixo	167
Gráfico 32 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Aguada de Baixo	168

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 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 de edifícios, 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	1. Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação; 2. Decisão de minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
CONDICIONANTES	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.



ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

**PARA A EXECUÇÃO DE 15 NOVAS OPERAÇÕES DE
REABILITAÇÃO URBANA DE NATUREZA SIMPLES**

Abrangendo as localidades de Valongo do Vouga / Brunhido /
Fermentões; Serém de Baixo e Serém de Cima; Lameiro / Mesa; Jafafe;
Fontinha; Lamas do Vouga / Vouga; Giesteira; Maçoida; Rio Covo; Bolfiar;
Préstimo; Castanheira do Vouga; Lourizela; Salgueiro; Vila Mendo /
Lomba / Agadão

Junho de 2024



O presente documento insere-se nos trabalhos de delimitação de 15 novas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e da elaboração das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), de natureza Simples, correspondendo ao Relatório 2, tendo sido elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana - Estudos e Consultoria, Lda.

Junho de 2024

Índice

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Objetivos do Trabalho	1
1.2. Enquadramento Legal	2
1.3. Síntese Metodológica	3
2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO	5
2.1. Caracterização Territorial	5
2.2. Contexto Socioeconómico	9
2.3. Dinâmicas Urbanas	13
3. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES	18
3.1. Enquadramento das Operações	18
3.2. Objetivos Gerais e Específicos	19
3.3. Identificação e Localização das ORU Simples	22
4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES	25
4.1. ORU de Jafafe.....	25
4.2. ORU de Serém de Baixo e de Serém de Cima.....	34
4.3. ORU de Lameiro e Mesa	44
4.4. ORU de Lamas do Vouga	54
4.5. ORU de Valongo, Brunhido e Fermentões	64
4.6. ORU de Lourizela	74
4.7. ORU de Préstimo	84
4.8. ORU de Salgueiro	94
4.9. ORU de Fontainha	104
4.10. ORU de Maçoida	114
4.11. ORU de Giesteira	124
4.12. ORU de Castanheira do Vouga	134
4.13. ORU de Rio Côvo	144
4.14. ORU de Bolfiar	154
4.15. ORU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba	164

5. MODELO DE GOVERNAÇÃO	174
5.1. Prazo de Execução	174
5.2. Modelo de Gestão e Organização	174
5.3. Instrumentos de Execução	176
5.4. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação	177
 6. QUADRO DE APOIO E INCENTIVOS.....	 180
6.1. Benefícios Fiscais	180
6.2. Incentivos Municipais.....	183
6.3. Apoios Financeiros e Outros.....	184
 Índice de Quadros	 192
Índice de Figuras	194
Índice de Gráficos	196
Equipa Técnica	197
 ANEXO - Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais atualmente em vigor	 198

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objetivos do Trabalho

O presente documento corresponde à elaboração da Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de 15 novas Operações de Reabilitação Urbana de natureza Simples.

Segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, uma ORU é o conjunto articulado de intervenções que visa, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. Na presente abordagem, as 15 novas ORU que se propõem são de natureza Simples, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

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

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

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

¹ 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.

1.2. Enquadramento Legal

A elaboração da presente Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de 15 novas Operações de Reabilitação Urbana, de natureza Simples, teve em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) por forma a poder constituir-se como o instrumento legal de suporte a cada uma dessas ORU.

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

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

Acompanhando o preconizado no RJRU, as 15 novas Operações de Reabilitação Urbana terão como instrumento de suporte a presente Estratégia de Reabilitação Urbana que, por sua vez e de acordo com o Art. 30.º, deverá contemplar os seguintes elementos orientadores, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

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

1.3. Síntese Metodológica

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de 15 novas Operações de Reabilitação Urbana, de natureza Simples, integra todos os elementos necessários para ser adotado pela Câmara Municipal e, posteriormente, aprovado pela Assembleia Municipal.

Assim, o desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com o Município de 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, de natureza Simples, para as 15 novas ARU do Concelho de Águeda, integrando a Fase 2, respetivamente.

Quadro 1 – Fases e conteúdos da metodologia adotada

FASES	CONTEÚDOS
FASE 1 Delimitação de 15 novas ARU no concelho de Águeda, abrangendo as localidades de Valongo do Vouga / Brunhido / Fermentões; Serém; Lameiro/Mesa; Jafafe; Fontinha; Lamas do Vouga / Vouga; Giesteira; Maçoida; Rio Covo; Bolfiar; Préstimo; Castanheira do Vouga; Lourizela; Salgueiro; Vila Mendo / Lomba / Agadão	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

- 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

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 Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução das ORU de natureza Simples
-

2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

2.1. Caracterização Territorial

Com o objetivo de conhecer o contexto em que se irão desenvolver as 15 novas Operações de Reabilitação Urbana de natureza Simples, elabora-se neste capítulo uma breve caracterização territorial do Concelho de Águeda centrada nos seguintes pontos: (i) Enquadramento Histórico; (ii) Envolverte 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.

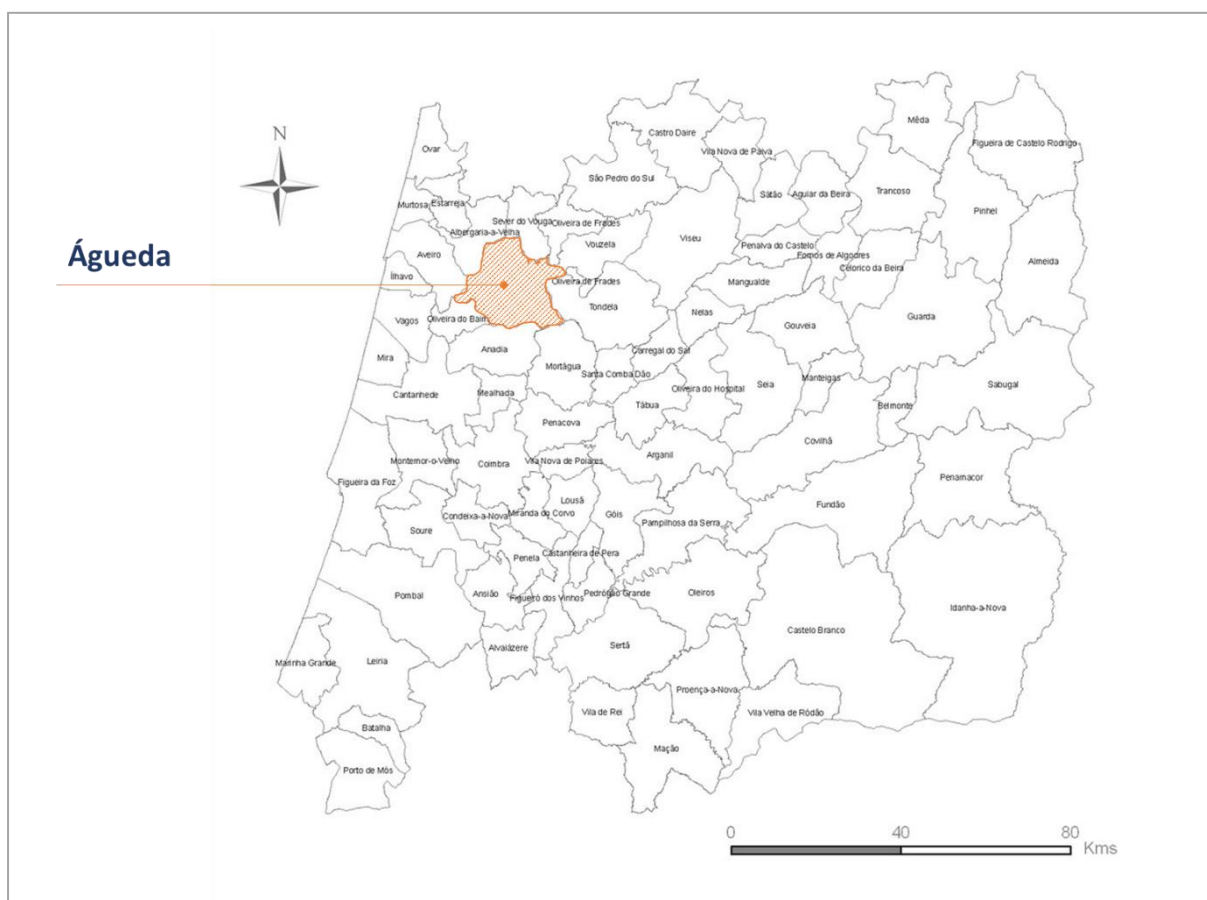
No dia 8 de julho de 1985, a vila de Águeda é elevada à categoria de cidade.

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 envoltentes 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) (hab./Km²)
		2001	2011	2021	Variação 2011-2021		
	Km²	Nº	Nº	Nº	Nº	%	
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 seguinte, 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	Nº 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 tênue 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 às 15 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 nalguns 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. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

3.1. Enquadramento das Operações

Como foi anteriormente sublinhado, a autarquia 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.

Importa recordar 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.

Em fase posterior, a autarquia 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/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 conhecimentos adquiridos 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.

Foi neste contexto que se decidiu realizar um processo de revisão das delimitações das ARU existentes no Concelho, do qual foram definidas 16 Áreas de Reabilitação Urbana de natureza Simples e 6 Áreas de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática, cujas ORU estão presentemente a ser elaboradas, bem como se decidiu também criar 15 novas Áreas de Reabilitação Urbana e respectivas ORU, que constam do presente documento.

Em suma, o Concelho de Águeda ficará servido de 37 ARU e respectivas ORU (6 de natureza Sistemática e 31 natureza Simples) que em muito refletem as 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 faz sentir em céleres transformações físicas e ambientais e que exigem respostas em tempo real dos atores e dos instrumentos de gestão territorial.

3.2. Objetivos Gerais e Específicos

Num primeiro momento, importa relembrar e reiterar os principais objetivos gerais que presidiram à delimitação das 15 novas ARU no Concelho de Águeda, tarefa que antecedeu o desenvolvimento das Operações de Reabilitação Urbana de que trata este Relatório, neste caso as ORU de Natureza Simples.

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

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

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

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

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 utilização e fruição. Para isso, é fundamental apostar no tratamento de praças, largos e ruas como espaços de permanência qualificados, privilegiando o peão e, em alguns casos, a compatibilização entre veículos, peões e os novos modos de mobilidade suave. A requalificação do espaço de percurso e estadia pedonais poderá sublinhar a multiplicidade entre o edificado e os equipamentos, permitindo o prolongamento exterior das atividades.

De igual modo e tratando-se concretamente de Operações de Reabilitação Urbana de natureza Simples em cumprimento da legislação aplicável, considera-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 até, complementarmente, pela realização de novas construções como complemento de edifícios já existentes.

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

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

A reabilitação do edificado ou eventual nova construção no âmbito da reabilitação urbana, constitui, para além da promoção de habitação, o momento oportuno para aumentar, diversificar e dinamizar a oferta de atividades comerciais, serviços e equipamentos públicos, sobretudo apostando na expansão da sua dimensão mais moderna, inovadora e tecnológica.

De sublinhar que 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 criação de 15 novas 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.

Assim sendo, as 15 novas ARU do Concelho de Águeda permitem alcançar, através da realização de Operações de Reabilitação Urbana, os seguintes 20 objetivos 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.

3.3. Identificação e Localização das ORU Simples

Foi tendo em consideração todo o processo associado às ARU desenvolvido pela Câmara Municipal de Águeda, bem como atendendo aos objetivos gerais e específicos mencionados no ponto anterior, que foram definidas as 15 novas Operações de Reabilitação Urbana Simples cuja identificação se encontra no Quadro seguidamente apresentado.

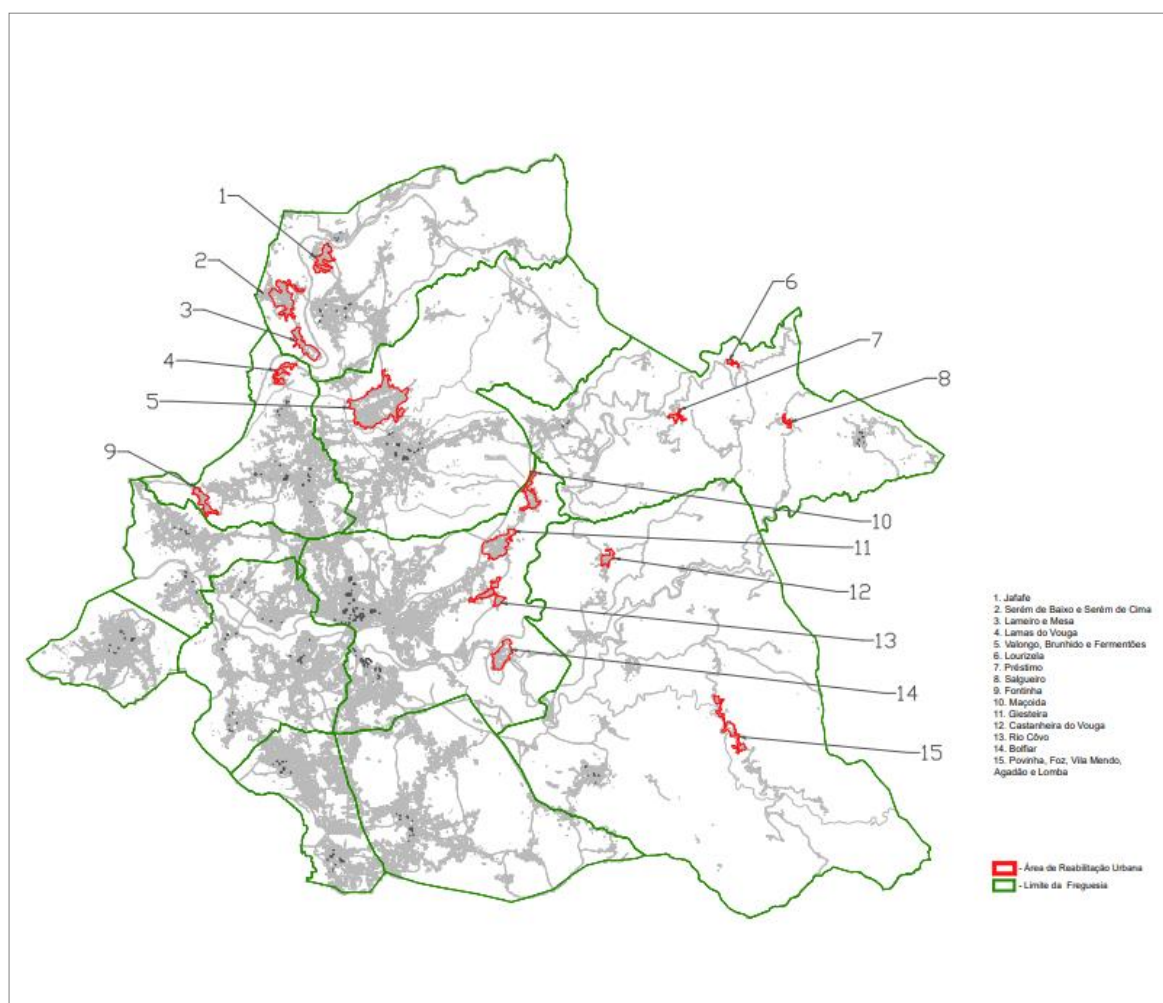
Quadro 6 – Operações de Reabilitação Urbana Simples

Nº	Designação da ORU Simples
1	ORU de Jafafe
2	ORU de Serém de Baixo e de Serém de Cima
3	ORU de Lameiro e Mesa
4	ORU de Lamas do Vouga
5	ORU de Valongo, Brunhido e Fermentões
6	ORU de Lourizela
7	ORU de Préstimo

8	ORU de Salgueiro
9	ORU de Fontinha
10	ORU de Maçoida
11	ORU de Giesteira
12	ORU de Castanheira do Vouga
13	ORU de Rio Côvo
14	ORU de Bolfiar
15	ORU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba

Por sua vez na Figura seguinte é possível observar a localização geográfica no concelho de Águeda das 15 novas Operações de Reabilitação Urbana Simples.

Figura 4 - Localização das 15 novas ORU Simples no Concelho de Águeda



No próximo capítulo, e de acordo com o consagrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), são desenvolvidas as estratégias de reabilitação urbana para cada uma das 15 novas Operações de Reabilitação Urbana de natureza Simples agora elencadas.

4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

4.1. ORU DE JAFATE

4.1.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Jafate 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.

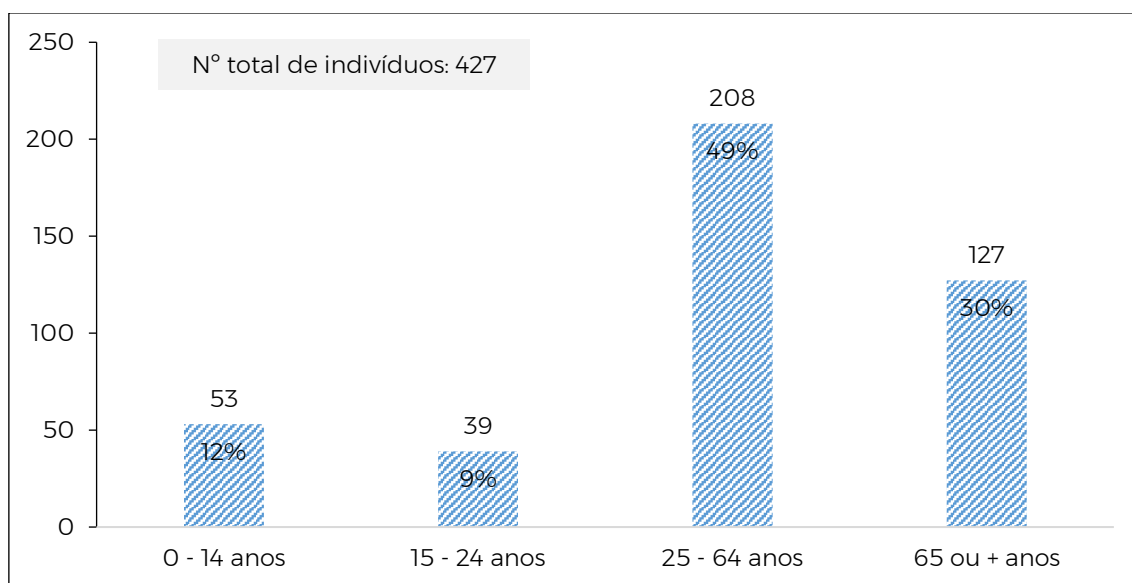
Quadro 7 Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga

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

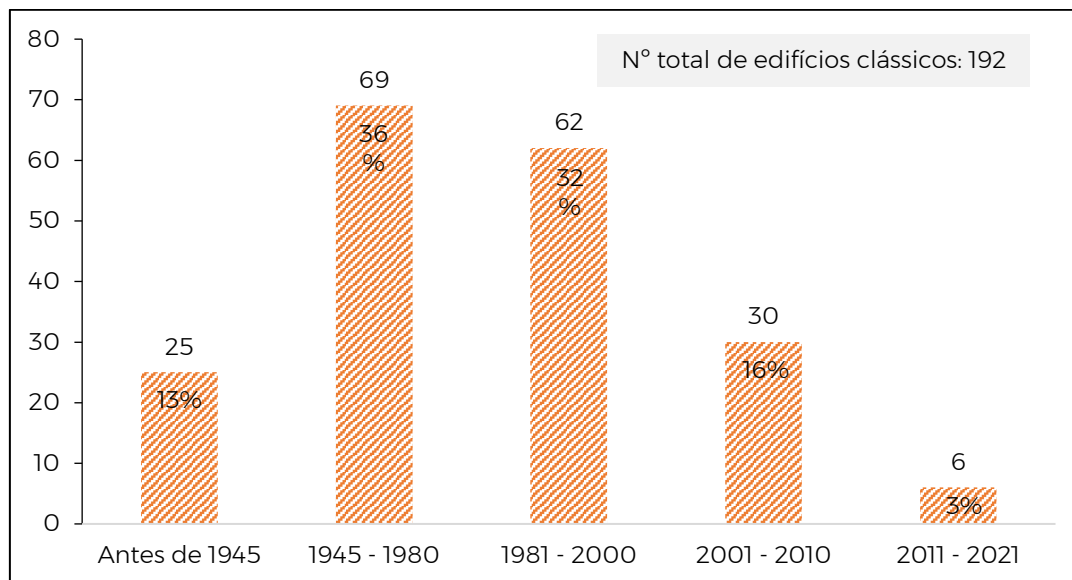
Para a elaboração da ORU de Jafafe é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Jafafe.

Gráfico 1 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Jafafe



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Jafafe			168
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	98	(58,3%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	70	(41,7%)

Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Jafafe



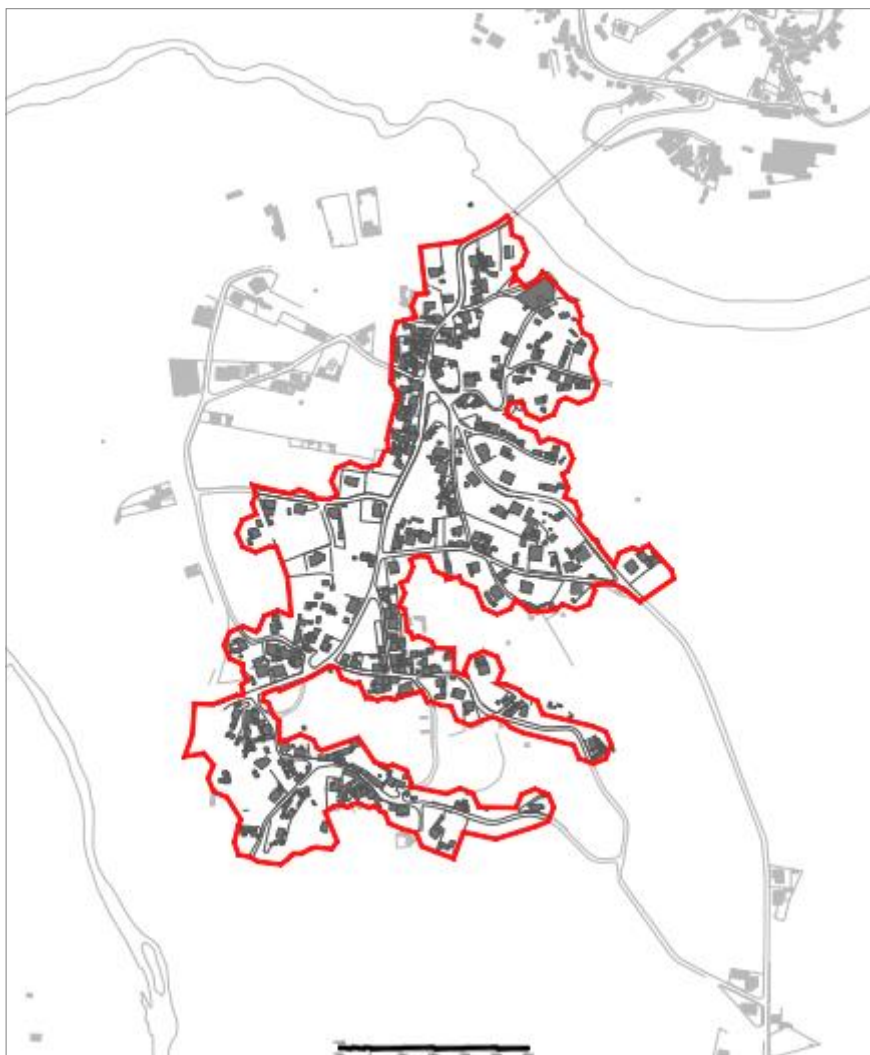
Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU de Jafafe

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	192	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	171	89,1
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	21	10,9
Nº de edifícios com necessidades de reparação	176	91,7
Nº de Alojamentos Total	202	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	202	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	168	83,2
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	34	16,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	84	50,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	136	81,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	146	86,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	12	7,1

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Jafafe conta com uma dimensão de 22,44 ha.

Figura 5 – Delimitação da ARU de Jafafe



A ARU de Jafafe apresenta alguma degradação, obsolescência e desocupação do edificado o que sugere uma intervenção de reabilitação urbana para contrariar o ciclo negativo da atual situação.

É um aglomerado com alguma dispersão na ocupação do solo, estrutura-se já por um conjunto de vias e caminhos, às quais se ligam as parcelas e as edificações. Na articulação da Rua Principal com a Rua do Emigrante gera-se uma centralidade, onde a Capela é fator predominante.

É evidente a existência de 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.

A ARU aglutina toda a ocupação edificada mais coesa, pese embora a dispersão comentada, integrando o edificado de características mais homogéneas, mesmo que entre o edificado mais antigo e o deteriorado, surjam edifícios mais recentes e qualificados em termos de habitabilidade.

Interessante é sentir a proximidade funcional deste lugar com Sernada do Vouga, do outro lado do rio, onde existe também uma ARU, sendo o serviço do comboio um elemento importante de partilha e a intensificar.

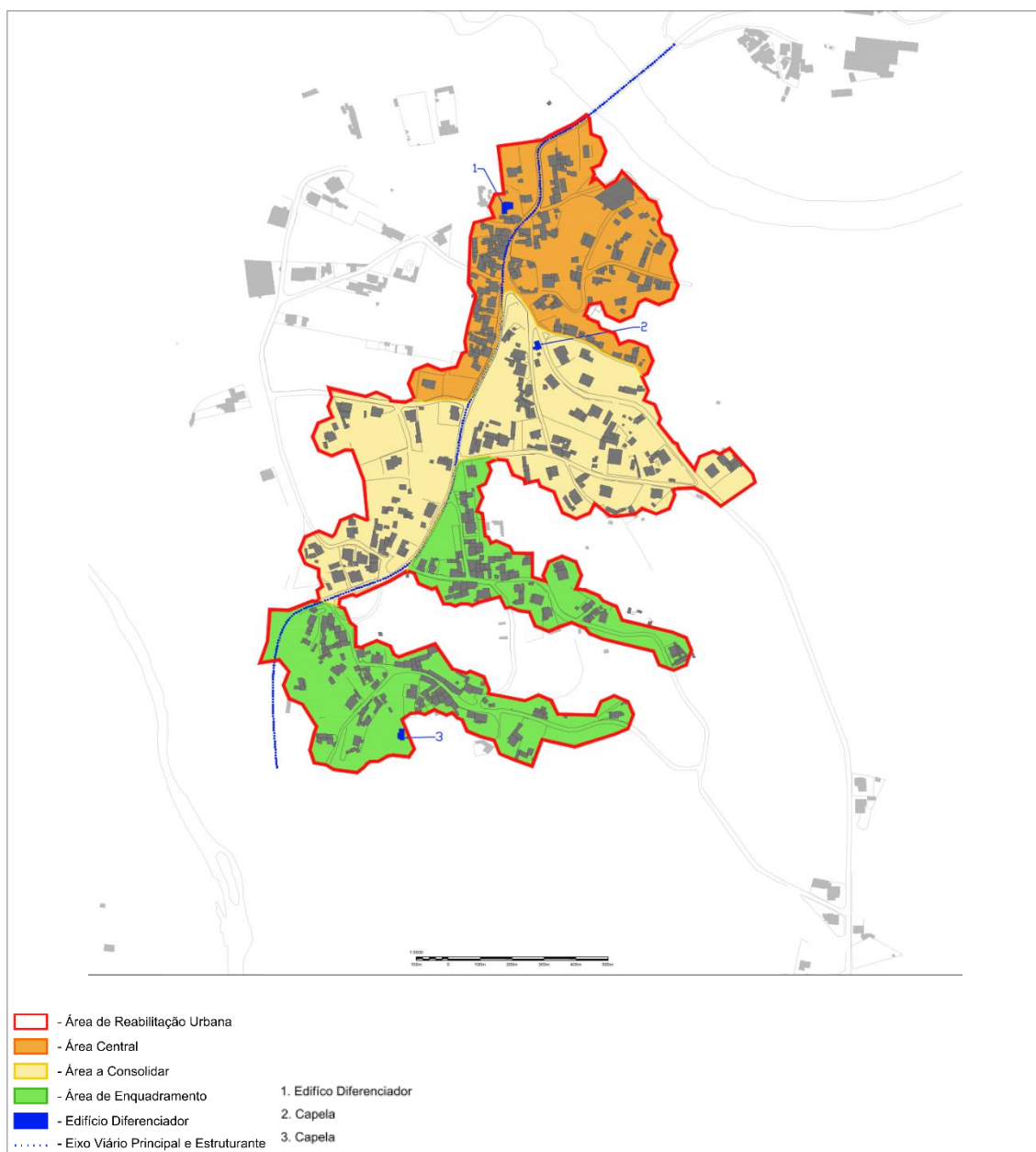
Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU de Jafafe



4.1.2 Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Jafafe possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 7 – Modelo Territorial da ARU de Jafafe



Assim, a aposta na reabilitação urbana de Jafafe tem dois caminhos a seguir, sendo que um deles é prioritário. Antes de mais reutilizar o edificado existente, reabilitando-o e modernizando as suas condições, e numa segunda linha, colmatar os vazios existentes e que têm alguma expressão. Aliás a construção nova surge já aparente na área delimitada da ARU, o que atesta esta possibilidade e vocação.

Advoga-se a proximidade ao rio no quadro das suas vantagens ambientais e paisagísticas e, também, a aproximação ao serviço ferroviário existente no vizinho lugar de Sernada, assim potenciando uma utilização mais intensa e vantajosa deste modo de transporte em detrimento do automóvel privado.

Esta visão decorre ainda da perceção da realidade territorial que apresenta uma maior densificação no setor norte da ARU, num contexto de malha urbana mais coesa articulada com a estruturação decorrente da via principal do aglomerado, exatamente a Rua Principal.

De norte para sul a compacidade do aglomerado vai-se reduzindo e somente vias de acesso local suscitam a existência de edificabilidade.

Pelo resultado destas análises e constatações, o modelo territorial de Jafafe assenta em três zonas principais, a Área Central, a Área a Consolidada e a Área de Enquadramento, esta menos ocupada, todas estas áreas ligadas ao eixo viário principal e estruturante.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Jafafe.

Quadro 9 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
- Qualidade ambiental e paisagística - Disponibilidade de terreno - Rio Vouga - Proximidade à Estação de caminho-de-ferro - Proximidade à Ecopista do Vouga	- Edifícios em mau estado de conservação - Escassa atividade económica - Carência de oferta de equipamentos de utilização coletiva

4.1.3 Objetivos Específicos

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

Quadro 10 – Objetivos Específicos da ARU de de Jafafe

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
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	◦

LEGENDA:	◦ - Não se aplica • - Pouco Relevante •• - Moderadamente Relevante ••• - Muito Relevante
----------	--

4.2. ORU DE SERÉM DE BAIXO E DE SERÉM DE CIMA

4.2.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima 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.

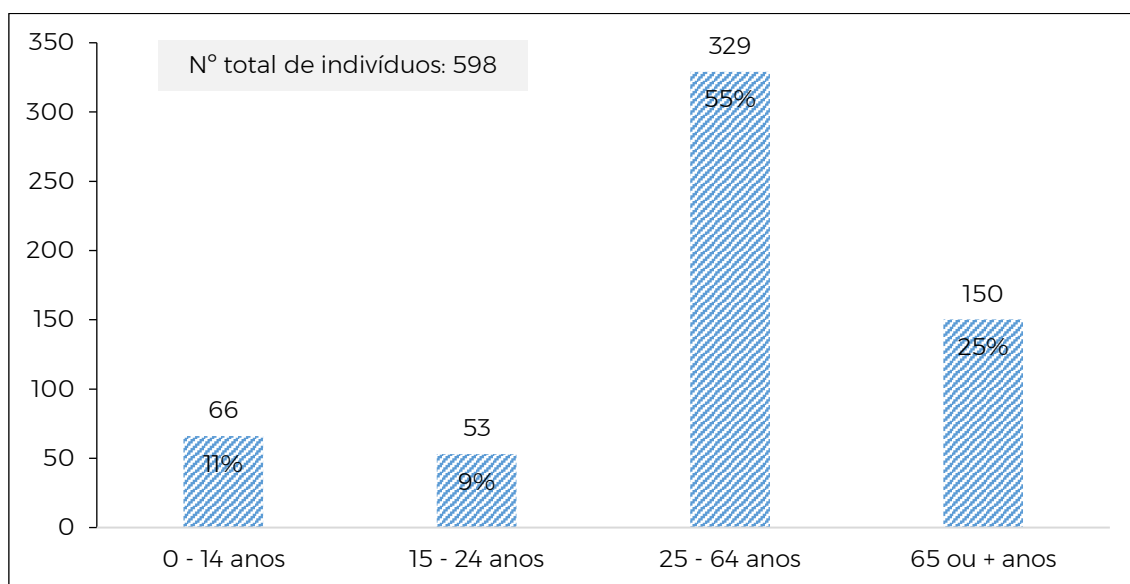
Quadro 11 Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.406	3.210	-196	-5,75	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

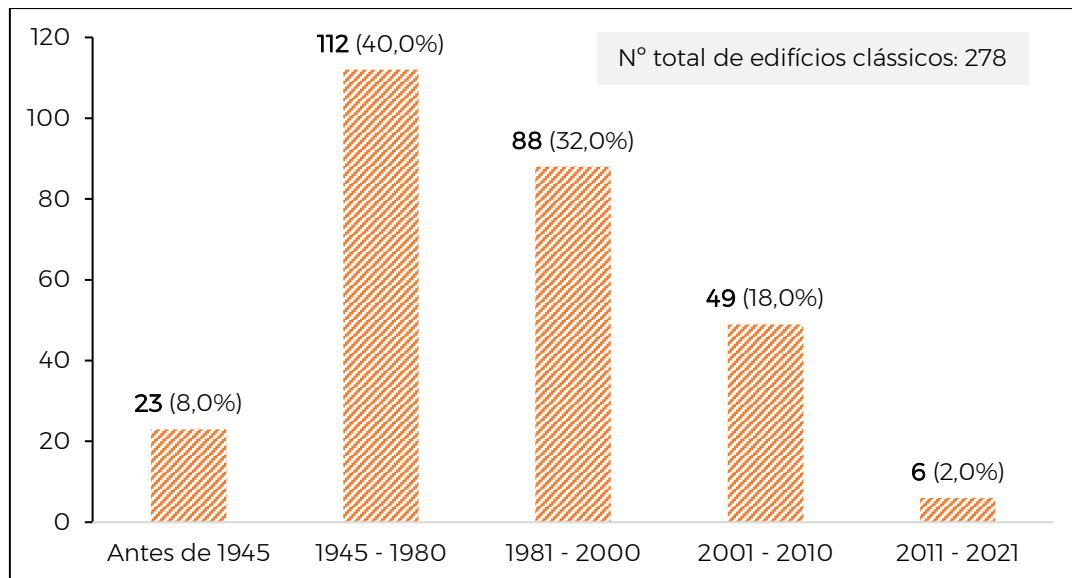
Para a elaboração da ORU de Serém de Baixo e de Serém de Cima é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima.

Gráfico 3 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Serém			242
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	141	(58,3%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	101	(41,7%)

Gráfico 4 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima



Quadro 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	278	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	256	92,1
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	22	7,9
Nº de edifícios com necessidades de reparação	122	43,9
Nº de Alojamentos Total	320	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	320	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	242	75,6
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	78	24,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	111	45,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	199	82,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	208	86,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	20	8,3

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima conta com uma dimensão de 46,17 ha.

Figura 8 – Delimitação da ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima



O aglomerado de Serém, subdividido nos lugares de Baixo e Cima, assumindo duas estruturas distintas, é, na realidade, um contínuo.

De base as suas duas estruturas assentam, ora na via que dá continuidade e realiza o atravessamento do rio Vouga no lugar da Ponte da Barca, Serém de Baixo, ora na via

que estabelece as ligações a norte e a sul, aqui cruzando Lameiro e Mesa, que tem como origem a Estrada Real, hoje Rua Central. O IC2, antiga EN1, criou a fratura física entre ambas as estruturas, mas não o sentido de continuidade destes dois polos.

A ARU agrega o núcleo mais coeso dos lugares, de estrutura mais orgânica e adaptada à orografia mais irregular em Serém de Baixo, provavelmente de ocupação mais antiga, e mais retilínea em Serém de Cima cuja terreno é também mais homogéneo e plano. No seio de ambas as estruturas há duas polaridades mais representativas do espaço de uso público, em Serém de Cima o cruzamento da Rua Central/Estrada Real com as ruas da Corga e dos Reis, onde existem alguns exemplares edificados de qualidade, e em Serém de Baixo o largo confinante com a Escola que poderia ser requalificado.

Estes lugares são essencialmente habitacionais, sendo que em Serém de Cima, ao longo do eixo central, se encontra uma ou outra atividade comercial, e em Serém de Baixo, a escola e a referência da Rua do Tribunal o que faz identificar um perfil funcional mais administrativo outrora. Assentam num misto de continuidade construtiva com alguma dispersão gerada pela dimensão das parcelas de terreno; sobram alguns vazios com potencial para serem ocupados, mais precisamente em Serém de Cima. Dialogam nestes lugares, edifícios mais antigos e mais degradados, com edifícios mais recentes e em melhores condições físicas.

A ARU delimita o que de contínuo e integrado existe, e, a poente deste aglomerado organizado em dois polos surge uma zona de atividades económicas, de construção recente, que define claramente o limite da ARU através da Rua de S. Roque e da, exemplificativa do lugar, Rua da Mamoa.

Figura 9 – Mosaico de imagens da ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima

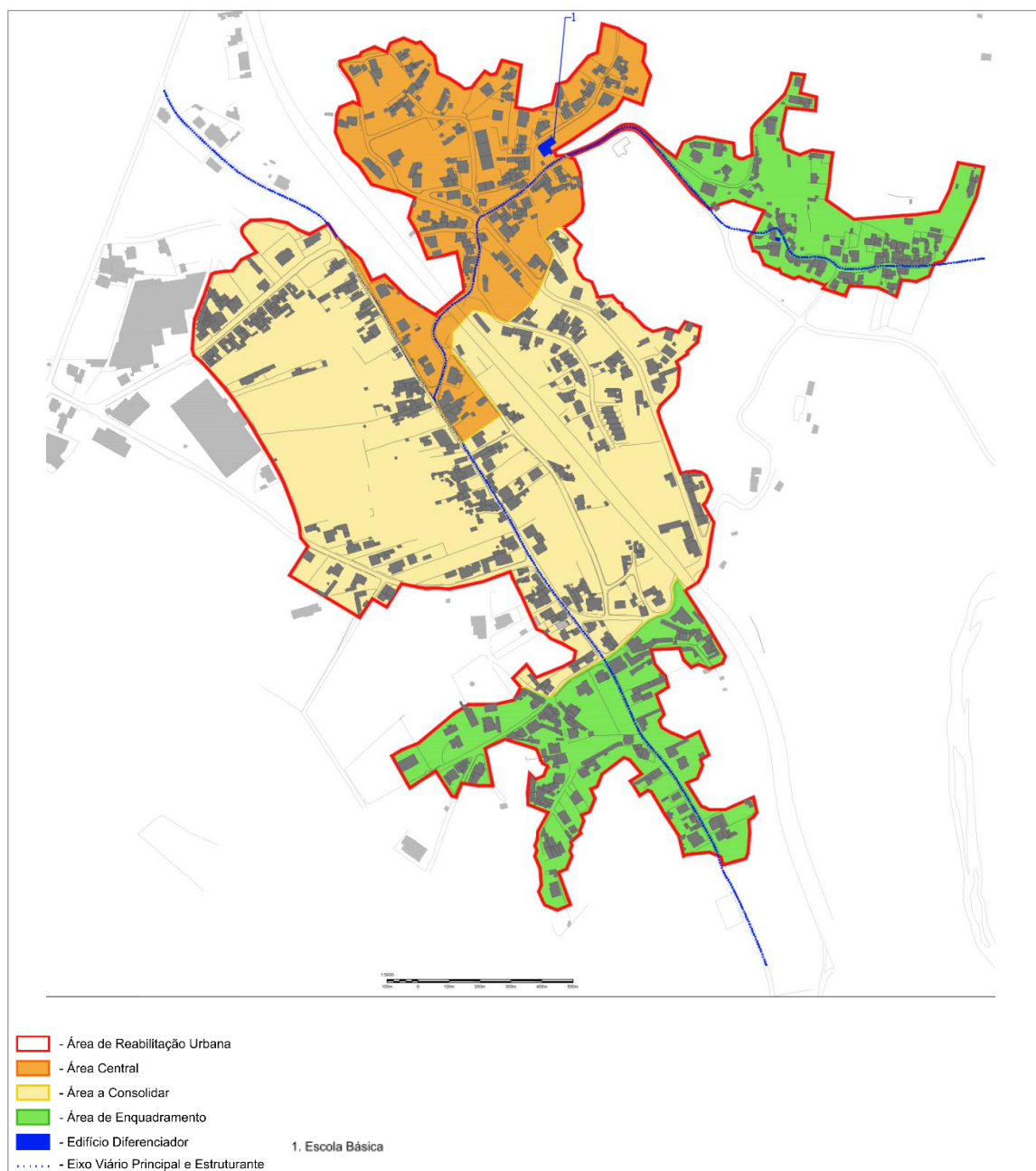




4.2.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 10 – Modelo Territorial da ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima



O modelo territorial que se percebe e no qual se aposta parte de uma Área Central a robustecer, para um envolvente a nascente e a poente do IC2 a consolidar e vai até uma Área Envolvente já mais rarefeita de ocupação e de serviços.

Na Área Central é importante manter a dinâmica socio-económica existente a partir da oferta de serviço à população, incentivando uma maior instalação de atividades que garantam a existência de um centro que se desenvolve desde Serém de Baixo até Serém de Cima num contínuo que atravessa a via fraturante que o IC2 é. Da Escola até aos espaços comerciais a base natural já ali se encontra e liga-se a uma maior consolidação da ocupação do território.

Esta visão exige também uma aposta clara na qualificação do domínio público, desde logo no largo da Escola, bem assim como no eixo viário que estrutura a ARU – Rua da Costa, Rua Central e Estrada Real – que se valoriza também se for pensada para os peões.

Implementar uma atitude de consolidação dos terrenos em volta desta centralidade, é o meio para garantir maior urbanidade ao conjunto territorial de Serém de Baixo e de Cima e ao retorno à lógica do aglomerado único.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Serém de Baixo e de Serém de Cima.

Quadro 13 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Continuidade urbana e compacidade • Oferta de espaço para garantir consolidação da malha e da ligação entre polaridades • Articulação entre identidade e ocupação contemporânea	• Edifícios em mau estado de conservação • Património edificado degradado e ao abandono • Reduzida atividade económica

4.2.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 14 – Objetivos Específicos da ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	...
2 - Cezir 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	o
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	o

LEGENDA:	- o – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

4.3. ORU DE LAMEIRO E MESA

4.3.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Lameiro e Mesa 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.

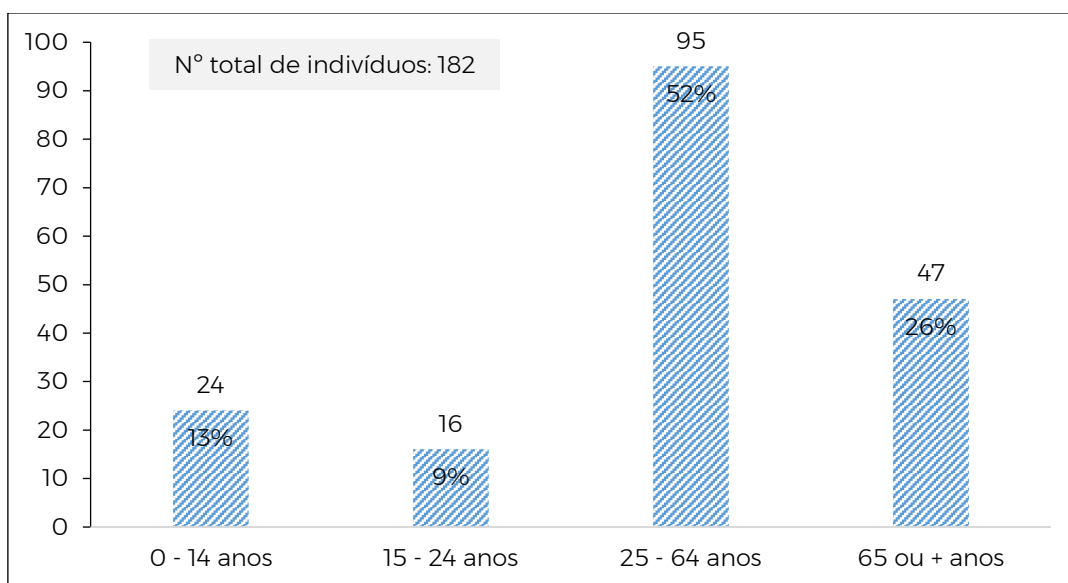
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.406	3.210	-196	-5,75	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

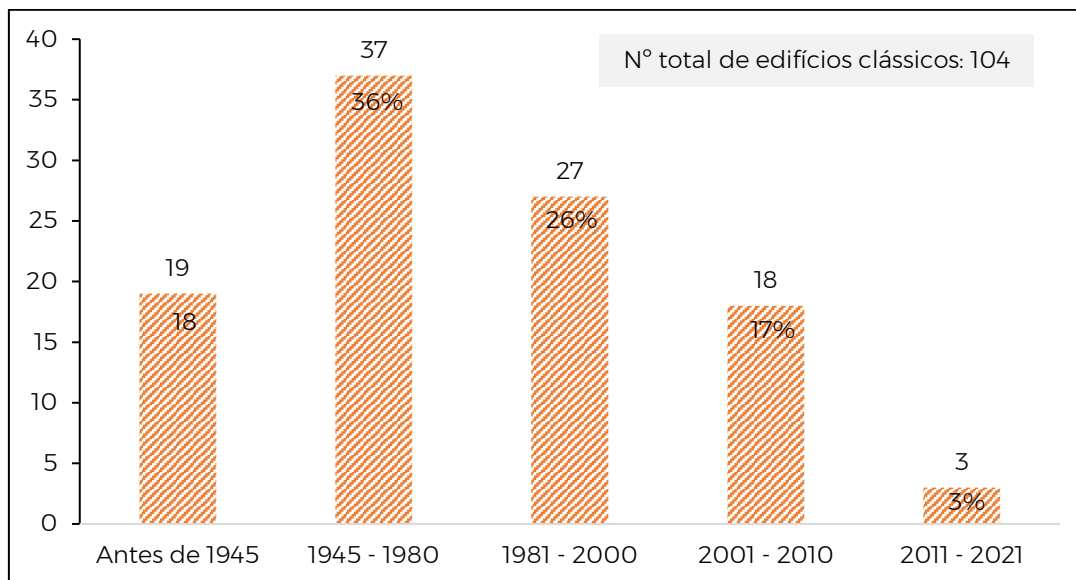
Para a elaboração da ORU de Lameiro e Mesa é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Lameiro e Mesa.

Gráfico 5 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Lameiro e Mesa



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Lameiro e Mesa			74
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	46	(62,2%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	28	(37,8%)

Gráfico 6 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Lameiro e Mesa



Quadro 16 - Edificado e Alojamentos da ARU de Lameiro e Mesa

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	104	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	95	91,3
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	9	8,7
Nº de edifícios com necessidades de reparação	56	53,8
Nº de Alojamentos Total	112	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	112	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	74	66,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	38	33,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	30	40,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	58	78,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	60	81,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	8	10,8

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Lameiro e Mesa conta com uma dimensão de 26,76 ha.

Figura 11 – Delimitação da ARU de Lameiro e Mesa



A ARU de Lameiro e Mesa, denominando-se segundo dois topónimos, representa, fisicamente, um contínuo. Um contínuo, apesar de tudo dividido pelo IC2/EN1.

A estrutura organiza-se também em redor da Estrada Real, mais consistente em Mesa com limite sul no CM 1593 e com limite nascente através da Rua da Capela, sendo um aglomerado, em ambas as suas polaridades, de baixa densidade e apenas de função residencial. Ao longo do território da ARU, quase não se encontram estabelecimentos comerciais, existindo apenas um restaurante, um stand de automóveis, e um equipamento que é a Capela.

A área apresenta numa grande dispersão, apesar de a sua ocupação ser sempre em ligação ao sistema viário, observando-se que na ARU existe ainda muito terreno vazio. A sua consolidação e ocupação dos vazios garantem a reabilitação urbana e a requalificação global, cuja tradição enquanto assentamento humano vem de longe.

Figura 12 – Mosaico de imagens da ARU de Lameiro e Mesa

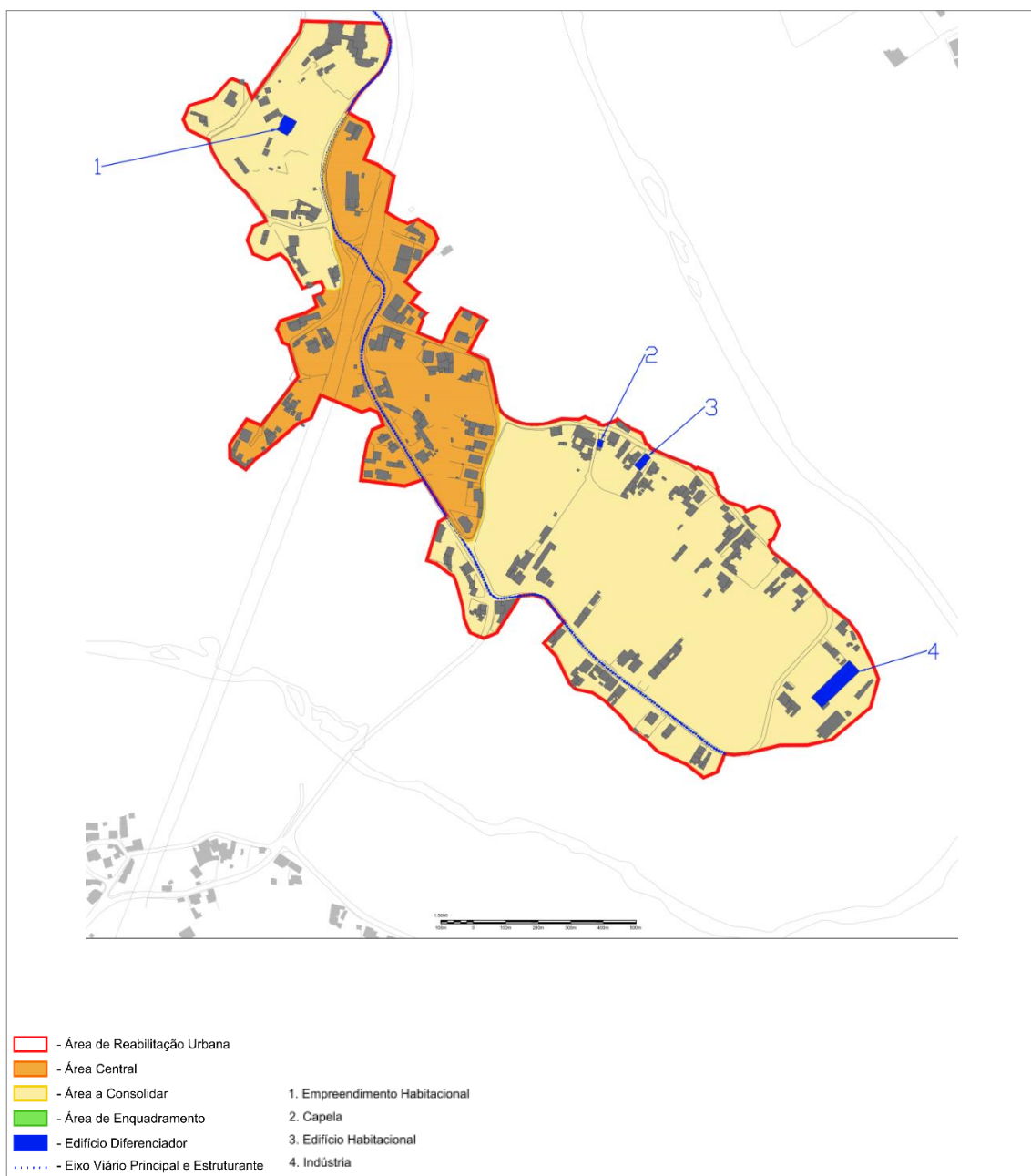




4.3.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Lameiro e Mesa possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 13 – Modelo Territorial da ARU de Lameiro e Mesa



A ARU de Lameiro e Mesa necessita de um centro que garanta a sua organização como aglomerado. Tal não existe e o cruzamento da via estruturante com o IC2, é que potencia ligeiramente esta situação, pois concentra alguma atividade económica que importará fortalecer.

Para além deste ponto toda a ocupação é dispersa e falta consolidação, havendo terreno para tal.

Nesta ARU, quase tudo depende da via estruturante, que, em rigor, poderia assumidamente fechar-se a sudeste num anel em volta do lugar de Mesa, com base no CM 1593.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Lameiro e Mesa.

Quadro 17 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Ligação ao IC2 • Concentração de atividades na articulação entre o IC2 e o antigo traçado da Estrada Real	• Edifícios em mau estado de conservação • Património edificado degradado e ao abandono. • Dispersão da ocupação do território • Falta de malha urbana • Escassa atividade económica

4.3.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 18 – Objetivos Específicos da ARU de Lameiro e Mesa

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Cezir 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	o
7 - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
8 - Modernizar e assegurar o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas	o
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	o
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	o
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	o

LEGENDA:	- o – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

4.4. ORU DE LAMAS DO VOUGA

4.4.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Lamas do Vouga insere-se no espaço territorial da União de Freguesias 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.

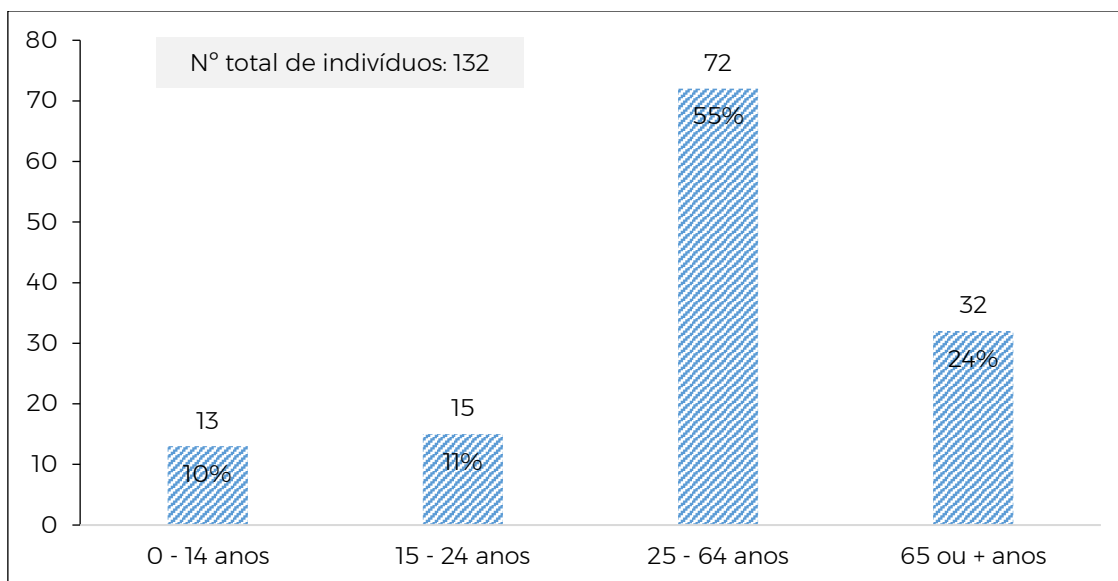
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga

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

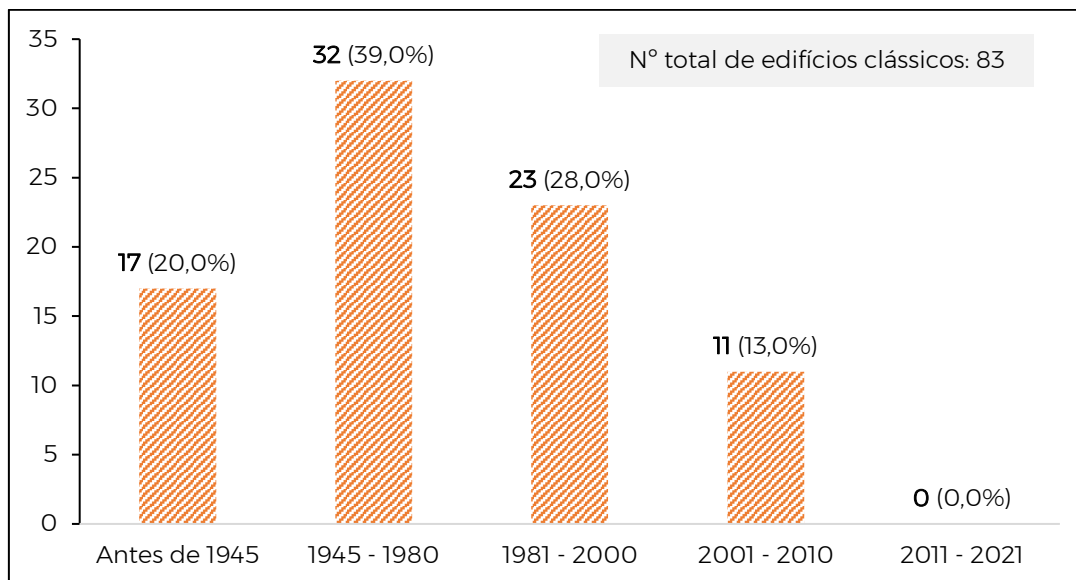
Para a elaboração da ORU de Lamas do Vouga é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU Lamas do Vouga.

Gráfico 7 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Lamas do Vouga



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Lamas do Vouga			56
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	31	(55,4%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	25	(44,6%)

Gráfico 8 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Lamas do Vouga



Quadro 20- Edificado e Alojamentos da ARU de Lamas do Vouga

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	83	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	81	97,6
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	2	2,4
Nº de edifícios com necessidades de reparação	33	39,8
Nº de Alojamentos Total	85	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	85	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	56	65,9
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	29	34,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	29	51,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	47	84,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	51	91,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	2	3,6

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Lamas do Vouga conta com uma dimensão de 13,03 ha.

Figura 14 – Delimitação da ARU de Lamas do Vouga



A ARU de Lamas do Vouga agrega todo o aglomerado contínuo e articulado, sendo este, no entanto, de características muito rurais.

Também aqui, na Estrada Real está a base da ocupação urbana.

Existindo algumas atividades económicas, o aglomerado é, essencialmente, habitacional, constituindo a Igreja, o largo circundante e o cemitério a principal polaridade do lugar.

De referir ainda a mescla de ocupação entre núcleos rurais antigos e novas construções que vão surgindo e ocupando parcelas dentro do aglomerado. Essencialmente, Lamas do Vouga é uma aglomerado rural.

De salientar, na sua proximidade, a existência da ponte medieval do Rio Marnel existente no traçado da Estrada Real, bem como a Estação Arqueológica do Cabeço do Vouga, as quais conferem a este território alargado uma valia histórica importante.

Figura 15 – Mosaico de imagens da ARU de Lamas do Vouga





4.4.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Lamas do Vouga possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 16 – Modelo Territorial da ARU de Lamas do Vouga



A ARU de Lamas do Vouga carece de uma aposta determinada na sua maior coesão territorial, quer do ponto de vista da ocupação do solo, quer do ponto de vista da oferta de serviços à população.

Tudo se passa em volta da velha Estrada Real onde a ocupação humana e edificada foi acontecendo, de forma dispersa e sem que se realce um carácter urbano que se impõe para garantir qualidade de vida às populações.

Todo o território da ARU, necessita de integração entre si e articulação física e funcional.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Lamas do Vouga.

Quadro 21 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Proximidade ao Rio Vouga • Áreas verdes envolventes • Ligação ao IC2	• Edifícios em mau estado de conservação • Dispersão territorial • Quase inexistente atividade económica

4.4.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 22 – Objetivos Específicos da ARU de Lamas do Vouga

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Cezir 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	o

LEGENDA:	- o – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

4.5. ORU DE VALONGO, BRUNHIDO E FERMENTÕES

4.5.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões 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.

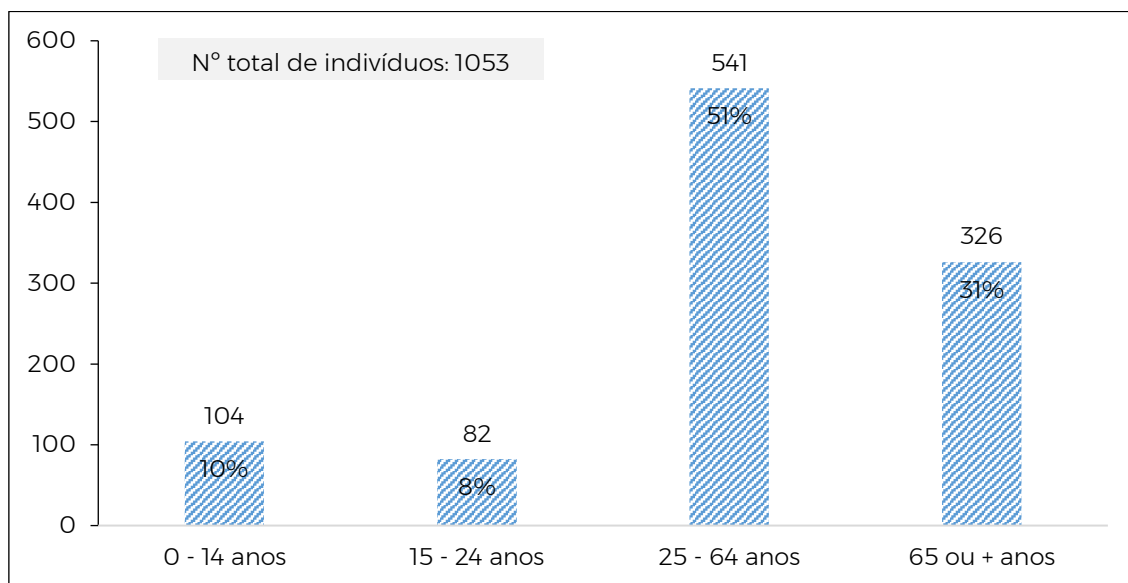
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Valongo do Vouga

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

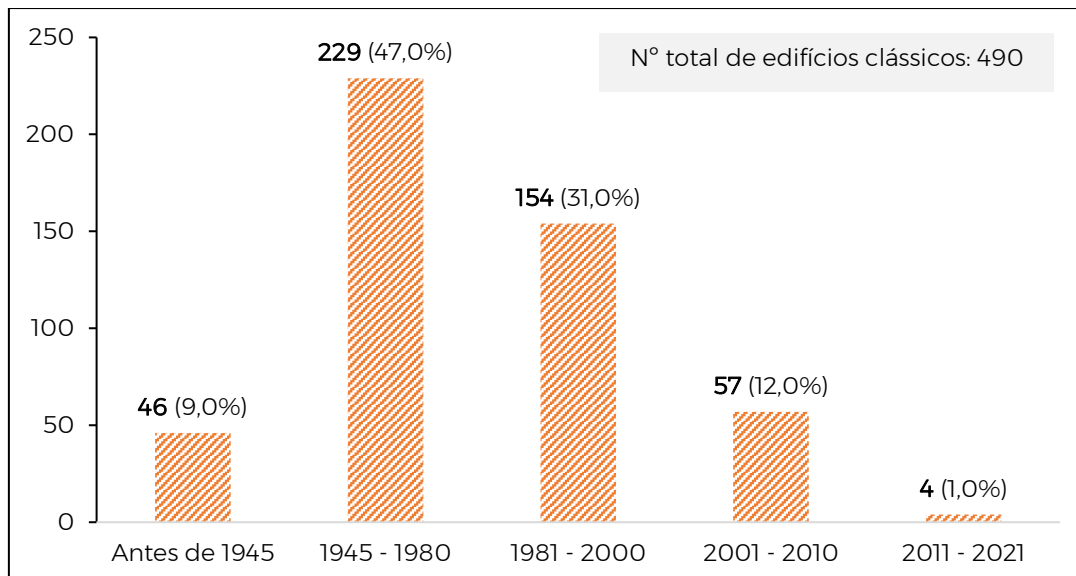
Para a elaboração da ORU de Valongo, Brunhido e Fermentões é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões.

Gráfico 9 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões			395
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	217	(54,9%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	178	(45,1%)

Gráfico 10 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões



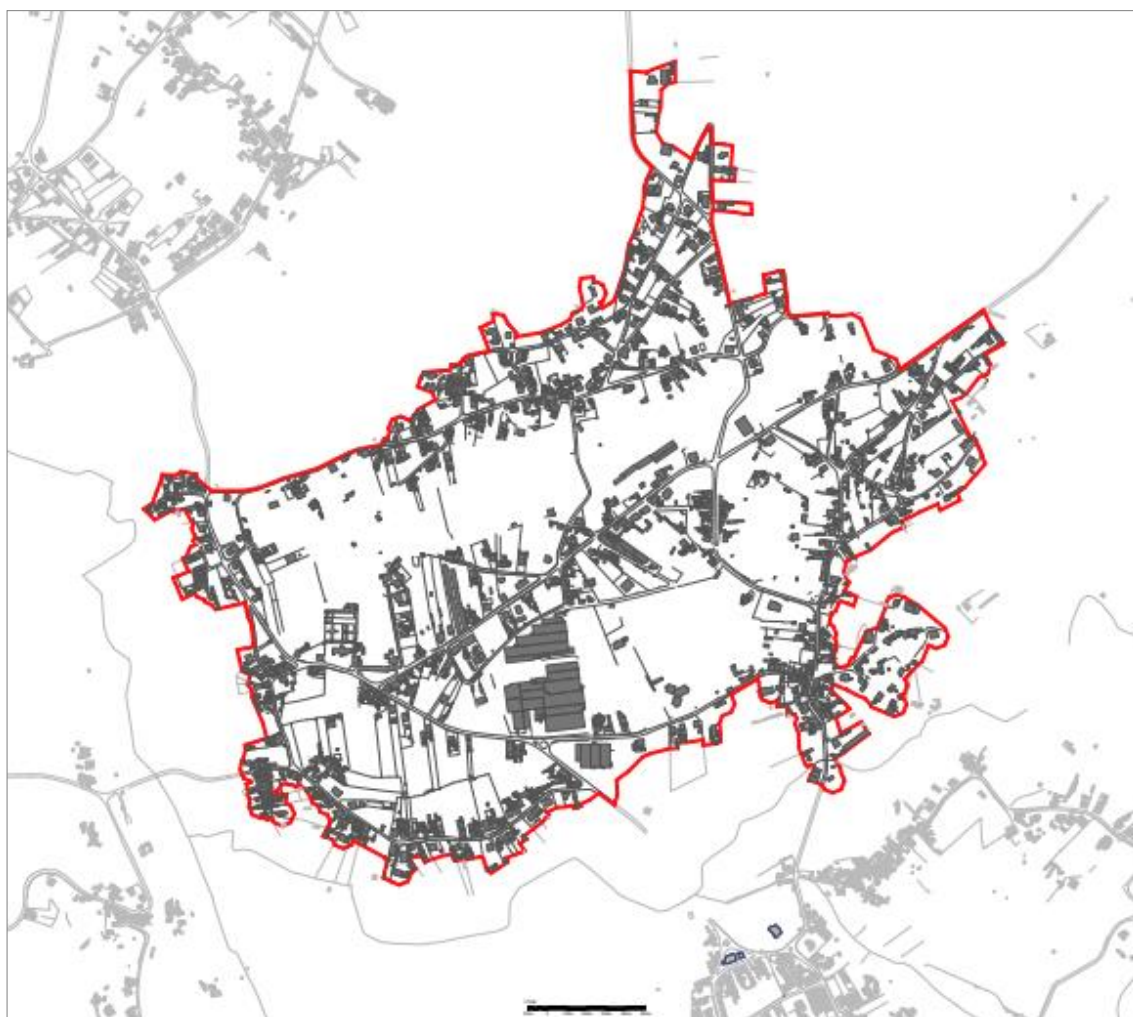
Quadro 24 - Edificado e Alojamentos da ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	490	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	476	97,1
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	14	2,9
Nº de edifícios com necessidades de reparação	167	34,1
Nº de Alojamentos Total	513	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	512	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	395	77,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	117	22,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	204	51,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	322	81,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	333	84,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	31	7,8

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões conta com uma dimensão de 138,50 ha.

Figura 17 – Delimitação da ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões



A ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões, três lugares em contínuo de ocupação, agrega tudo aquilo que está estruturado de forma contínua apesar dos vazios existentes entre parcelas ou decorrentes da dimensão das parcelas. À volta deste contínuo prevalece uma maior dispersão e a ruralidade dos terrenos agrícolas.

O contínuo de Valongo, Brunhido e Fermentões está estruturado por vias, mais antigas ou mais recentes que suportam a ocupação humana, sendo marcante e central de nascente para poente, o eixo da Rua das Alminhas /Rua do Cruzeiro, bem como o eixo da Rua da Igreja/Rua dos Talhos. O ponto de encontro entre estes dois eixos é o lugar central da Praça de S. Pedro, onde a Igreja é a polaridade principal.

O eixo da Rua das Alminhas /Rua do Cruzeiro é o eixo onde coexistem mais atividades comerciais.

Ao longo do eixo da Rua da Igreja/Rua dos Talhos surge uma grande empresa industrial e o Centro de Saúde e o seu limite nascente é num núcleo interessante, existente no cruzamento com a Rua da Ponte do Rio Marnel e Rua da Audiência, no Largo do Pelourinho.

Presença estruturante a norte da ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões é o próprio Pavilhão Desportivo de Fermentões existente no largo definido pela Rua da Senhora da Saúde, pela Rua do Carvalho e pela Rua do Castelo.

O território da ARU assenta, no entanto, em alguma dispersão, e conjuga antigas edificações, algumas com valor arquitetónico vernáculo e rural e novas e mais recentes construções. Preencher vazios nesta ARU poderá ser uma motivação para a reabilitação do edificado mais antigo, mas também para um reforço da urbanidade deste conjunto de lugares.

Figura 18 – Mosaico de imagens da ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões

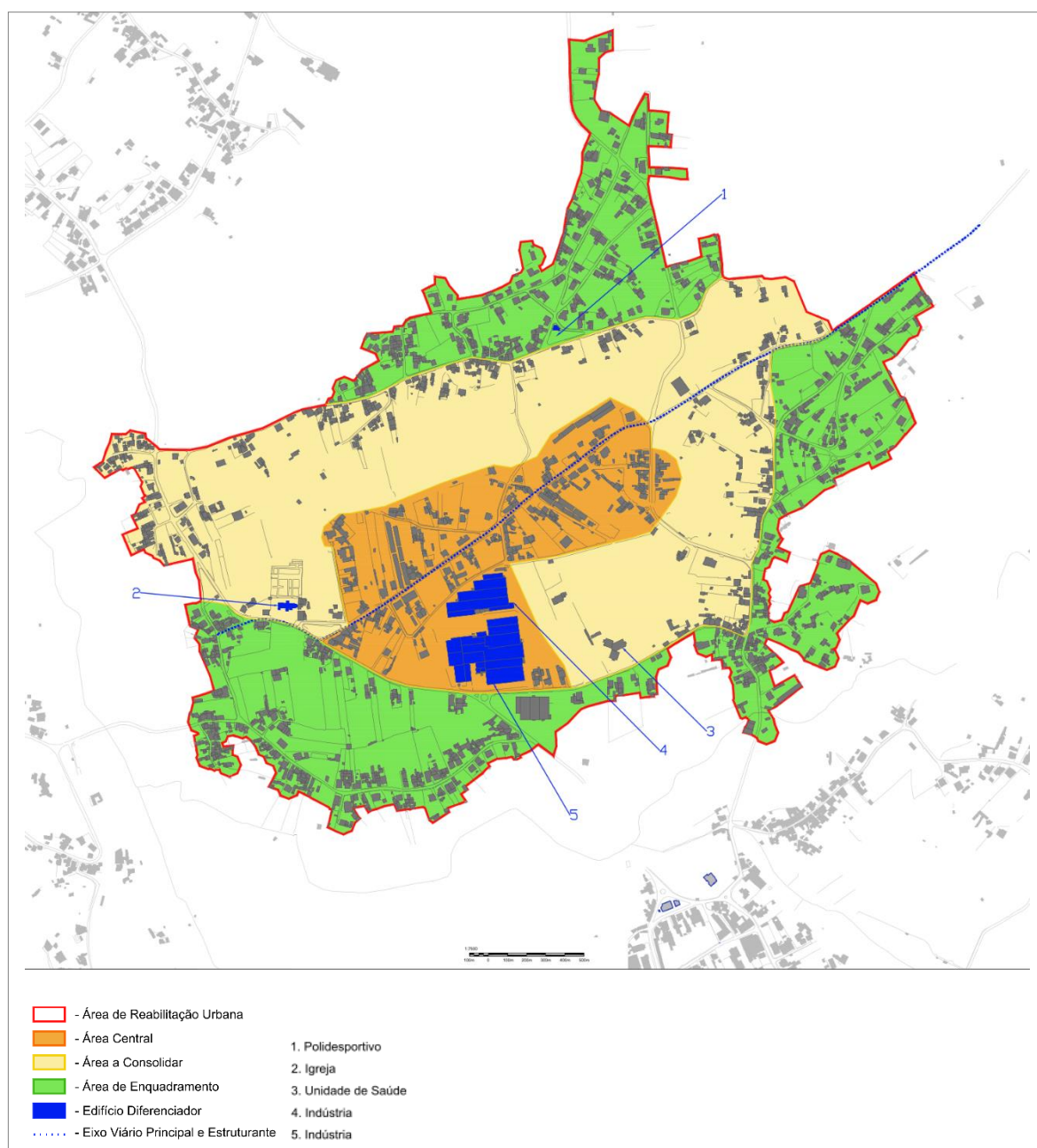




4.5.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 19 – Modelo Territorial da ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões



A ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões com a sua grande extensão, faz perceber a existência de polaridades, quer sustentadas em malha urbana, quer em funcionalidades, mas carece de um centro, diga-se, mesmo na sua área mais central.

O eixo Rua das Alminhas /Rua do Cruzeiro é base da estrutura deste espaço, desde logo, por já aí se concentrarem atividades económicas e equipamentos de apoio à população. Em volta deste território a oportunidade de consolidar a Área Central decorre da existência de terrenos livres e de edificado que pode ser o motor da transformação.

A Área Envolvente a este núcleo central de intensidades distintas, é já uma franja territorial de baixa densidade e de ligação a áreas mais ruralizadas.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Valongo, Brunhido e Fermentões.

Quadro 25 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Dimensão territorial capaz de dar urbanidade ao aglomerado • Existência de património edificado • Atividade económica • Alguma qualidade ambiental e paisagística • Existência de terreno e edificado disponível para consolidar uma ocupação mais urbana	• Edifícios em mau estado de conservação • Dispersão da ocupação territorial

4.5.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 26 – Objetivos Específicos da ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	...
2 - Cezir 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	o

LEGENDA:	- o – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

4.6. ORU DE LOURIZELA

4.6.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Lourizela insere-se no espaço territorial da União de freguesias de Préstimo e Macieira de Alcoba, 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.

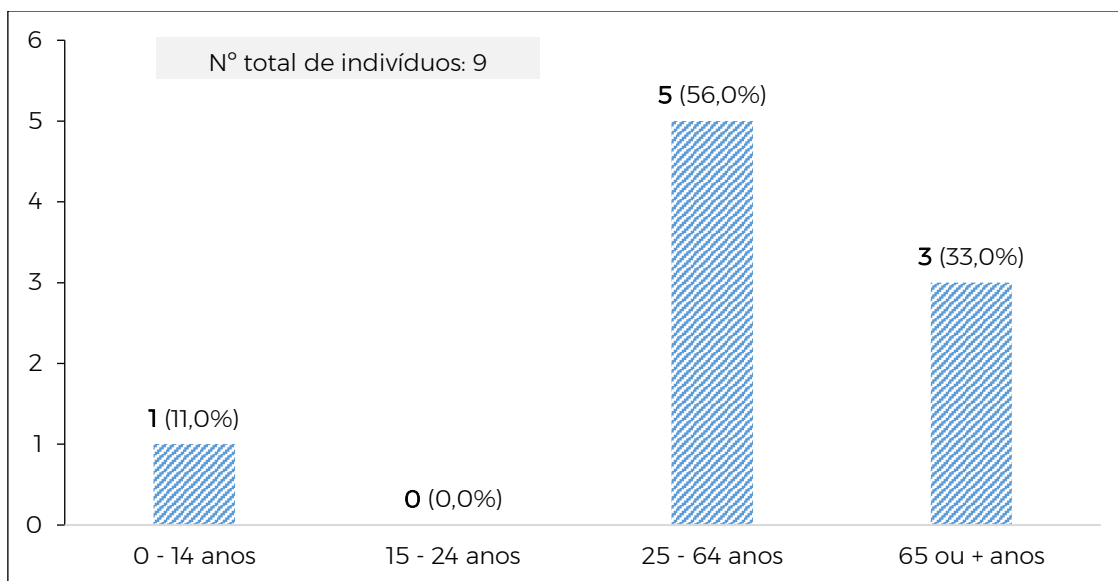
Quadro 27 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Préstimo e Macieira de Alcoba

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	808	703	-105	-13,0	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

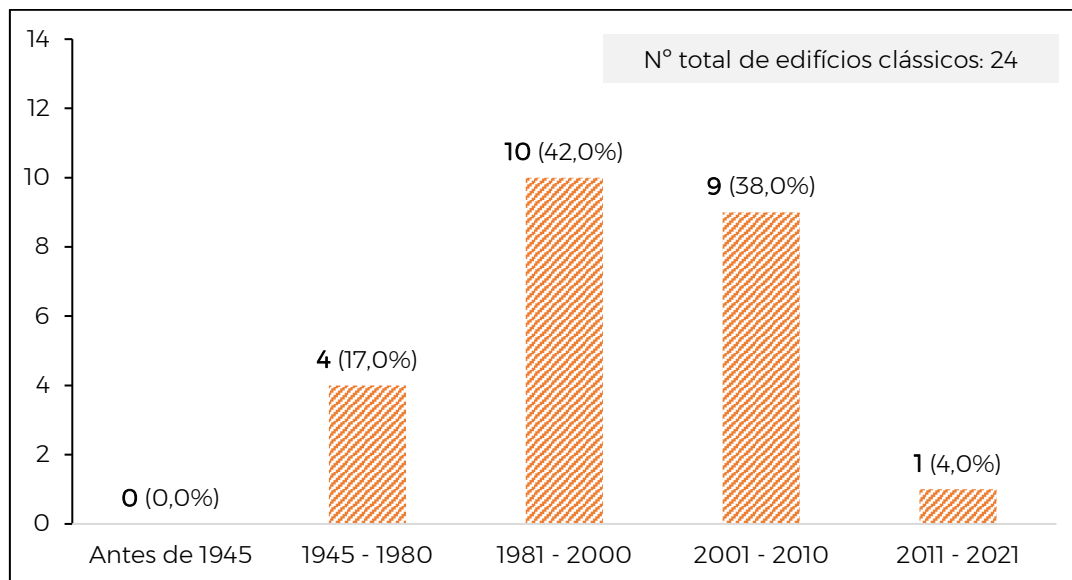
Para a elaboração da ORU de Lourizela é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Lourizela.

Gráfico 11 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Lourizela



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Lourizela			4
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	2	(50,0%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	2	(50,0%)

Gráfico 12 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Lourizela



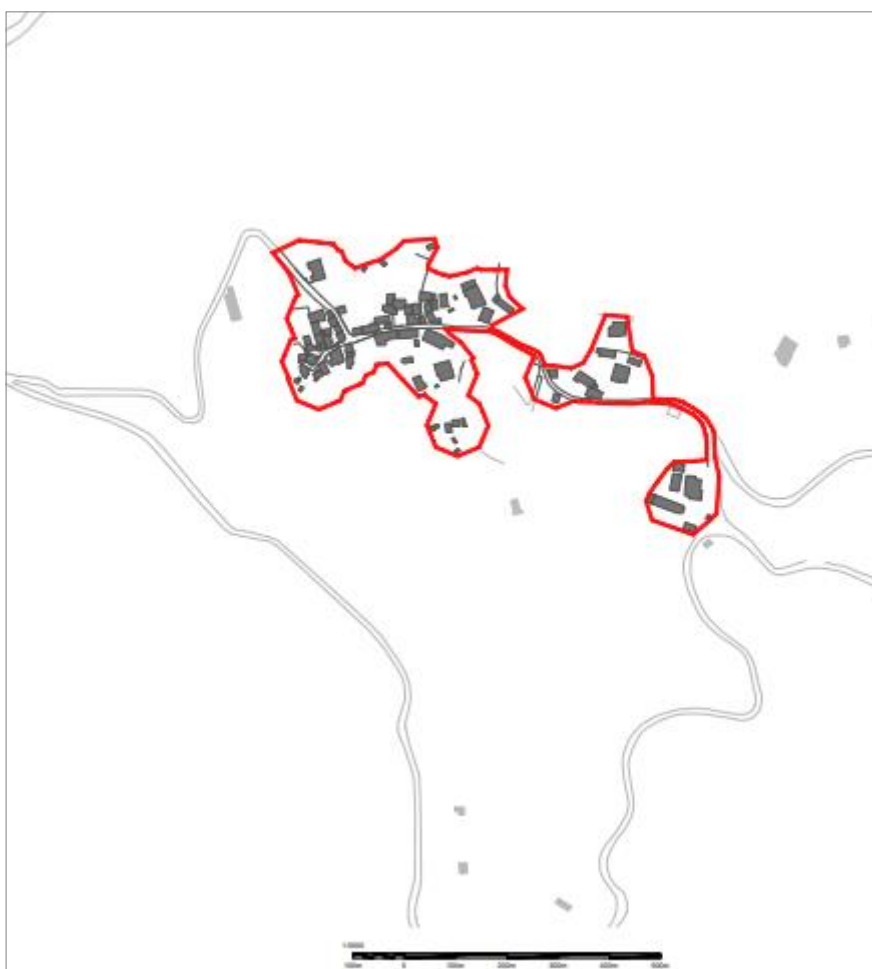
Quadro 28 - Edificado e Alojamentos da ARU de Lourizela

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	24	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	23	95,8
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	1	4,2
Nº de edifícios com necessidades de reparação	3	12,5
Nº de Alojamentos Total	24	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	24	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	4	16,7
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	20	83,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	2	50,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	3	75,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	4	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	31	7,8

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Lourizela conta com uma dimensão de 2,74 ha

Figura 20 – Delimitação da ARU de Lourizela



A ARU de Lourizela é um lugar existente na montanha, claramente de base rural, hoje já com um processo de requalificação e reabilitação intensivo, onde o turismo e a 2ª habitação são já preponderantes.

Poucas são as edificações por reabilitar, o que é um aspeto a promover tendo em conta o valor de conjunto que a aldeia tem.

Não se encontra qualquer atividade económica para além do Alojamento Local na aldeia, o que poderá ser um aspeto negativo, e da antiga Escola, na sua posição cimeira relativamente ao lugar, não tem já essa atividade nem teria população a quem servir. O pequeno largo envolvente à Capela será a única possível centralidade, apesar de desviada do centro, que o território da ARU tem. A ARU engloba todo o edificado do lugar.

Lourizela faz parte de uma potencial rede de aldeias turísticas que podem ser uma fonte de animação e de atividade para este recanto do sistema da Serra do Caramulo.

Figura 21 – Mosaico de imagens da ARU de Lourizela

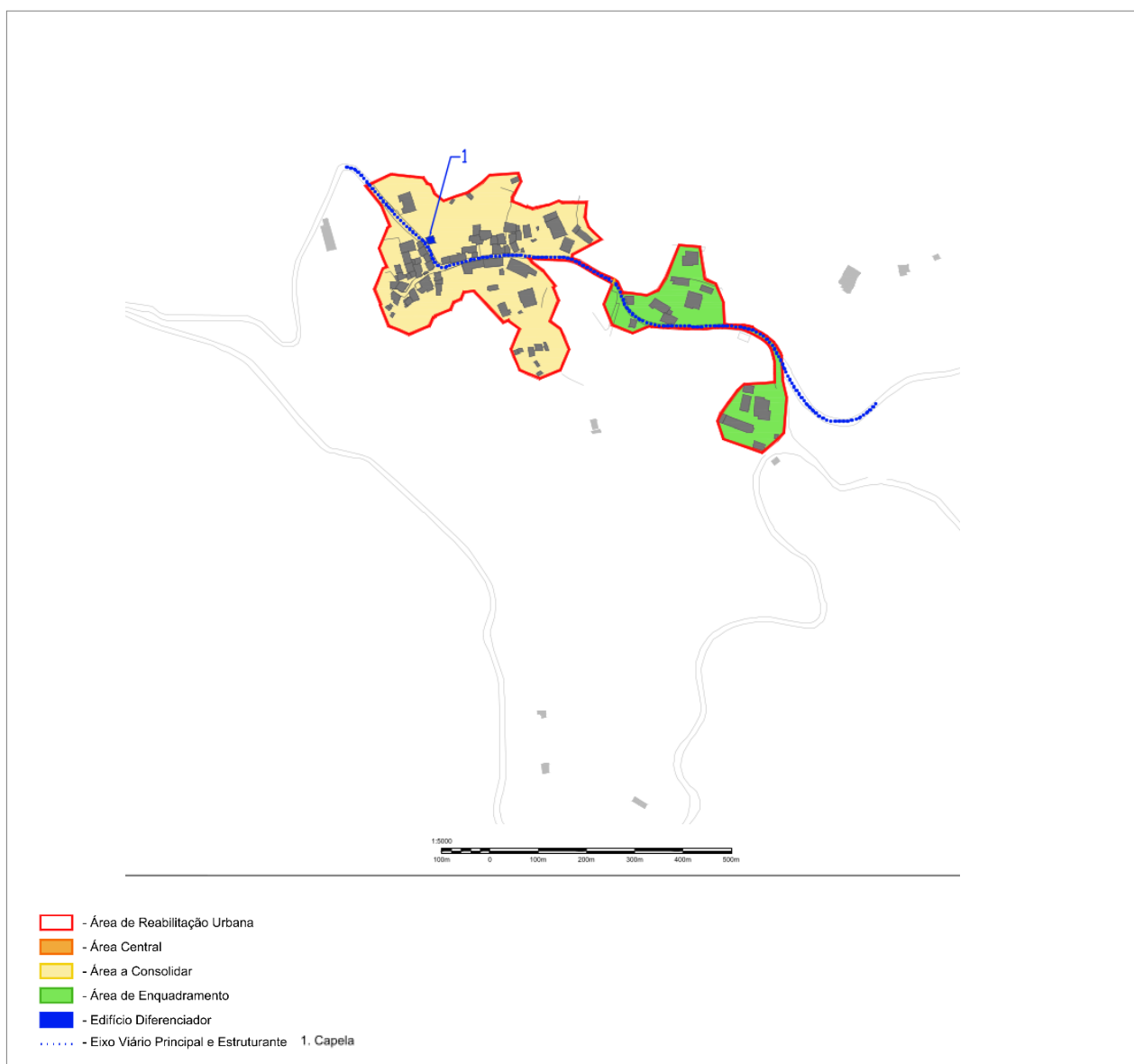




4.6.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Lourizela possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 22 – Modelo Territorial da ARU de Lourizela



A ARU de Lourizela, apesar do interessante estado de conservação do seu edificado muito dele já reabilitado, sugere a existência de serviços à população, reduzida, e aos

visitantes que poderão ver o seu número incrementado, por forma a potenciar uma vivência em contínuo.

Não será só de uma procura turística episódica que Lourizela poderá viver, e tendo já a base dessa oferta turística seria interessante que houvesse outro tipo de atividade complementar.

Em termos de organização do aglomerado, não havendo um centro físico muito evidente, há sim uma zona mais compacta e onde se concentram mais Alojamentos Locais e onde se encontra um pequeno largo e a Capela que sugerem a classificação de Área Central. Tudo o mais é Área Envolvente, com ocupação difusa e em articulação com o meio rural do entorno do aglomerado.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Lourizela.

Quadro 29 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
- Qualidade ambiental e paisagística - Qualidade e condições do edificado - Atratividade turística	Inexistência de atividade económica de serviço à população e visitantes

4.6.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 30 – Objetivos Específicos da ARU de Lourizela

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	...
2 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios	o
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	o
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	o
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	•••

LEGENDA:	- o – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

4.7. ORU DE PRÉSTIMO

4.7.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Préstimo insere-se no espaço territorial da União de Freguesias de Préstimo e Macieira de Alcoba, 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.

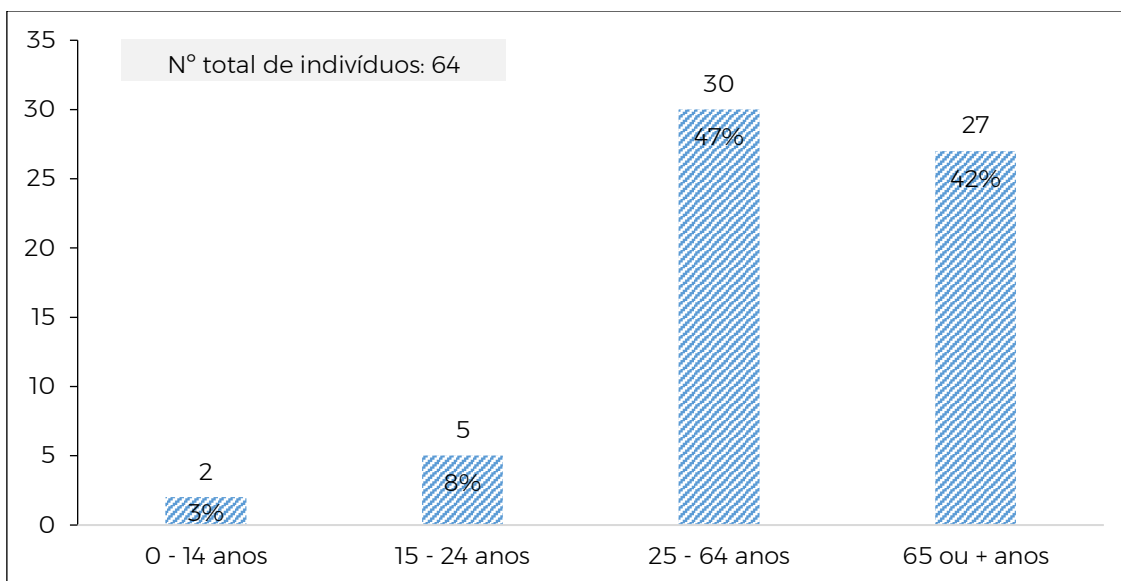
Quadro 31 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Préstimo e Macieira de Alcoba

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	808	703	-105	-13,0	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

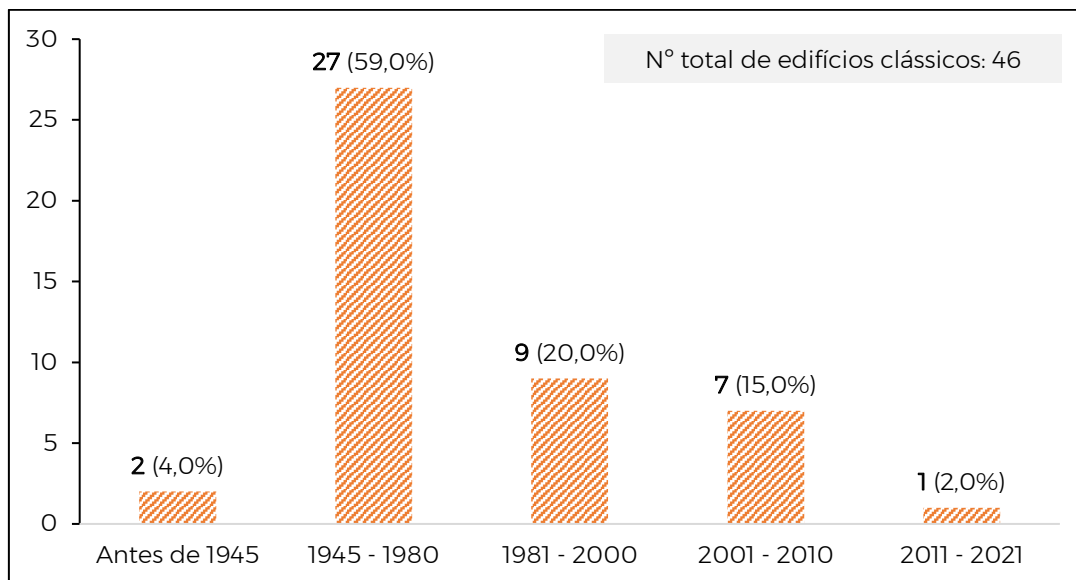
Para a elaboração da ORU de Préstimo é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Préstimo.

Gráfico 13 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Préstimo



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Préstimo			27
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	15	(55,6%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	12	(44,4%)

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



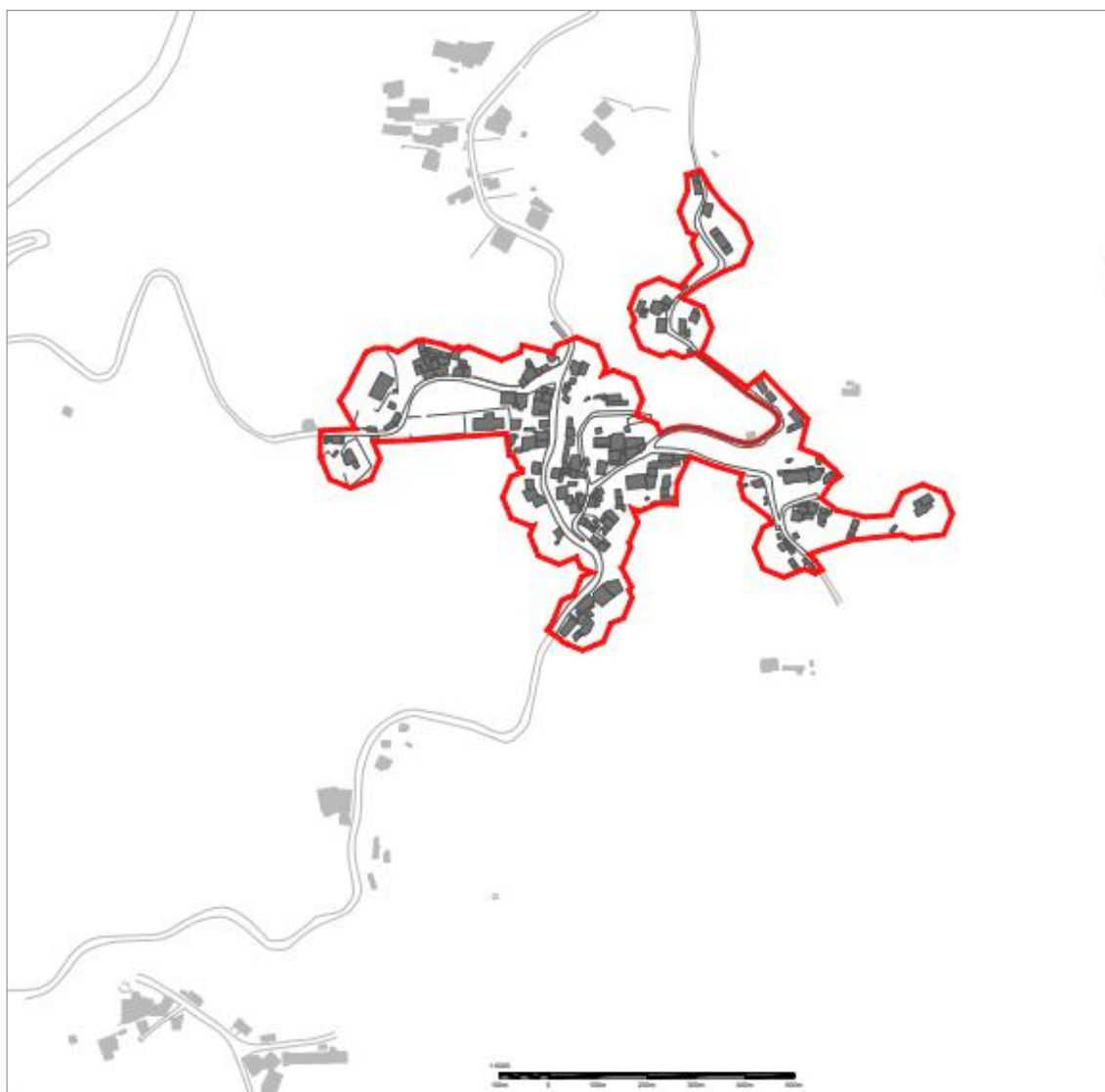
Quadro 32 - Edificado e Alojamentos da ARU de Préstimo

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	46	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	41	89,1
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	5	10,9
Nº de edifícios com necessidades de reparação	20	43,5
Nº de Alojamentos Total	46	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	46	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	27	58,7
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	19	41,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	10	37,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	21	77,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	23	85,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	1	3,7

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Préstimo conta com uma dimensão de 5,57 ha.

Figura 23 – Delimitação da ARU de Préstimo



Préstimo, lugar com tradições e importância seculares, é mais uma das aldeias serranas de Águeda com imenso potencial para diferentes atividades. Verdade é que atualmente nada existe para além de habitação e da Igreja, sendo desperdiçado, por falta de população existente, o centro de saúde que funcionou até há pouco tempo.

A ARU integra todo o conjunto mais antigo e coeso do lugar, deixando de fora apenas umas poucas edificações, mais distanciadas e de construção mais recente.

A Rua Principal e a Rua das Eiras, com a sua escala, são os eixos principais do lugar, que agrega ainda algumas outras vielas e veredas de traçado interessante.

A memória do antigo Tribunal dos tempos em que Préstimo foi lugar central, ainda estão presentes na escassa população residente.

Existe pouca dinâmica de reabilitação entre o edificado de características antigas do lugar, sendo que atendendo ao seu património e importância histórica existe um grande potencial a explorar. Com efeito, tal como outras aldeias da serra, Préstimo tem boas condições de ser um polo turístico local.

Figura 24 – Mosaico de imagens da ARU de Préstimo

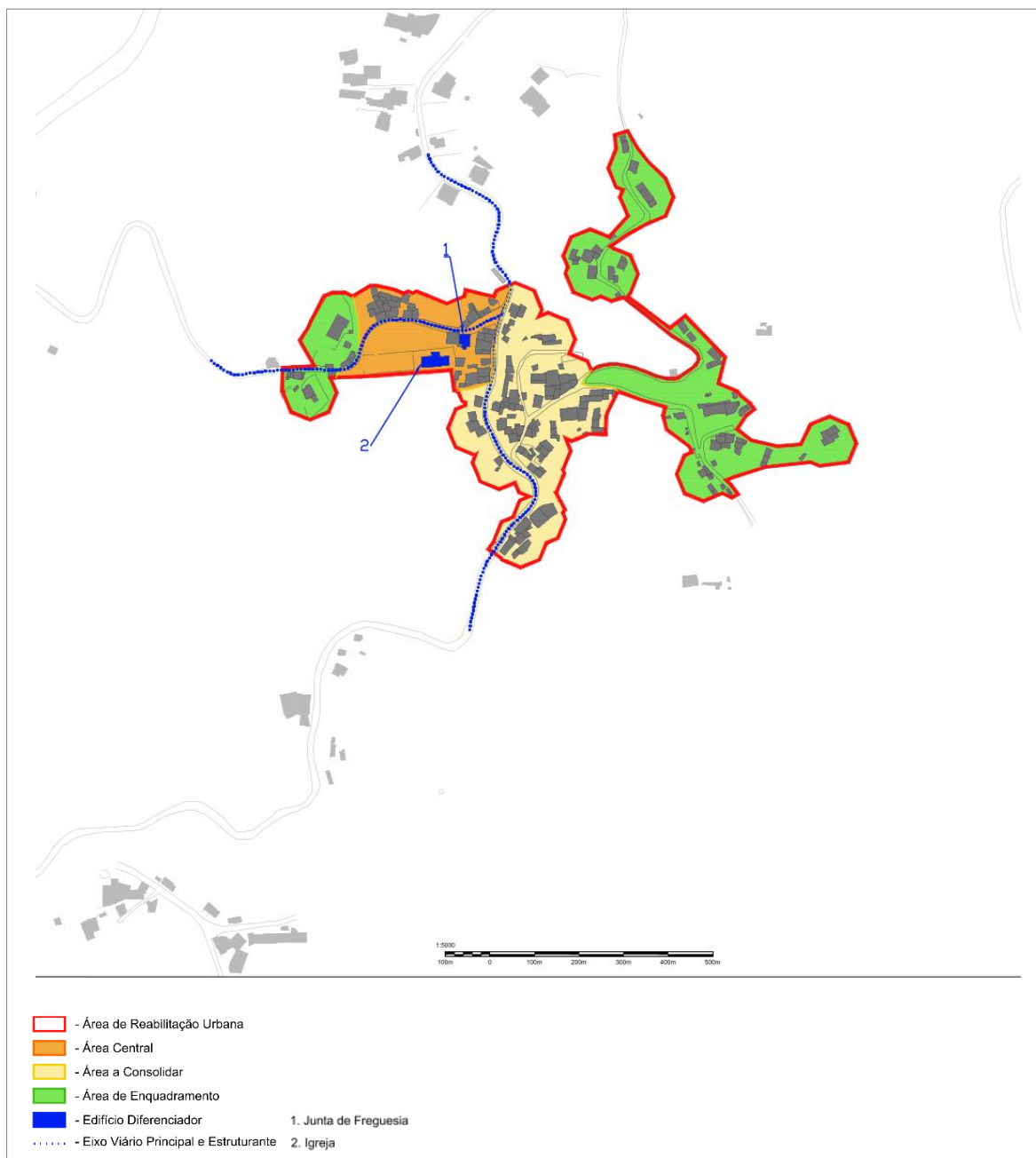




4.7.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Préstimo possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 25 – Modelo Territorial da ARU de Préstimo



O lugar de Préstimo, de reduzida dimensão, com poucos edifícios e muito degradados, pouca população e sem atividades económicas, encerra qualidades e história que podem potenciar uma vivência turística.

Isto se, vierem a surgir ações de reabilitação do edificado obsoleto e deteriorado com a sua reabilitação e adaptação a novos usos, e se for intensificada uma atividade económica que sirva a população, mas também que seja chamativa a visitantes.

O largo fronteiro à Igreja e na proximidade das instalações da Junta de Freguesia pode gerar uma oportunidade de mudança. É exatamente em volta deste território que está a Área Central de Préstimo que pode contagiar, com novas funções e com qualificação do espaço público as áreas envolventes e a consolidar.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Préstimo.

Quadro 33– Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
- Qualidade ambiental e paisagística - História e identidade - Espaço público disponível	- Edifícios em mau estado de conservação - Património edificado degradado e ao abandono - Escassa atividade económica

4.7.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 34 – Objetivos Específicos da ARU de Préstimo

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Cezir 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	o
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	•••

LEGENDA:	- o – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

4.8. ORU DE SALGUEIRO

4.8.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Salgueiro insere-se no espaço territorial da União de freguesias da Préstimo e Macieira de Alcoba, 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.

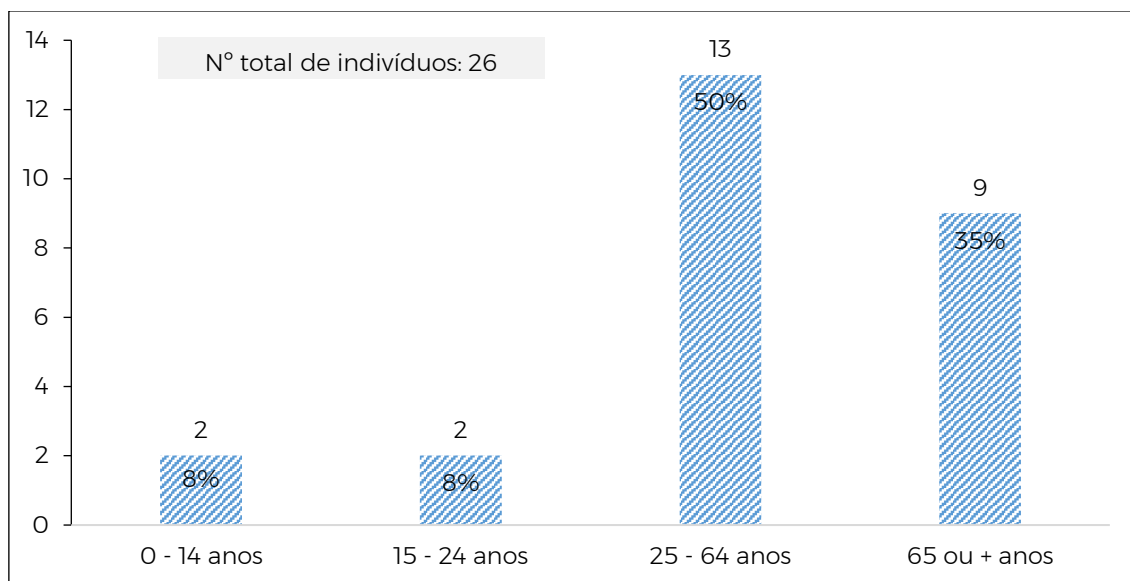
Quadro 35 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Préstimo e Macieira de Alcoba

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	808	703	-105	-13,0	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

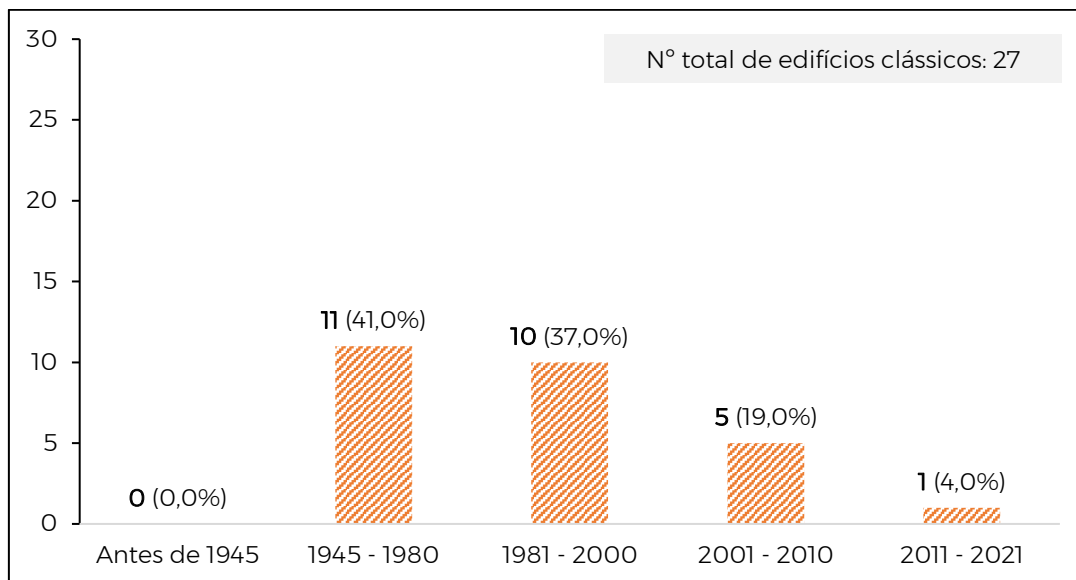
Para a elaboração da ORU de Salgueiro é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU Salgueiro.

Gráfico 15 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Salgueiro



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Salgueiro			9
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	5	(55,6%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	4	(44,4%)

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



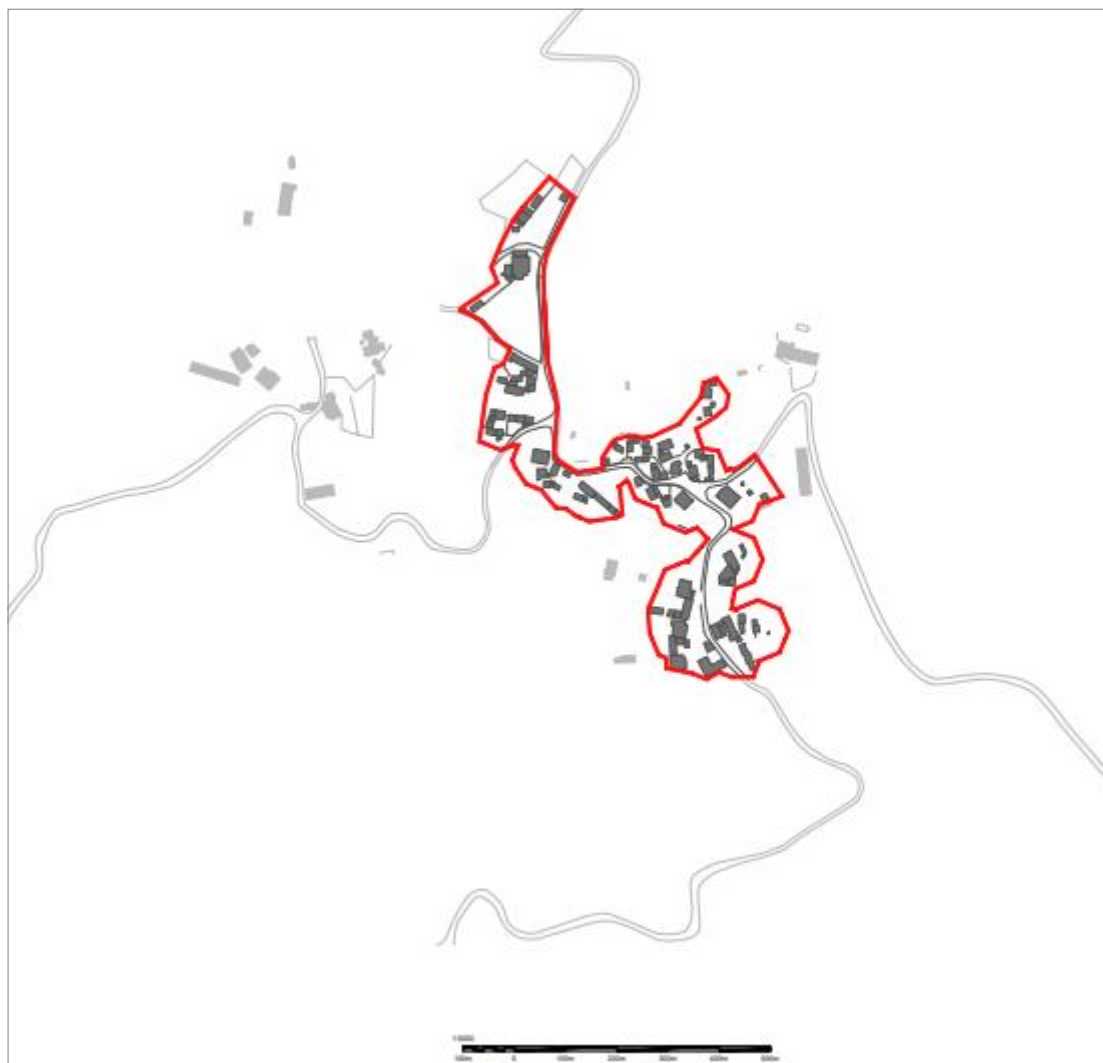
Quadro 36 - Edificado e Alojamentos da ARU de Salgueiro

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	27	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	24	88,9
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	3	11,1
Nº de edifícios com necessidades de reparação	12	44,4
Nº de Alojamentos Total	27	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	27	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	9	33,3
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	18	66,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	3	33,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	7	77,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	9	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	0	0,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Salgueiro conta com uma dimensão de 3,07 ha.

Figura 26 – Delimitação da ARU de Salgueiro



A aldeia de Salgueiro é outra das polaridades serranas do concelho de Águeda, lugar de pequena dimensão também, estruturado pelo CM 1611.

Com um núcleo central mais coeso, daqui se originam dois eixos para norte e para sul onde a coesão é mais forte. Outras edificações existem, mais afastadas e mais soltas no território, na envolvente desta estrutura.

Salgueiro é essencialmente habitacional, não existindo qualquer atividade de cariz económico ou social no lugar, isto para além de um Alojamento Local.

A ARU engloba o núcleo existente mais coeso e que carece de reabilitação do seu edificado.

Figura 27- Mosaico de imagens da ARU de Salgueiro

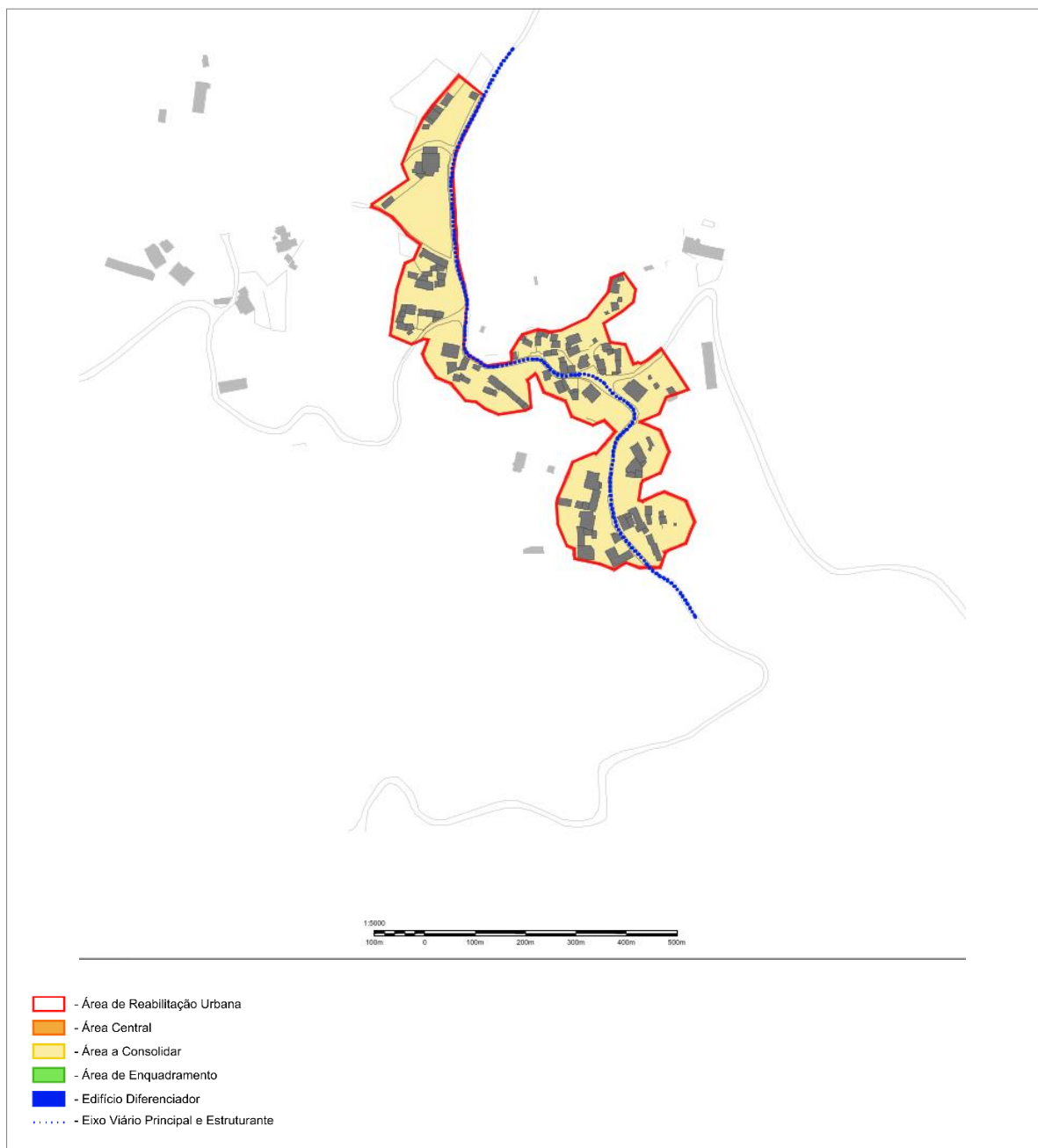




4.8.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Salgueiro possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 28 – Modelo Territorial da ARU de Salgueiro



A ARU de Salgueiro organiza-se quase linearmente ao longo da via estruturante que é o CM 1611, numa identidade bem rural.

Num ponto central deste eixo surge uma maior aglomeração de edificado, que representa uma pequena centralidade à escala local.

Todo o território carece de alguma organização e requalificação do espaço público.

Evidente é também a inexistência de atividades socioeconómicas que potenciem atração de residentes e de mais atividade turística para além do Alojamento Local já existente, o que, em aglomerado serrano é uma oportunidade interessante.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Salgueiro.

Quadro 37 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Qualidade ambiental e paisagística • Potencial turístico	• Edifícios em mau estado de conservação • Património edificado degradado e ao abandono. • Inexistente atividade económica

4.8.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 38 – Objetivos Específicos da ARU de Salgueiro

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Cezir 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	o
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	••

LEGENDA:	- o – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

4.9. ORU DE FONTINHA

4.9.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Fontinha insere-se no espaço territorial da União de freguesias 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.

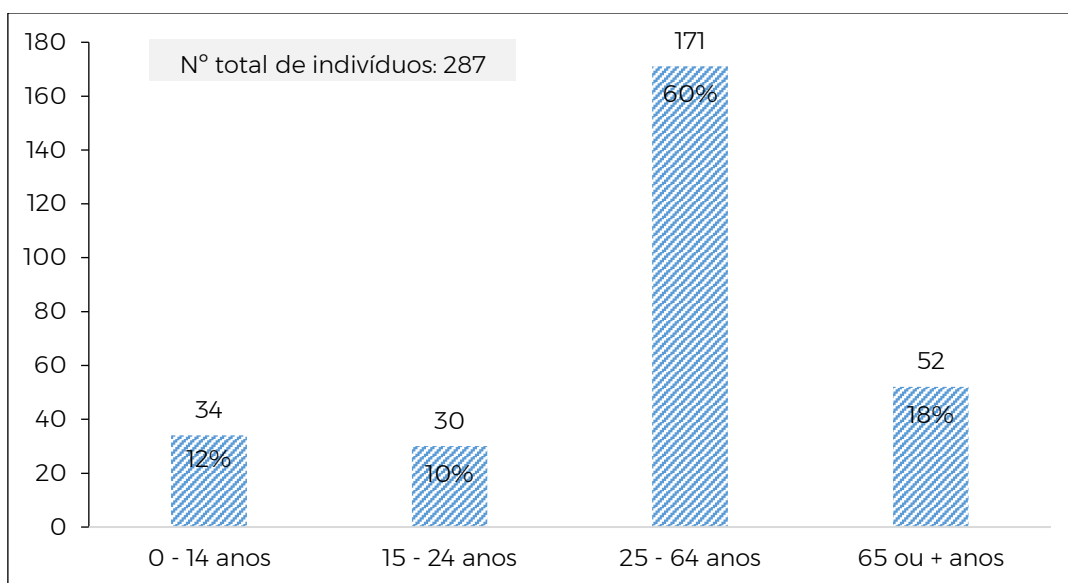
Quadro 39 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga

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

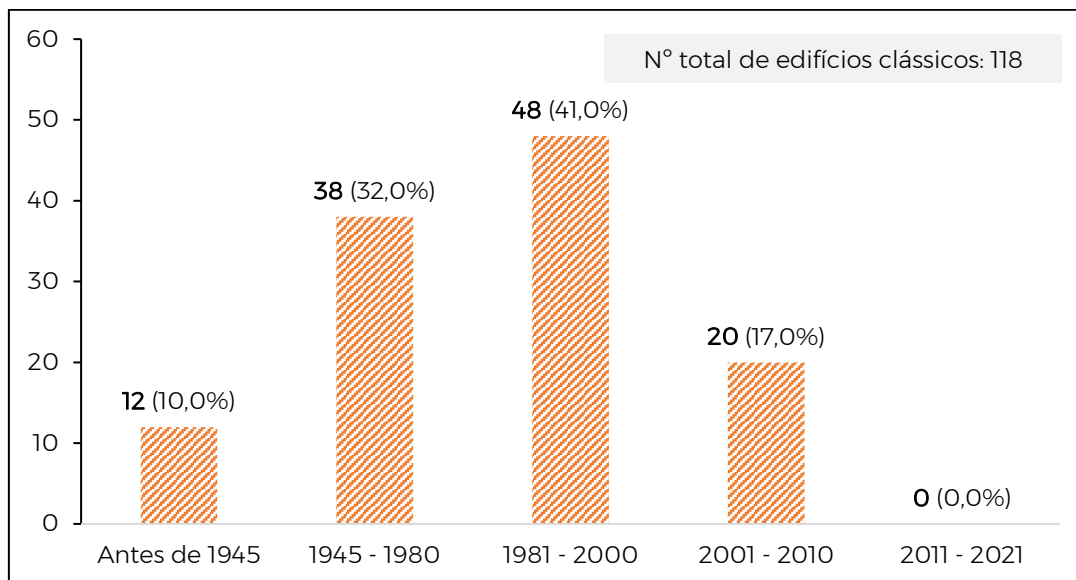
Para a elaboração da ORU de Fontinha é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Fontinha.

Gráfico 17 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Fontinha



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Fontinha			105
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	51	(48,6%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	54	(51,4%)

Gráfico 18 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Fontinha



Quadro 40 - Edificado e Alojamentos da ARU de Fontinha

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	118	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	95	80,5
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	23	19,5
Nº de edifícios com necessidades de reparação	38	32,2
Nº de Alojamentos Total	132	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	132	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	105	79,5
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	27	20,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	41	39,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	89	84,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	95	90,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	1	0,9

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Fontinha conta com uma dimensão de 17,37 ha.

Figura 29 - Delimitação da ARU de Fontinha



A estrutura ocupacional da ARU de Fontinha está baseada em dois eixos nascente/poente, um, a Rua Professor Fernando Bessa e outro, o eixo da Rua Senhora das Febres/Rua do Cabeço. Entre estas vias e a partir delas, outros pequenos arruamentos, surgem no território, mas de importância mais reduzida, exceção feita à Rua do Choupal que liga ao lugar de Trofa.

Fontinha é um lugar essencialmente habitacional, onde existem poucas atividades comerciais.

O edificado existente, de alguma forma coeso e contínuo, põe a par algumas construções recentes, por vezes até de habitação coletiva, com construções mais antigas

e mais rurais necessitadas de reabilitação. O eixo da Rua Senhora das Febres/Rua do Cabeço é aquele onde existe uma maior concentração de edifícios com necessidade de reabilitação física.

De destacar ainda alguns vazios que, se ocupados, poderão conferir melhores condições de reabilitação urbana e de requalificação a Fontinha, e até poderão ser locais de instalação de mais atividades económicas ou de uso da comunidade.

Ainda de relevar o conjunto de edifícios marcantes pela sua dimensão e de excelente qualidade arquitetónica existentes na proximidade da Fonte da Fontinha, no limite poente da área proposta para delimitação da ARU.

A Capela da Senhora das Febres é o edifício de uso coletivo mais significativo de Fontinha.

Figura 30 – Mosaico de imagens da ARU de Fontinha

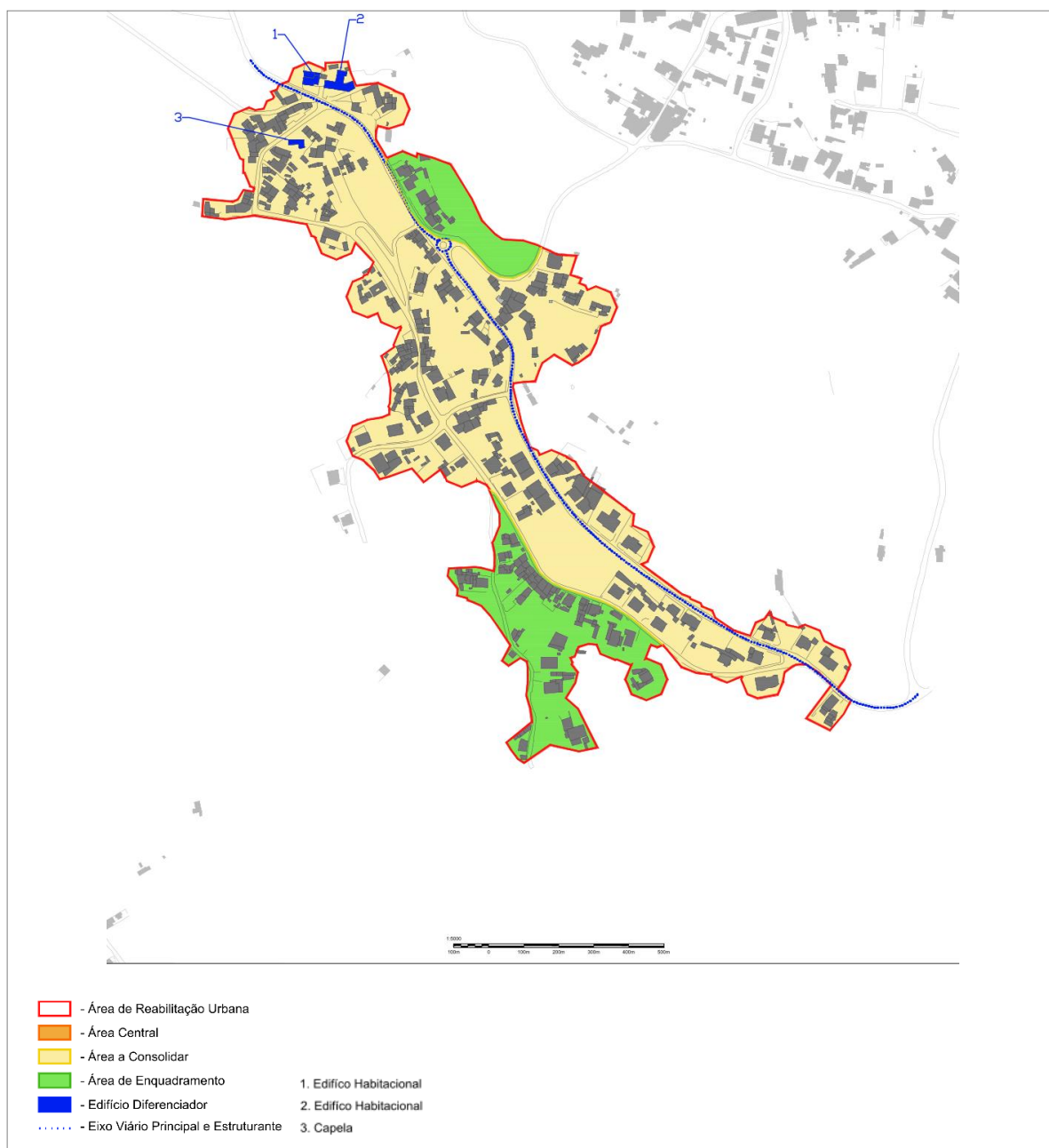




4.9.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Fontinha possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 31 – Modelo Territorial da ARU de Fontinha



Fontinha é lugar destinado a atividade residencial em continuidade da sua identidade, mas necessitando de uma oferta de atividades económicas mais intensa e de serviços de apoio à população.

O modelo territorial que se adapta à ARU assenta na reabilitação e reutilização do edificado degradado e devoluto que surge na área fisicamente mais central do lugar, e assim suscitar uma revitalização desta Área a Consolidar com mais famílias e atividades.

Em termos de organização do solo, Fontinha surge estruturada em torno da Rua Prof Fernando Bessa, mas a Rua do Cabeço é o fecho natural deste anel que pode até induzir a uma ação de regulação de tráfego estratégica.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Fontinha.

Quadro 41 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
- Alguma qualidade ambiental e paisagística - Disponibilidade de edifícios e de solo	- Edifícios em mau estado de conservação - Escassa atividade económica

4.9.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 42 – Objetivos Específicos da ARU de Fontinha

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	●●●
2 - Cezir 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	o
13 - Potenciar a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos	o
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	o

LEGENDA:	- o – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

4.10. ORU DE MAÇOIDA

4.10.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Maçoida insere-se no espaço territorial da União de 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.

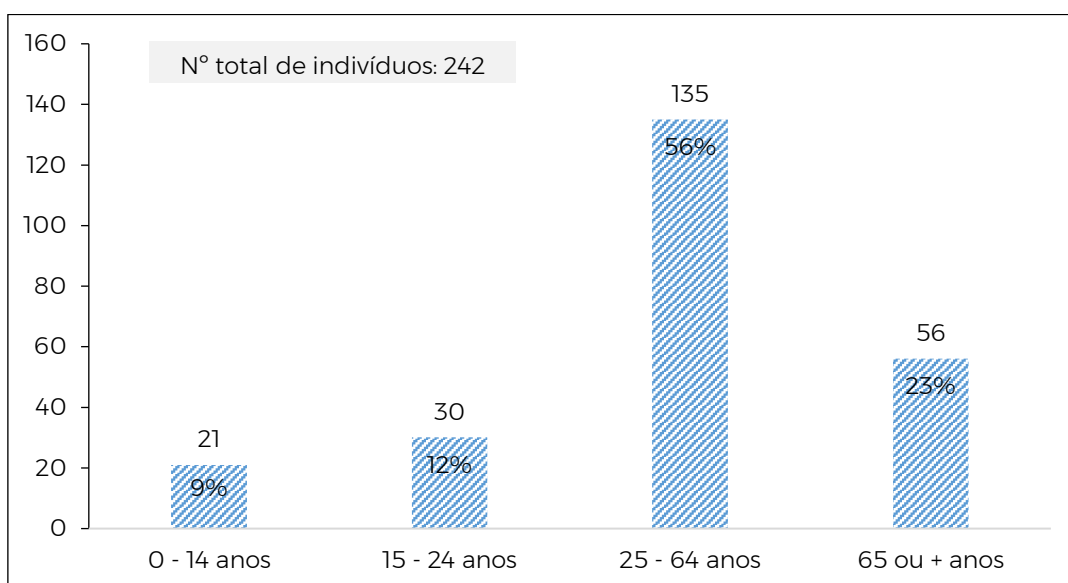
Quadro 43 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Águeda e Borralha

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

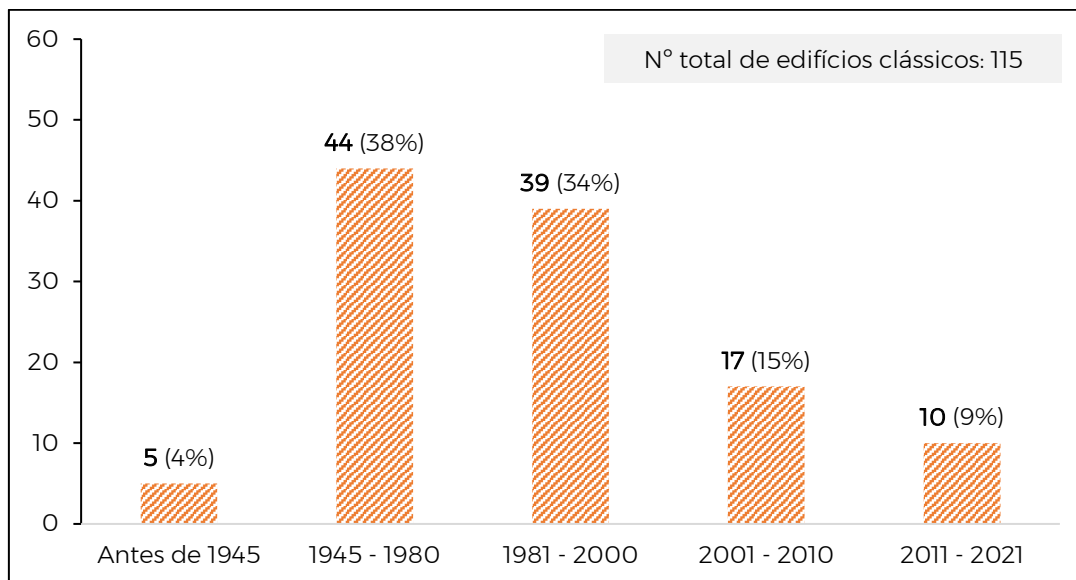
Para a elaboração da ORU de Maçoida é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Maçoida.

Gráfico 19 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Maçoida



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Maçoida			91
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	46	(50,5%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	45	(49,5%)

Gráfico 20 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Maçóida



Quadro 44 - Edificado e Alojamentos da ARU de Maçóida

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	115	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	111	96,5
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	4	3,5
Nº de edifícios com necessidades de reparação	45	39,1
Nº de Alojamentos Total	115	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	115	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	91	79,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	24	20,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	46	50,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	74	81,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	78	85,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	5	5,5

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Maçoida conta com uma dimensão de 21,58 ha.

Figura 32 – Delimitação da ARU de Maçoida



O lugar de Maçoida, à ilharga da EN 333, apresenta uma estrutura homogénea, com edificado praticamente contínuo ao longo das ruas nucleares, mas que vai ficando disperso à medida que a distância à zona central aumenta.

O Largo de S. Simão é, apesar de excêntrico face ao lugar, o seu ponto central, onde se implanta a Igreja e onde desemboca o eixo da Rua do Cruzeiro/Rua Central, o eixo principal do lugar e onde surgem as atividades económicas existentes. A Rua do Cabeço, paralela ao eixo referido, é a outra artéria estruturante deste aglomerado.

A ARU de Maçoida constitui sobretudo um polo de características rurais com as vias a estruturar o aglomerado e com um grande vazio entre estas, onde a atividade agrícola extensiva é exercida.

Ocupar os vazios intersticiais entre o edificado existente, ora mais antigo, ora mais recente, é um caminho para a reabilitação urbana do lugar e para o reforço da sua área central.

Figura 33 – Mosaico de imagens da ARU de Maçoida

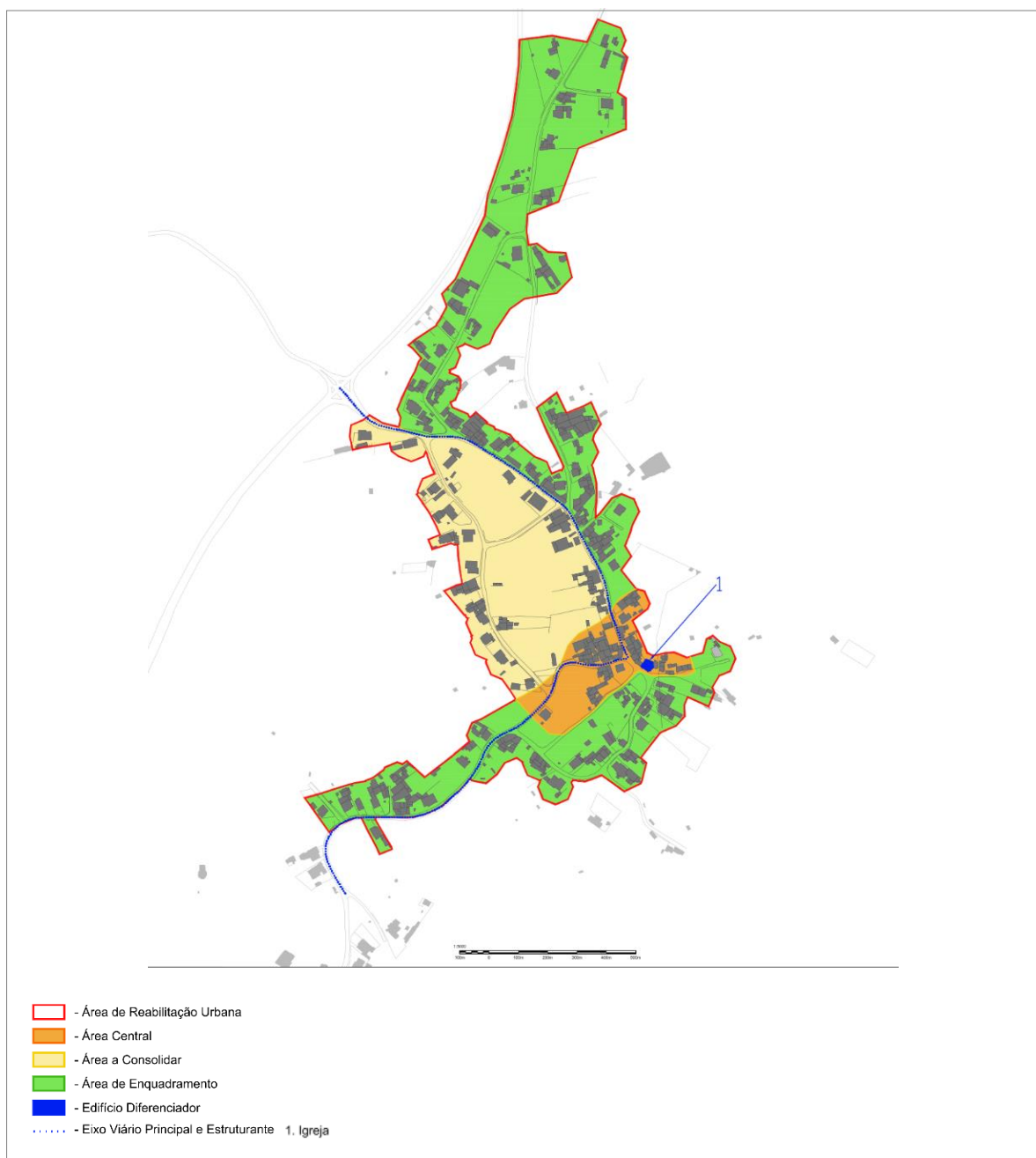




4.10.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Maçoida possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 34 – Modelo Territorial da ARU de Maçoida



A ARU de Maçoida assenta numa ocupação dispersa, sem outro centro que não seja o largo da Capela.

Estrutura-se, essencialmente, através de duas vias estruturantes – a Rua do Cruzeiro e a Rua da Montaria – e no centro do território da sua Área a Consolidar, a Rua do Cabeço é o eixo de organização; é território que poderá merecer a realização de estudos de planeamento territorial para uma estratégica urbanização.

Trata-se de um território onde é desejável uma maior consolidação complementar à Área Central, e onde será importante instalar atividades que sirvam uma população já de alguma dimensão e que poderá aceder ao lugar se este se consolidar física e funcionalmente.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Maçoida.

Quadro 45 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Qualidade ambiental e paisagística • Disponibilidade de solo • Estrutura viária	• Edifícios em mau estado de conservação • Dispersão territorial • Escassa atividade económica

4.10.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 46 – Objetivos Específicos da ARU de Maçoida

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Cezir 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	o
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	o

LEGENDA:	- o – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

4.11. ORU DE GIESTEIRA

4.11.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Giesteira insere-se no espaço territorial da União de 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.

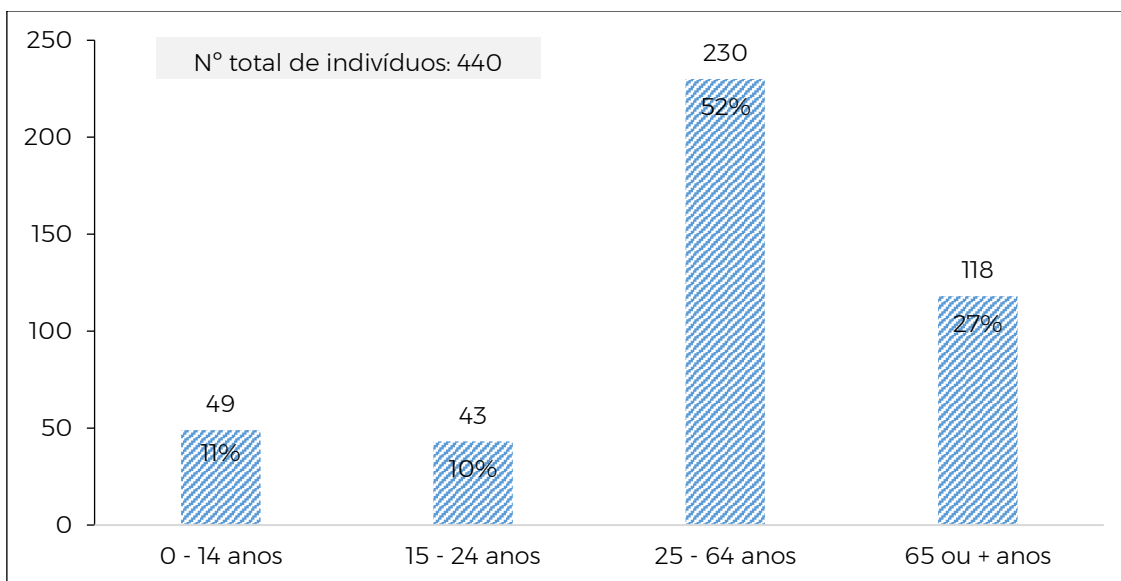
Quadro 47 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Águeda e Borralha

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

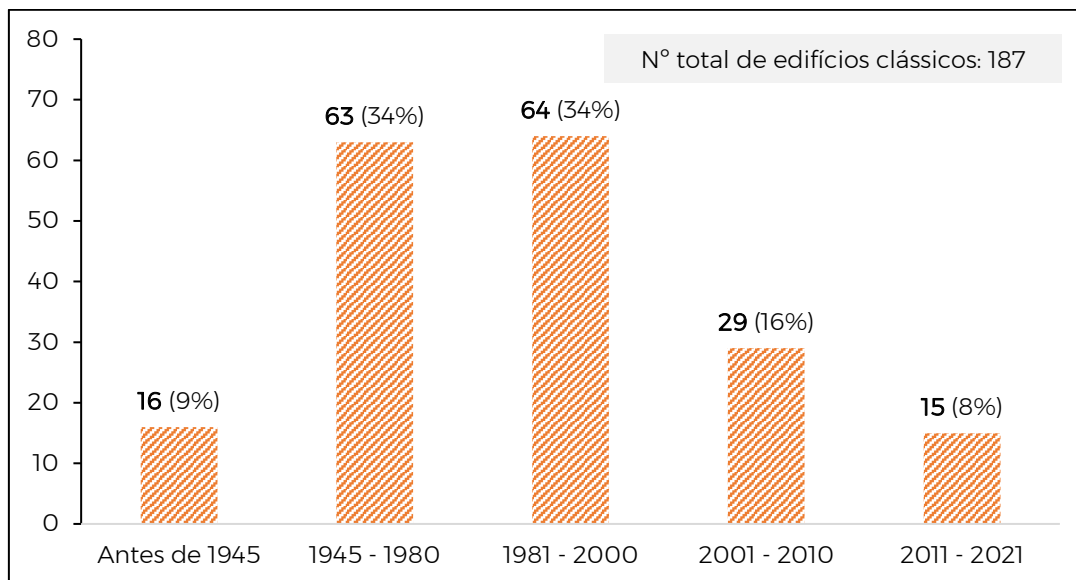
Para a elaboração da ORU de Giesteira é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Giesteira.

Gráfico 21 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Giesteira



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Giesteira			150
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	77	(51,3%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	73	(48,7%)

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



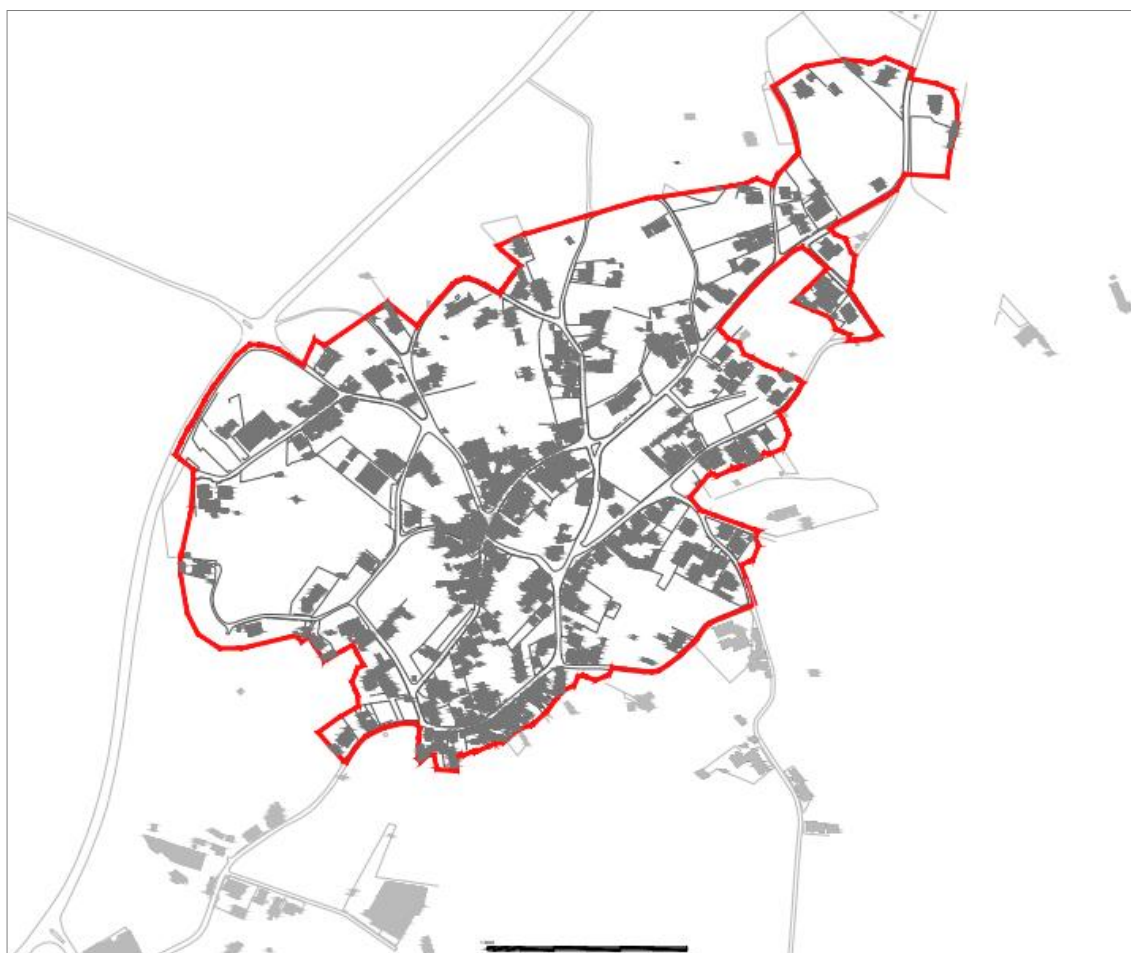
Quadro 48 - Edificado e Alojamentos da ARU de Giesteira

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	187	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	178	95,2
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	9	4,8
Nº de edifícios com necessidades de reparação	114	61,0
Nº de Alojamentos Total	187	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	186	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	150	80,6
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	36	19,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	74	49,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	131	87,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	140	93,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	6	4,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Giesteira conta com uma dimensão de 40,82 ha.

Figura 35 – Delimitação da ARU de Giesteira



O lugar de Giesteira assenta num aglomerado com estrutura e limites claros, onde o largo da Igreja representa a principal centralidade e agrega o núcleo mais antigo.

Por aqui passa a Rua da Escola, de traçado sinuoso, mas que é o eixo principal e marcante do lugar, passando, tal como a sua toponímia indicia, na frente da Escola de boa dimensão e estado de conservação.

O Centro Social “O Mágico” é outra das polaridades funcionais e físicas de Giesteira.

Apesar da sua estruturação o lugar assenta em alguma dispersão, existindo muitos vazios entre as parcelas edificadas. É um lugar muito rural onde o terreno agrícola ainda

prevalece e atividade, seguramente de subsistência e não como atitude empresarial, também.

O edificado apresenta condições múltiplas, com edifícios recentes habitacionais, com boas condições, em ligação próxima com edificado mais antigo, embrionário do lugar e rural, necessitado de intervenção de reabilitação física intensa. Nesta malha surgem alguns núcleos mais antigos que marcam ainda a identidade do local.

Figura 36 – Mosaico de imagens da ARU de Giesteira

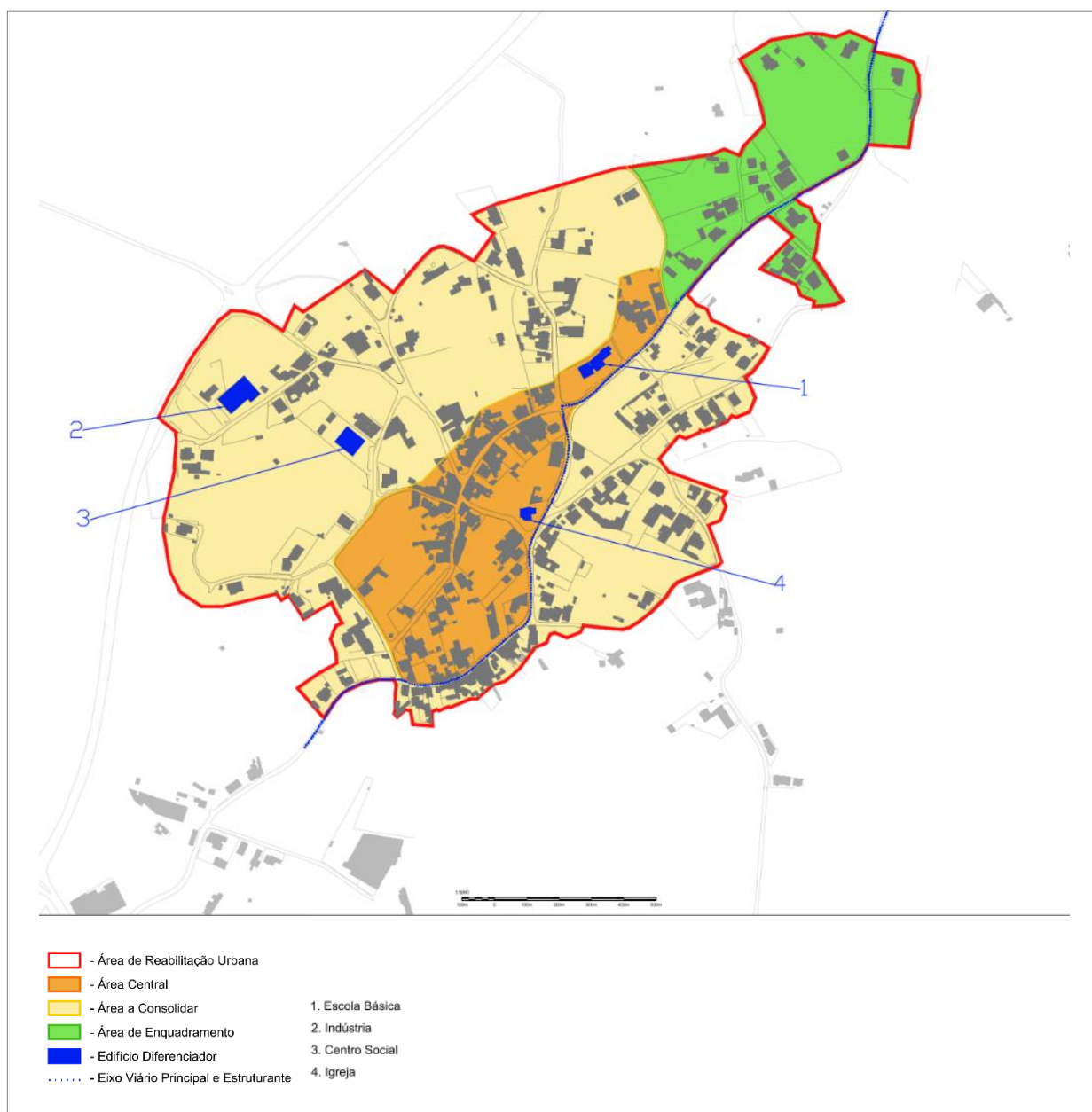




4.11.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Giesteira possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 37 – Modelo Territorial da ARU de Giesteira



O modelo territorial de Giesteira emana na sua já atual e existente centralidade no sentido sudoeste/nordeste, através o eixo que liga o largo da Igreja à Escola. Esta é a Área

Central do lugar, mas também aquela que pode incentivar a consolidação da sua área envolvente direta.

Giesteira assenta a sua organização em uma dispersão evidente nos territórios que envolvem o centro o que seria interessante contrariar, urbanizando e consolidando física e funcionalmente uma área onde já existe alguma atividade económica e social.

Com a identidade do aglomerado já pré-existente, não será difícil dar uma maior robustez a Giesteira e sustentando essa mudança na reabilitação e reutilização dos muitos edifícios devolutos e degradados.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Giesteira.

Quadro 49 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Alguma qualidade ambiental e paisagística • Centralidade pré-existente • Disponibilidade de solo para consolidação do território	• Edifícios em mau estado de conservação • Escassa atividade económica

4.11.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 50 – Objetivos Específicos da ARU de Giesteira

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Cezir 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	○

LEGENDA:	○ – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

4.12. ORU DE CASTANHEIRA DO VOUGA

4.12.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Castanheira do Vouga insere-se no espaço territorial da União de Freguesias 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.

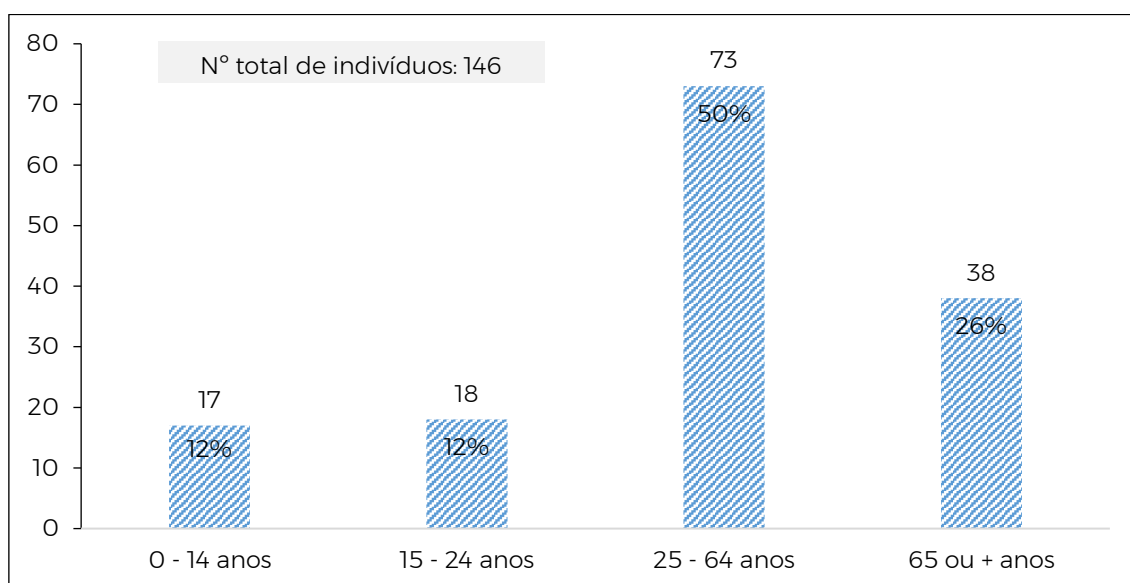
Quadro 51 - Principais Indicadores Estatísticos Freguesia de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	1.611	1.415	-196	-12,17	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

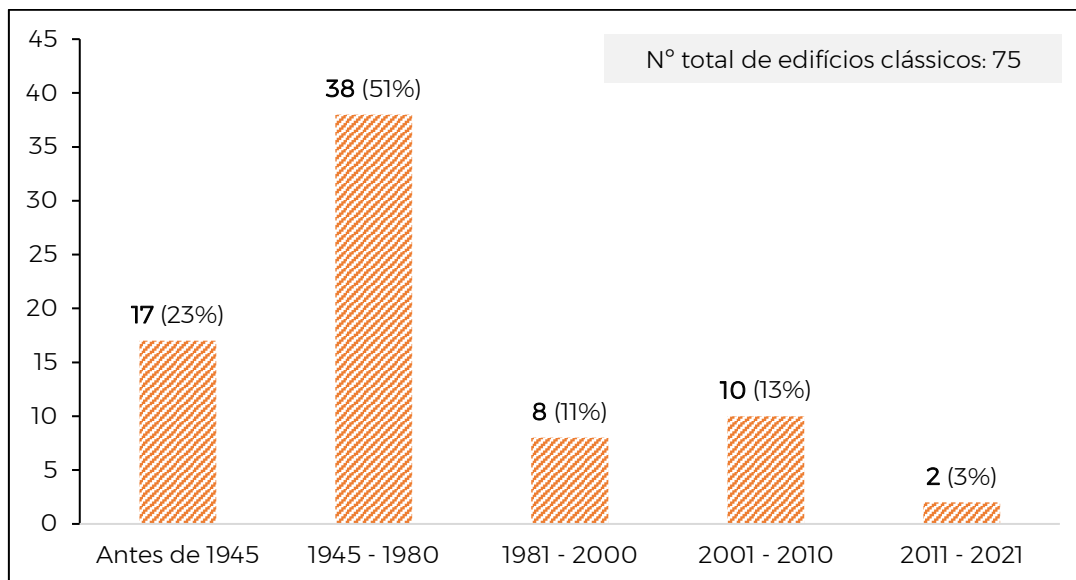
Para a elaboração da ORU de Castanheira do Vouga é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Castanheira do Vouga.

Gráfico 23 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Castanheira do Vouga



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Castanheira do Vouga			49
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	24	(49,0%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	25	(51,0%)

Gráfico 24 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Castanheira do Vouga



Quadro 52 - Edificado e Alojamentos da ARU de Castanheira do Vouga

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	75	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	74	98,7
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	1	1,3
Nº de edifícios com necessidades de reparação	36	48,0
Nº de Alojamentos Total	76	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	76	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	49	64,5
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	27	35,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	26	53,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	31	63,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	48	98,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	0	0,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Castanheira do Vouga conta com uma dimensão de 10,05 ha.

Figura 38 – Delimitação da ARU de Castanheira do Vouga



Castanheira do Vouga é um lugar algo disperso, onde predomina um edificado antigo de características rurais e habitacional. Entre estas edificações predominantes, um ou outro edifício mais recente, alguns também já necessitados de reabilitação.

O centro do território da ARU é marcado pelo cruzamento dos eixos da Rua Central/Rua Principal com a Rua da Capela/Rua do Pinheiro, local onde se encontra o núcleo de maior densidade e onde a fonte é muito simbólica.

Outra centralidade é conferida por um outro cruzamento, do eixo da Rua das Carreirinhas/Rua Central com a EM 623.

A Escola, a noroeste, da proposta de delimitação da ARU é o único serviço público e privado de referência, não obstante a existência pontual de outros serviços privados.

A ARU é assim composta pelo núcleo mais central, bem como pelas suas extensões até onde há ocupação, se bem que quanto mais afastado do centro, mais rarefeita é a edificação.

Figura 39 – Mosaico de imagens da ARU de Castanheira do Vouga

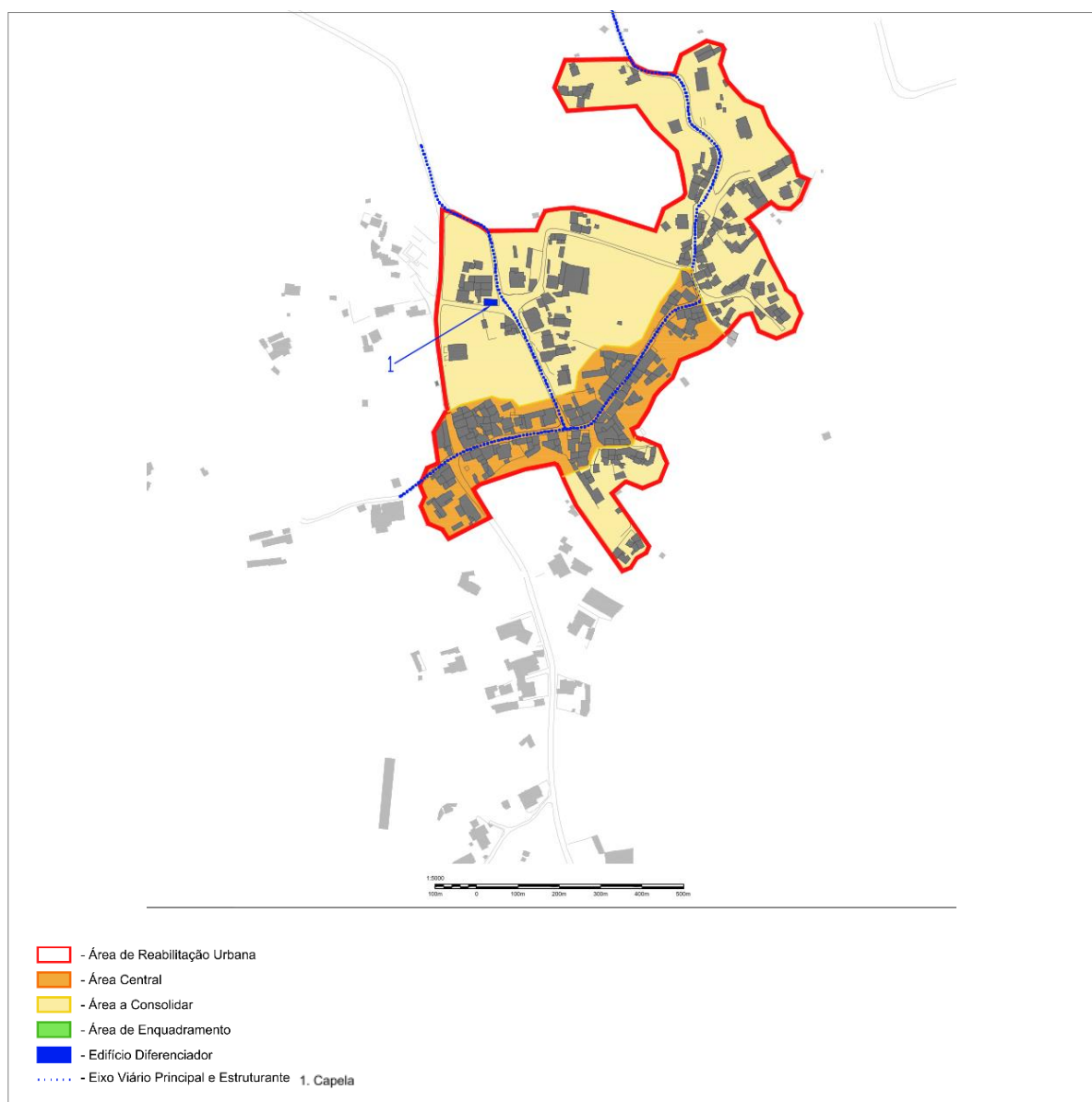




4.12.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Castanheira do Vouga possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 40 – Modelo Territorial da ARU de Castanheira do Vouga



O modelo territorial da RU de Castanheira do Vouga, assenta numa Área Central que se implanta em volta da principal encruzilhada do Lugar, onde se juntam as Rua Central/Rua Principal e as Rua da Capela/Rua do Pinheiro.

É uma centralidade conseguida à custa da maior densificação do edificado, pois pela parte funcional nada é diferente do restante território.

Nesse restante território toda a ocupação é mais difusa e a lógica da parcela agrícola, prevalece, daí que a criação de um aglomerado mais compacto e organizado terá de acontecer com intervenção sobre a delimitada Área a Consolidar.

Fundamental em Castanheira do Vouga como em tantos outros aglomerados similares do Concelho de Águeda, tendo em vista a sua revitalização e reabilitação urbana, é o surgimento de atividades que sirvam a comunidade local e aquela que se procura atrair.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Castanheira do Vouga.

Quadro 53 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Núcleo central mais antigo • Alguma estrutura urbana	• Edifícios em mau estado de conservação • Quase inexistência de atividade económica

4.12.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 54 – Objetivos Específicos da ARU de Castanheira do Vouga

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Cezir 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	o
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	o

LEGENDA:	- o – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

4.13. ORU DE RIO CÔVO

4.13.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Rio Côvo insere-se no espaço territorial da União de 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.

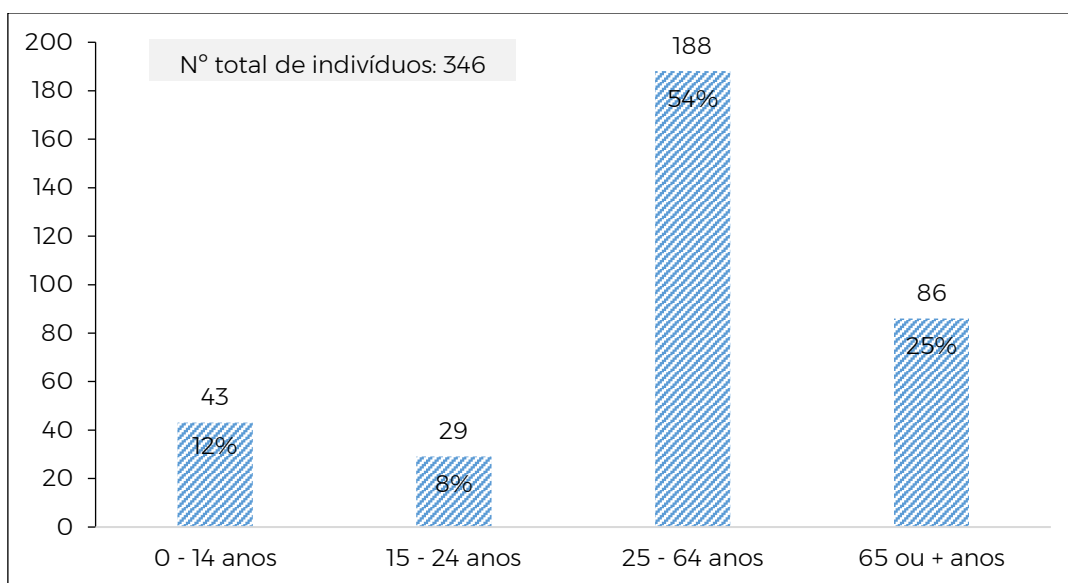
Quadro 55 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Águeda e Borralha

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

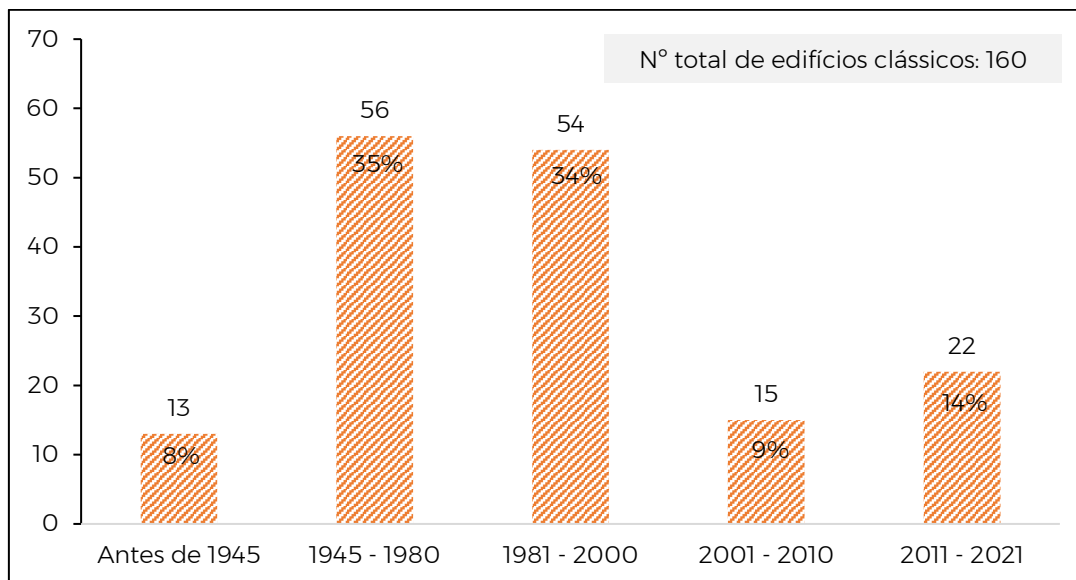
Para a elaboração da ORU de Rio Côvo é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Rio Côvo.

Gráfico 25 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Rio Côvo



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Rio Côvo			124
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	52	(41,9%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	72	(58,1%)

Gráfico 26 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Rio Côvo



Quadro 56 - Edificado e Alojamentos da ARU de Rio Côvo

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	160	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	158	98,8
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	2	1,2
Nº de edifícios com necessidades de reparação	94	58,8
Nº de Alojamentos Total	165	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	165	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	123	74,5
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	41	24,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	71	57,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	104	84,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	112	91,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	7	5,7

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Rio Côvo conta com uma dimensão de 20,03 ha.

Figura 41 – Delimitação da ARU de Rio Côvo



A partir do largo central, Largo Nossa Senhora da Conceição e da sua articulação com a Rua Principal, surge a organização de Rio Côvo, e o núcleo central da proposta de delimitação da ARU.

É aqui que se concentram algumas atividades comerciais, o parque infantil, a Igreja e o Centro Cultural e Recreativo e a sua marcante esplanada.

Toda esta extensão tem alguma densidade e agrega edifícios mais recentes e com condições de habitabilidade, com outros mais antigos, rurais e degradados.

No entanto, prevalece a dispersão, principalmente em volta deste núcleo central. Daí que a proposta de delimitação aposta naquela que é a zona de maior continuidade edificada.

Rio Côvo implanta-se de forma muito próxima com uma pequena zona empresarial existente à ilharga da EN333.

Figura 42 – Mosaico de imagens da ARU de Rio Côvo

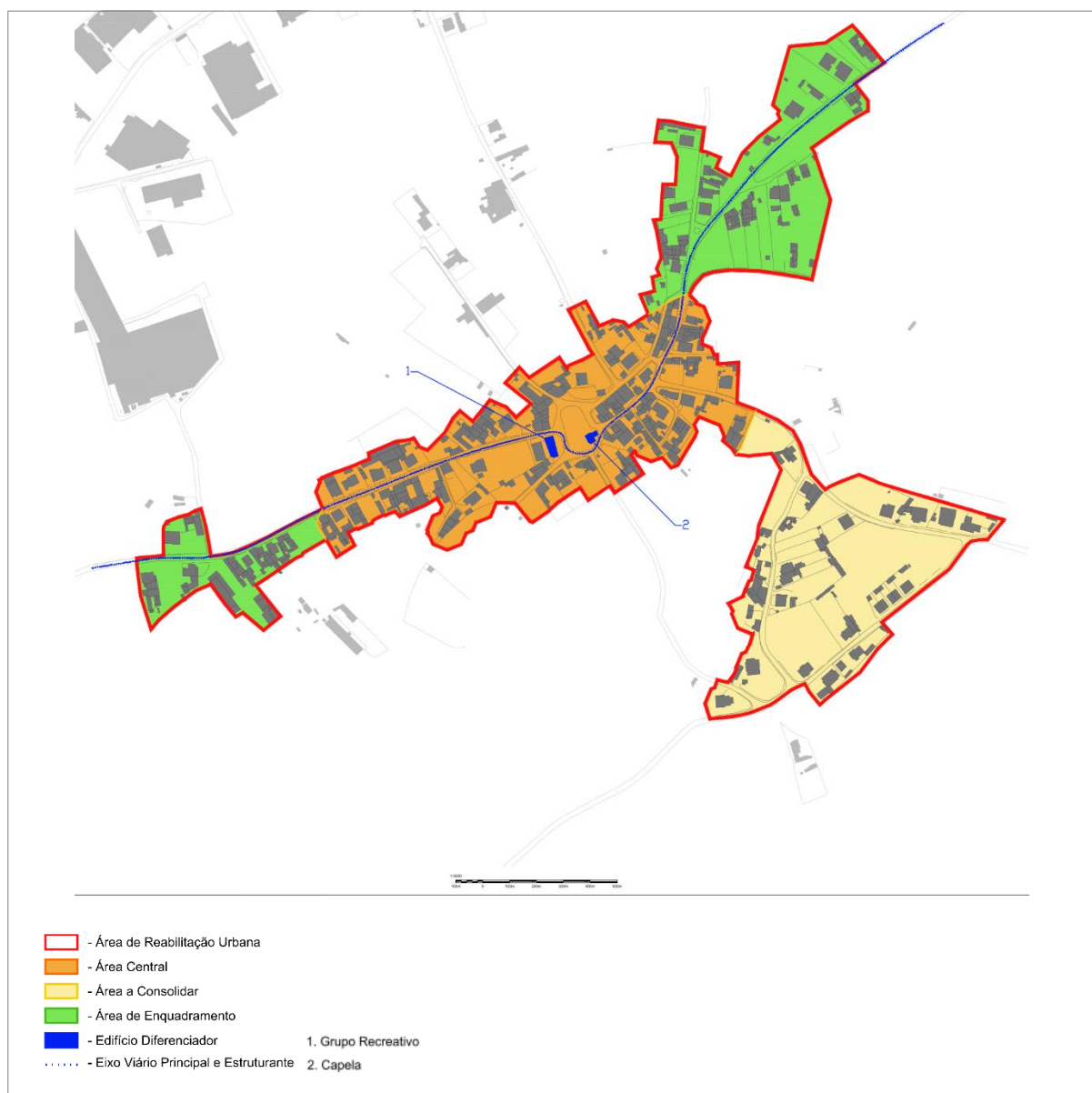




4.13.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Rio Côvo possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 43 – Modelo Territorial da ARU de Rio Côvo



A grande força de Rio Côvo e da sua ARU decorre do largo central, onde a Igreja e o Centro Cultural do Grupo Recreativo marcam a centralidade. Esta é a base da Área Central do aglomerado que se organiza ao longo do eixo da Rua Principal.

Aqui concentram-se as atividades socioeconómicas, a malha mais urbana e o edificado mais antigo, assim como o largo enquanto primeiro e único espaço de sociabilidade.

Já de expansão mais recente e classificável como Área a Consolidar, surge o núcleo algo autonomizado face ao centro envolvido pela Rua da Floresta e Rua do Depósito, onde aparecem novas construções de forma dispersa e que importará articular e densificar, bem como aproximar da malha mais nuclear do lugar.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Rio Côvo.

Quadro 57 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Centralidade • Largo central • Expansão já existente • Alguma atividade económica	• Edifícios em mau estado de conservação • Disrupção entre núcleo central mais antigo e área de expansão mais recente

4.13.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 58 – Objetivos Específicos da ARU de Rio Côvo

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Cezir 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	o
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	o

LEGENDA:	- o – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

4.14. ORU DE BOLFIAR

4.14.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Bolfiar insere-se no espaço territorial da União de 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.

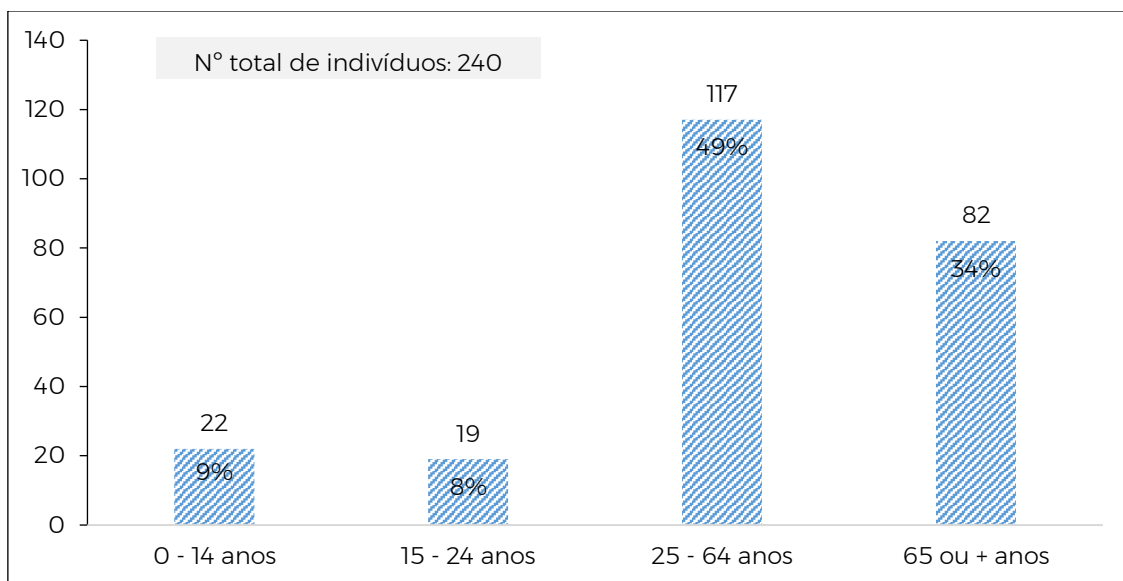
Quadro 59 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Águeda e Borralha

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	13.576	13.705	129	0,95	↑
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

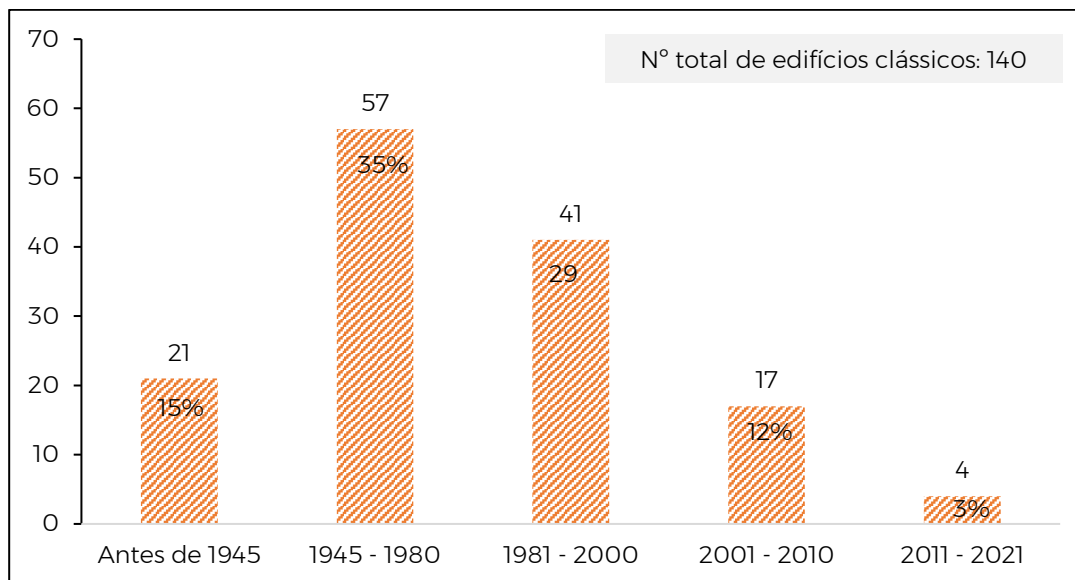
Para a elaboração da ORU de Bolfiar é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Bolfiar.

Gráfico 27 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Bolfiar



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Bolfiar			98
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	61	(62,2%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	37	(37,8%)

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



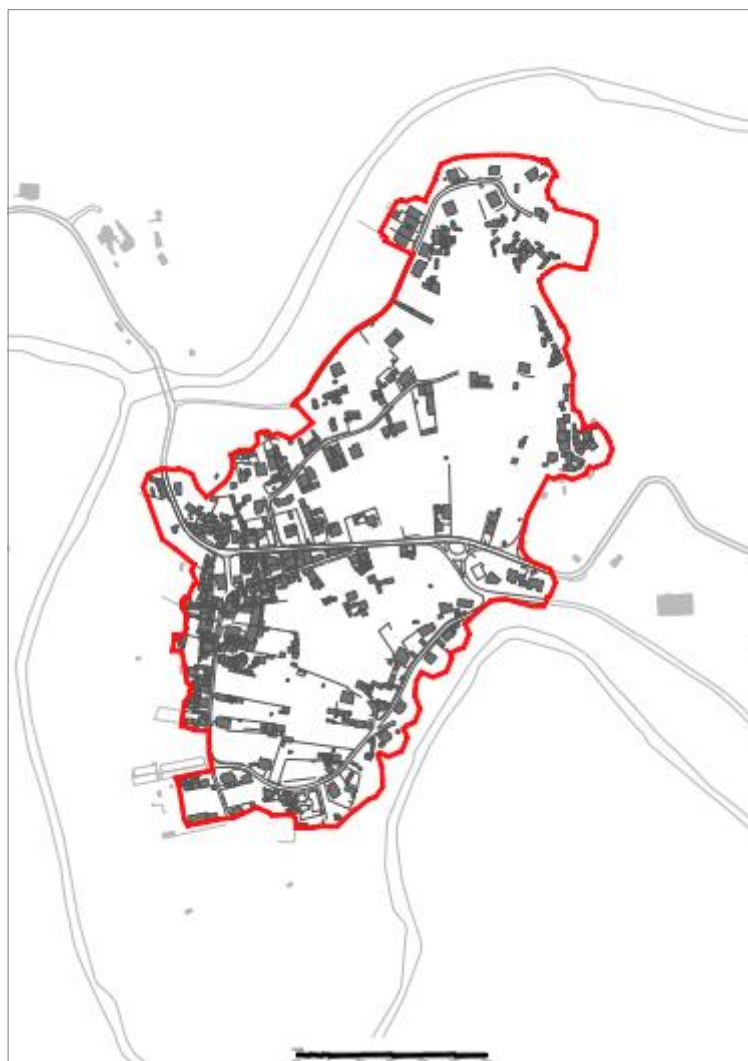
Quadro 60 - Edificado e Alojamentos da ARU de Bolfiar

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	140	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	119	85,0
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	21	15,0
Nº de edifícios com necessidades de reparação	67	47,9
Nº de Alojamentos Total	142	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	142	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	98	69,0
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	44	31,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	42	42,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	73	74,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	92	93,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	1	1,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Bolfiar conta com uma dimensão de 28,95 ha.

Figura 44 – Delimitação da ARU de Bolfiar



A proposta de delimitação da ARU de Bolfiar visa integrar toda área mais coesa do lugar.

O núcleo mais coeso surge a ponte, em volta do largo e da Capela de São Geraldo, onde existe um estabelecimento comercial sem grande expressão para além do serviço à população local.

A partir desta centralidade a ocupação é mais axial ao longo das vias, e os vazios, dada a dimensão das parcelas edificadas ou a não ocupação de algumas outras parcelas, prevalecem.

A EN230 é o eixo estruturante de Bolfiar, eixo transversal de atravessamento do município de Águeda, sendo que daqui parte também a EN336 que estrutura uma área importante do território nascente/sul do concelho.

O misto de habitações antigas, muitas já com algum estado de degradação, com outras mais recentes e menos deterioradas é o que caracteriza a edificação de Bolfiar.

Figura 45 – Mosaico de imagens da ARU de Bolfiar

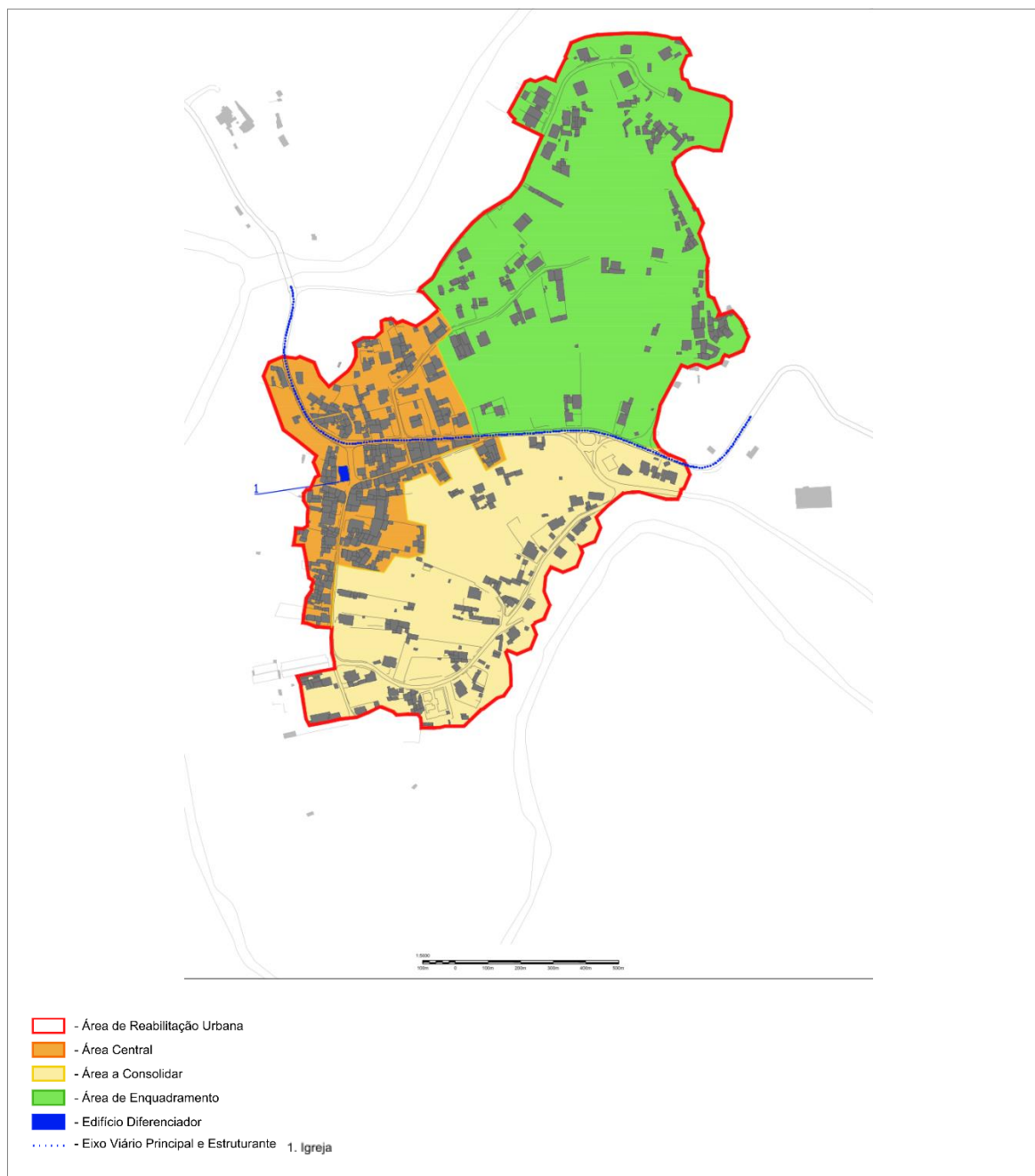




4.14.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Bolfiar possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 46 – Modelo Territorial da ARU de Bolfiar



O modelo territorial para ARU de Bolfiar, assenta numa revitalização da sua Área Central a partir da requalificação e reabilitação do edificado, bem como numa aposta na área imediatamente envolvente, a nascente, assumindo-a como Área a Consolidar.

A norte destes territórios tudo é mais disperso e o cariz rural está mais presente.

No setor nascente, usando a Rua Rebolo Branco como delimitação, existe potencial de promover malha urbana e garantir uma maior força ao centro.

A vivência social e económica da ARU de Bolfiar só acontece na sua centralidade em volta do largo e na proximidade da Capela de São Geraldo, sendo positivo que haja alguma extensão e intensificação desta reduzida dinâmica.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Bolfiar.

Quadro 61- Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Polaridade central • Solo disponível em volta do centro para consolidação	• Edifícios em mau estado de conservação • Dispersão territorial • Escassez de atividade económica

4.14.3. Objetivos Específicos

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

Quadro 62- Objetivos Específicos da ARU de Bolfiar

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•••
2 - Cezir 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	o
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	o

LEGENDA:	- o – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

4.15. ORU DE POVINHA, FOZ, VILA MENDO, AGADÃO E LOMBA

4.15.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba insere-se no espaço territorial da União de Freguesias 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.

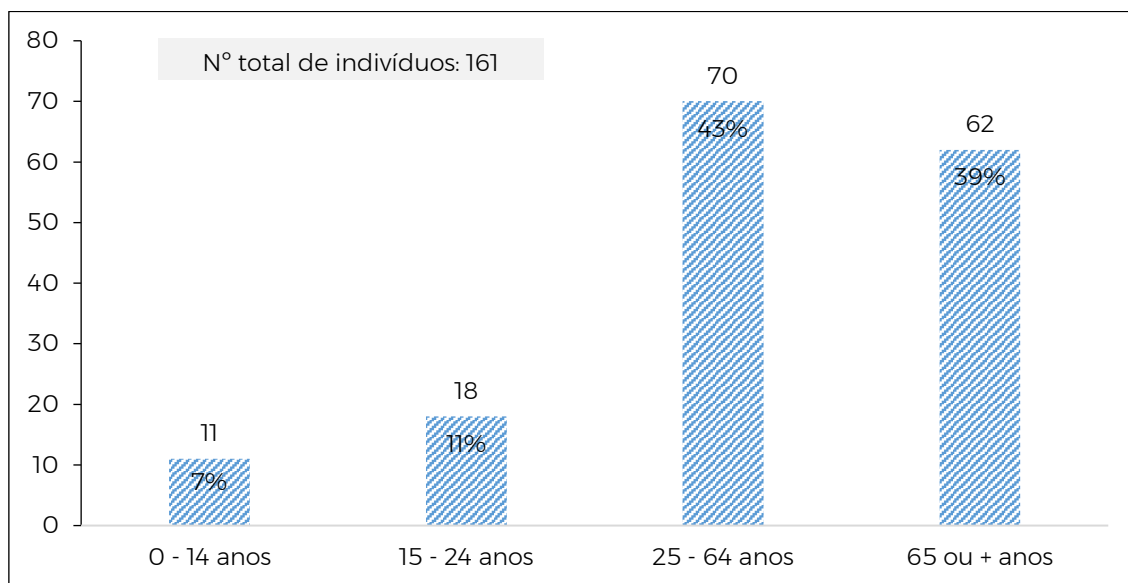
Quadro 63 - Principais Indicadores Estatísticos da União das Freguesias de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	1.611	1.415	-196	-12,17	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	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

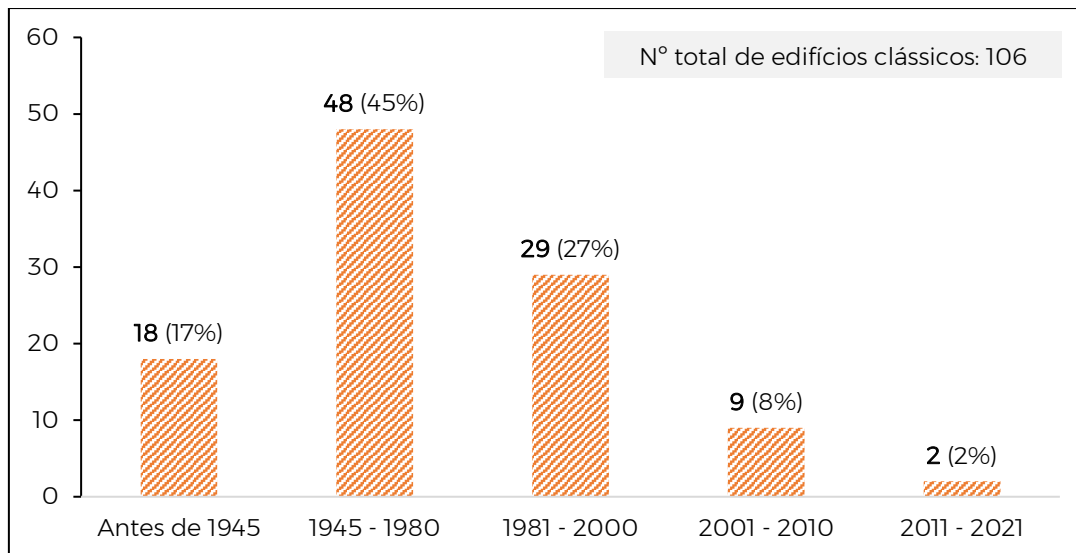
Para a elaboração da ORU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba.

Gráfico 29 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba			67
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	41	(61,2%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	26	(38,8%)

Gráfico 30 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba



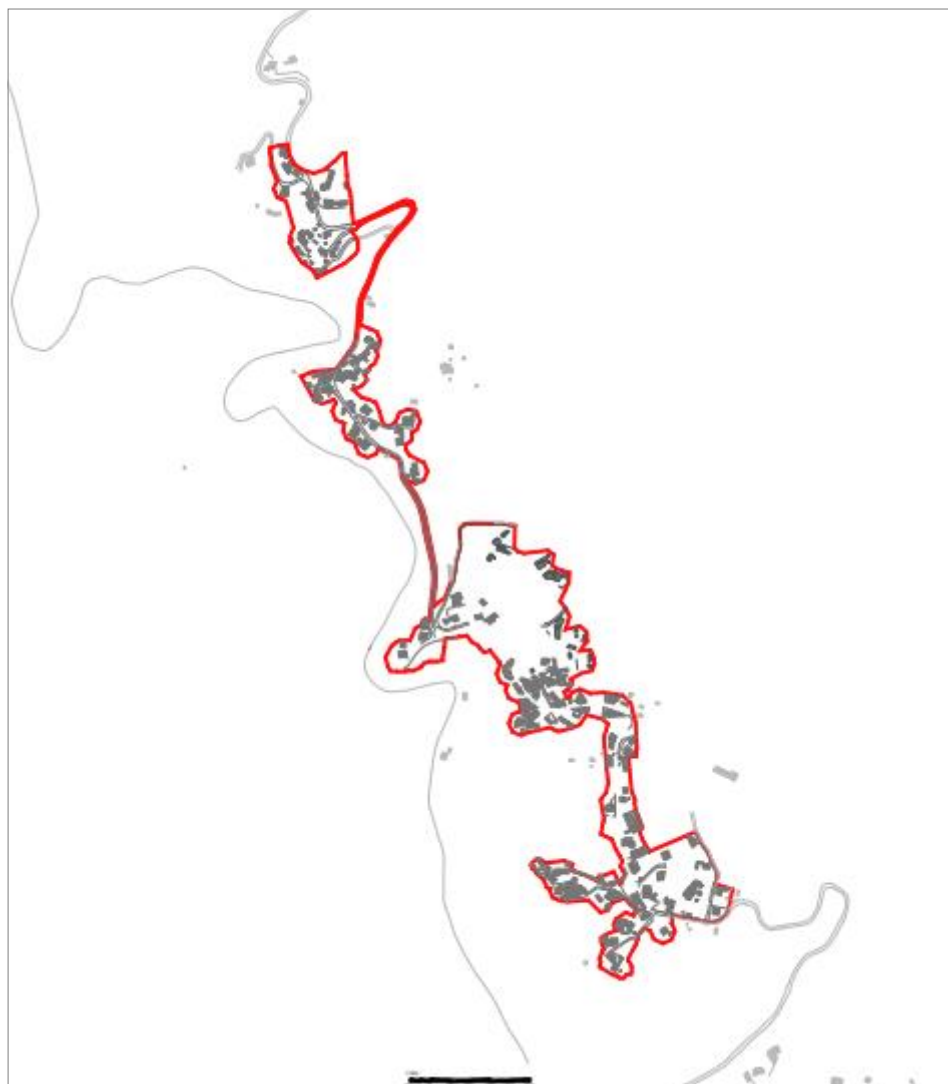
Quadro 64 - Edificado e Alojamentos da ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	106	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	106	100,0
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	0	0,0
Nº de edifícios com necessidades de reparação	32	30,2
Nº de Alojamentos Total	109	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	109	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	67	61,5
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	42	38,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	37	55,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	42	62,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	64	95,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	1	1,5

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba conta com uma dimensão de 22,01 ha.

Figura 47 – Delimitação da ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba



A proposta de intervenção do conjunto de lugares de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba decorre da reduzida dimensão de cada lugar por si, mas também da sua grande proximidade e até continuidade em algumas situações. Se Povinha e Foz têm alguma autonomia, já Vila Mendo, Agadão e Lomba representam um contínuo de ocupação.

A ocupação é axial no sentido norte/sul, primeiro ao longo do CM1642-1, e depois, na área mais coesa, ao longo dos CCMM1640/1648.

O centro funcional deste eixo é em Agadão, sede da freguesia, em volta dos dois largos que congregam a Igreja, a Associação de Bombeiros, o parque infantil, um estabelecimento comercial, o Espaço Cidadão e a sede da Junta de Freguesia.

A norte, junto ao entroncamento dos dois CCMM, a Antiga Escola e a Capela de Nossa Senhora da Penha, em Vila Mendo, são outra, se bem que mais reduzida, centralidade. Todo o restante eixo é residencial, com ocupação de baixa intensidade.

Figura 48 – Mosaico de imagens da ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba

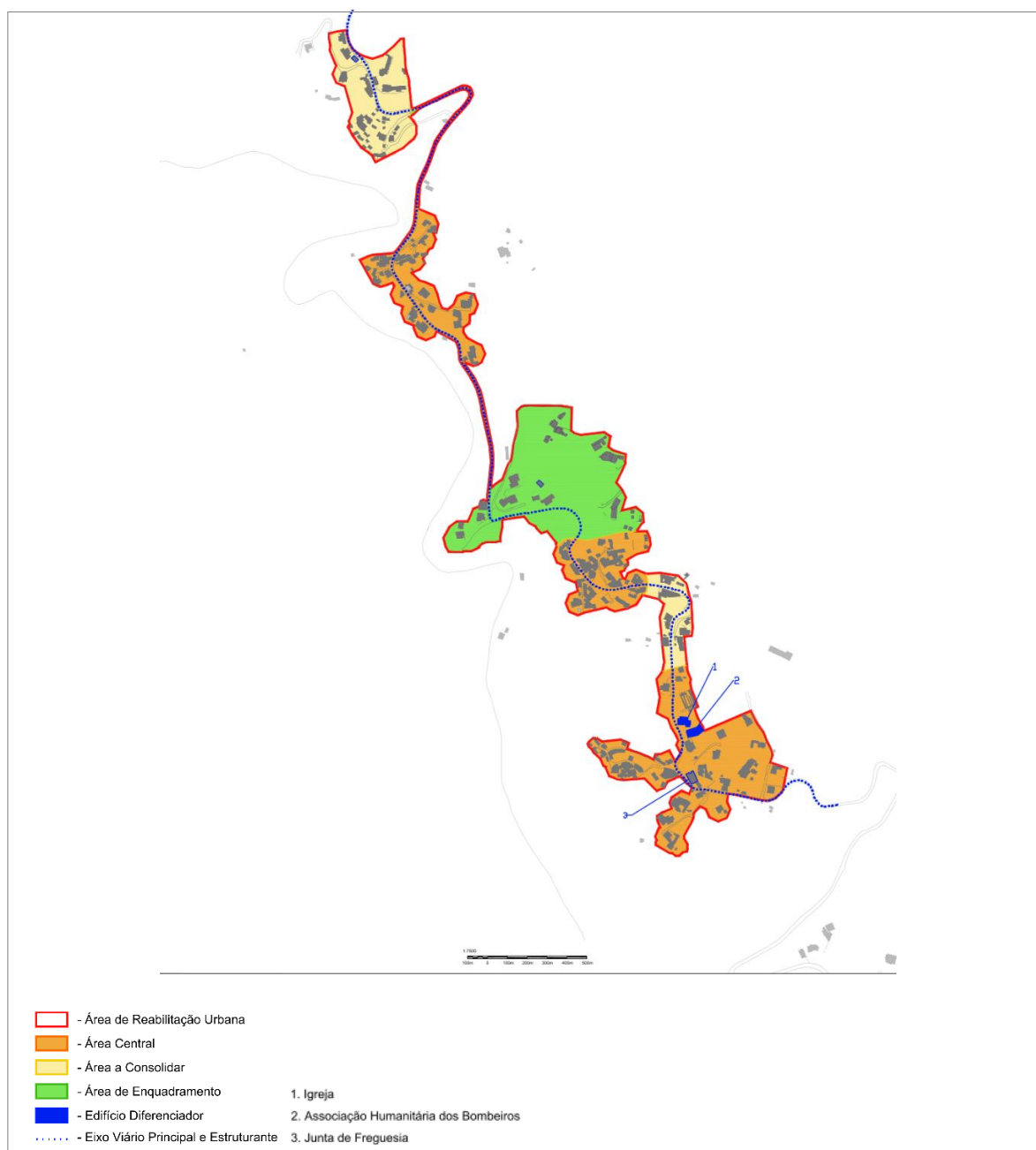




4.15.2. Modelo Territorial

A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

Figura 49 – Modelo Territorial da ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba



O modelo territorial para o eixo Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba assenta na manutenção desta circunstância de axialidade.

Pese embora, quer por razões estratégicas, quer para se dar continuidade às pré-existências, a disseminação das diversas polaridades que marcam a identidade de cada lugar, deve ser aceite, apesar de poder haver uma polaridade mais forte e mais prestadora de serviços como já é Agadão.

Essencialmente importa manter a idiossincrasia do conjunto dos lugares, forçando alguma preponderância da sede da freguesia, e apostar na qualificação do edificado nos polos e na consolidação das áreas onde houve já crescimento.

Tratar o eixo estruturante do CM 1642-1 como artéria de boa partilha entre peões e viaturas, dada a falta de possibilidades de variante para estas, é reforçar as centralidades e promover a qualidade de vida dos residentes, isto potenciando também as deslocações entre as residências e pontos de encontro a gerar.

Esta interpretação territorial, conjuntamente com a consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Águeda, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba.

Quadro 65 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
• Qualidade ambiental e paisagística • Polaridades com atividades	• Edifícios em mau estado de conservação • Escassa atividade económica • Reduzidas condições de mobilidade pedonal entre centralidades

4.15.3. Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba.

Quadro 66 – Objetivos Específicos da ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
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	o
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	o

LEGENDA:	- o – Não se aplica • – Pouco Relevante •• – Moderadamente Relevante ••• – Muito Relevante
----------	---

5. MODELO DE GOVERNAÇÃO

5.1. Prazo de Execução

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana, para todas as 15 ARU aqui tratadas, deverá ser executada no prazo de 15 anos, a contar da data da respetiva aprovação, desenvolvendo-se assim temporalmente entre 2024 e 2038.

Tendo em conta o prazo alargado para a execução integral das 15 ORU, deverão ser promovidas as respectivas avaliações intercalares, nos anos de 2030/31, designadamente sobre o grau de execução das operações definidas, nos termos previstos no RJRU.

5.2. Modelo de Gestão e Organização

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Gestão Estratégica
- Gestão Operacional

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

Por sua vez, o nível da Gestão Operacional deverá incorporar, de forma transversal, todos os departamentos e/ou divisões e gabinetes técnicos da autarquia com intervenção direta e indireta na implementação das ações propostas e deverá assumir um papel

fundamental na informação, a todo o momento, para uma decisão política devidamente instruída, para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização.

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

5.3. Instrumentos de Execução

Como já se referiu no ponto anterior, o Município de Águeda assumirá as funções de Entidade Gestora das 15 ORU de natureza Simples, no uso de todas as competências ao seu dispor e, no âmbito da lei, na execução da presente Estratégia de Reabilitação Urbana.

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

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

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

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

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, nos termos do artigo 55º do RJRU;
- Empreitada única, nos termos do artigo 56º do RJRU;
- Demolição de edifícios, nos termos do artigo 57º do RJRU;

- Direito de preferência, nos termos do artigo 58º do RJRU;
- Arrendamento forçado, nos termos do artigo 59º do RJRU.

De igual modo, o Município de Águeda poderá usar Outros Instrumentos que estão previstos no RJRU, nomeadamente:

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

5.4. Mecanismos de acompanhamento e avaliação

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

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

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

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

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

Figura 50 – Modelo de Governação



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

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

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

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

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

6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

6.1. Benefícios Fiscais

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

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

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

Por sua vez, e com o objetivo de travar o processo de degradação das zonas mais antigas das cidades, muitas delas históricas e que constituem o seu património cultural, a partir da Lei do Orçamento de 2008 (Lei 67-A/2007, de 31/12), tem vindo a ser dada uma atenção especial à reabilitação urbana como forma de regenerar o tecido urbano, designadamente através da concessão de um conjunto de incentivos de natureza fiscal e financeira que se encontram consagrados nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e na lista I anexa ao Código do IVA, tendo em atenção as alterações introduzidas nesta matéria pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro.

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 Estratégia de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento de 15 Operações de Reabilitação Urbana Simples (ORU) 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);

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 de edifícios, 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.

6.2. 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.

6.3. Apoios Financeiros e Outros

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 n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro**. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela **Lei 16/2015, de 24 de fevereiro**.

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

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

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

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

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

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

Legislação Aplicável

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

Para além dos incentivos que viemos de nos referir, especificamente desenhados para a reabilitação urbana, existem outros a ter em conta e que se relacionam com a temática da reabilitação urbana, designadamente os que foram modificados e/ou introduzidos pela Lei 56/2023 de 6 de outubro (“Mais Habitação”), que importa destacar.

❖ **IVA – Taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados**

(verba 2.18 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado)

A verba é reformulada para passar a incluir no âmbito da taxa reduzida não só a construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados, mas também a reabilitação de imóveis de habitações económicas ou habitações para arrendamento acessível.

Assim, passam a estar abrangidas por esta verba as empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis:

- de habitações económicas;
- habitações de custos controlados;
- habitações para arrendamento acessível.

desde que pelo menos 700/1000 (70%) dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU (nas Regiões Autónomas, IHM e Direção Regional da Habitação dos Açores).

❖ **Arrendamento habitacional, para habitação permanente**

(n.º 2 a 5 artigo 72.º do Código do IRS)

A taxa autónoma de IRS passa a ser de 25% (anteriormente, 28%).

A taxa autónoma pode ser objeto das seguintes reduções em função da duração do contrato de arrendamento:

- Igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de 10%, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de 2%, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10%;
- Igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de 15%;
- Igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20%.

As reduções na taxa autónoma não se aplicam a rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento habitacional celebrados a partir de 1 de janeiro de 2024, cuja renda mensal exceda em 50% os limites gerais de preço de renda por tipologia em função do concelho onde se localiza o imóvel, previstos nas tabelas 1 e 2 do Anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

Aos novos contratos de arrendamento que beneficiem do disposto nos n.ºs 3 a 5, é aplicada uma redução adicional de 5% na respetiva taxa autónoma sempre que a renda seja inferior, em pelo menos 5%, à renda do contrato de arrendamento anterior sobre o mesmo imóvel.

❖ **Isenção de IMI de prédios urbanos habitacionais destinados à habitação própria e permanente ou a arrendamento para habitação**

(n.º 5 artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

A isenção continua a ser atribuída por 3 anos e aos imóveis cujo VPT não exceda 125.000€, mas passa a ser prorrogável por mais 2 anos, mediante deliberação da assembleia municipal, que deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, até 31 de dezembro, para vigorar no ano seguinte.

❖ **Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento**

(Artigo 45º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

1. Isenção de IMT nas aquisições de terrenos para construção destinados à construção de imóveis habitacionais em que:

- pelo menos, 700/1000 (70%) dos prédios em propriedade horizontal, ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas, sejam afetos ao Programa de Apoio ao Arrendamento desde que certificadas pelo IHRU (nas Regiões Autónomas, IHM e Direção Regional da Habitação dos Açores);
- o procedimento de controlo prévio para obras de construção de imóveis com afetação habitacional seja iniciado junto da entidade competente no prazo de 2 anos após a aquisição.

2. Isenção de IMI por 3 anos (podendo ser renovado por mais 5 anos) e IMT em relação a prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento.

3. Isenção de IMT e IMI em relação a imóveis adquiridos, reabilitados ou construídos, afetos ao arrendamento, no âmbito de programas habitacionais promovidos pelas entidades com competência na área da habitação nas regiões autónomas.

❖ **Arrendamento habitacional a custos acessíveis e venda de imóveis ao Estado**

(Artigo 74.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

Benefícios fiscais aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis:

- Tributação das mais-valias resultantes da alienação de unidades de participação à taxa de 10%;
- Isenção de IRS e IRC, dependente de reconhecimento pelo Ministro das Finanças, dos rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil;
- Isenção de IRS e IRC dos ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às regiões autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação.

❖ **Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento**

(Artigo 74.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

Isenção de IRS e IRC dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente, resultantes da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local.

Apenas beneficiam da isenção os rendimentos do estabelecimento de alojamento local que tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31 de dezembro de 2022 e a celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31 de dezembro de 2024.

Esta isenção é aplicável aos respetivos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2029.

❖ **Isenção aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional**

(Artigo 11.º-B do Código do IMI)

Isenção de IMI passa a ser aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional nas seguintes condições:

- Terrenos para construção: o procedimento de controlo prévio para obras de construção tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento;

- Prédios destinados a uso habitacional: o procedimento de controlo prévio para utilização habitacional tenha sido iniciado junto da entidade competente, e para os quais ainda não tenha havido decisão final, expressa ou tácita, do procedimento.

Estas isenções têm por objetivo impedir que atrasos administrativos prejudiquem a atribuição de isenção de IMI aos proprietários.

❖ **Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística**

(n.º 1 e 3 artigo 112.º-B Código do IMI)

Agravamento das taxas de IMI para prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística: a taxa dos prédios urbanos é elevada ao décuplo (anteriormente, sêxtuplo) e o agravamento tem como limite máximo 20 vezes essa taxa (anteriormente, 12 vezes), sendo que este agravamento pode ainda ser aumentado mediante deliberação da assembleia municipal (para o dobro das percentagens anteriormente previstas).

❖ **Exclusão de AIMI de prédios no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento**

(Artigo 135.º-B do Código do IMI)

Os prédios urbanos classificados como “habitacionais” enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento são excluídos da incidência do AIMI.

Índice de Quadros

Quadro 1 - Fases e conteúdos da metodologia adotada	3
Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021	10
Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021	11
Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2011 e 2021	13
Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2021	14
Quadro 6 - Operações de Reabilitação Urbana Simples	22
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga	25
Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU de Jafafe	27
Quadro 9 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	31
Quadro 10 - Objetivos Específicos da ARU de Jafafe.....	32
Quadro 11 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga	34
Quadro 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima.....	36
Quadro 13 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	41
Quadro 14 - Objetivos Específicos da ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima.....	42
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga	44
Quadro 16 - Edificado e Alojamentos da ARU de Lameiro e Mesa.....	46
Quadro 17 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	51
Quadro 18 - Objetivos Específicos da ARU de Lameiro e Mesa	52
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	54
Quadro 20 - Edificado e Alojamentos da ARU de Lamas do Vouga	56
Quadro 21 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	61
Quadro 22 - Objetivos Específicos da ARU de Lamas do Vouga	62
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Valongo do Vouga	64
Quadro 24 - Edificado e Alojamentos da ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões	66
Quadro 25 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	71
Quadro 26 - Objetivos Específicos da ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões	72
Quadro 27 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcoba	74
Quadro 28 - Edificado e Alojamentos da ARU de Lourizela	76
Quadro 29 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	81
Quadro 30 - Objetivos Específicos da ARU de Lourizela.....	82
Quadro 31 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcoba	84
Quadro 32 - Edificado e Alojamentos da ARU de Préstimo.....	86
Quadro 33 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	91
Quadro 34 - Objetivos Específicos da ARU de Préstimo	92
Quadro 35 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de de Préstimo e Macieira de Alcoba	94
Quadro 36 - Edificado e Alojamentos da ARU de Salgueiro	96

Quadro 37 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	101
Quadro 38 - Objetivos Específicos da ARU de Salgueiro.....	102
Quadro 39 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga.....	104
Quadro 40 - Edificado e Alojamentos da ARU de Fontinha.....	106
Quadro 41 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	111
Quadro 42 - Objetivos Específicos da ARU de Fontinha.....	112
Quadro 43 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Águeda e Borralha.....	114
Quadro 44 - Edificado e Alojamentos da ARU de Maçoida.....	116
Quadro 45 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	121
Quadro 46 - Objetivos Específicos da ARU de Maçoida.....	122
Quadro 47 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Águeda e Borralha.....	124
Quadro 48 - Edificado e Alojamentos da ARU de Giesteira.....	126
Quadro 49 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	131
Quadro 50 - Objetivos Específicos da ARU de Giesteira.....	132
Quadro 51 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão.....	134
Quadro 52 - Edificado e Alojamentos da ARU de Castanheira do Vouga.....	136
Quadro 53 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	141
Quadro 54 - Objetivos Específicos da ARU de Castanheira do Vouga.....	142
Quadro 55 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Águeda e Borralha.....	144
Quadro 56 - Edificado e Alojamentos da ARU de Rio Côvo.....	146
Quadro 57 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	151
Quadro 58 - Objetivos Específicos da ARU de Rio Côvo.....	152
Quadro 59 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Águeda e Borralha.....	154
Quadro 60 - Edificado e Alojamentos da ARU de Bolfiar.....	156
Quadro 61 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	161
Quadro 62 - Objetivos Específicos da ARU de Bolfiar.....	162
Quadro 63 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão.....	164
Quadro 64 - Edificado e Alojamentos da ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba.....	166
Quadro 65 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	171
Quadro 66 - Objetivos Específicos da ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba.....	172

Índice de Figuras

Figura 1 – Localização Regional do Concelho de Águeda	6
Figura 2 – Enquadramento paisagístico do Concelho de Águeda	8
Figura 3 – Ponte Medieval do Marnel, Lamas do Vouga	15
Figura 4 – Localização das 15 novas ORU Simples no Concelho de Águeda	23
Figura 5 – Delimitação da ARU de Jafafe	28
Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU de Jafafe	29
Figura 7 – Modelo Territorial da ARU de Jafafe	30
Figura 8 – Delimitação da ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima	37
Figura 9 – Mosaico de imagens da ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima	38
Figura 10 – Modelo Territorial da ARU de Serém de Baixo e de Serém de Cima	40
Figura 11 – Delimitação da ARU de Lameiro e Mesa	47
Figura 12 – Mosaico de imagens da ARU de Lameiro e Mesa	48
Figura 13 – Modelo Territorial da ARU de Lameiro e Mesa	50
Figura 14 – Delimitação da ARU de Lamas do Vouga	57
Figura 15 – Mosaico de imagens da ARU de Lamas do Vouga	58
Figura 16 – Modelo Territorial da ARU de Lamas do Vouga	60
Figura 17 – Delimitação da ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões	67
Figura 18 – Mosaico de imagens da ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões	68
Figura 19 – Modelo Territorial da ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões	70
Figura 20 – Delimitação da ARU de Lourizela	77
Figura 21 – Mosaico de imagens da ARU de Lourizela	78
Figura 22 – Modelo Territorial da ARU de Lourizela	80
Figura 23 – Delimitação da ARU de Préstimo	87
Figura 24 – Mosaico de imagens da ARU de Préstimo	88
Figura 25 – Modelo Territorial da ARU de Préstimo	90
Figura 26 – Delimitação da ARU de Salgueiro	97
Figura 27 – Mosaico de imagens da ARU de Salgueiro	98
Figura 28 – Modelo Territorial da ARU de Salgueiro	100
Figura 29 – Delimitação da ARU de Fontinha	107
Figura 30 – Mosaico de imagens da ARU de Fontinha	108
Figura 31 – Modelo Territorial da ARU de Fontinha	110
Figura 32 – Delimitação da ARU de Maçoida	117
Figura 33 – Mosaico de imagens da ARU de Maçoida	118
Figura 34 – Modelo Territorial da ARU de Maçoida	120
Figura 35 – Delimitação da ARU de Giesteira	127
Figura 36 – Mosaico de imagens da ARU de Giesteira	128

Figura 37 – Modelo Territorial da ARU de Giesteira	130
Figura 38 – Delimitação da ARU de Castanheira do Vouga	137
Figura 39 – Mosaico de imagens da ARU de Castanheira do Vouga	138
Figura 40 – Modelo Territorial da ARU de Borralha de Castanheira do Vouga	140
Figura 41 – Delimitação da ARU de Rio Côvo	147
Figura 42 – Mosaico de imagens da ARU de Rio Côvo	148
Figura 43 – Modelo Territorial da ARU de Rio Côvo	150
Figura 44 – Delimitação da ARU de Bolfiar	157
Figura 45 – Mosaico de imagens da ARU de Bolfiar	158
Figura 46 – Modelo Territorial da ARU de Bolfiar	160
Figura 47 – Delimitação da ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba	167
Figura 48 – Mosaico de imagens da ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba	168
Figura 49 – Modelo Territorial da ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba	170
Figura 50 – Modelo de Governação	178

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Jafafe	26
Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Jafafe	27
Gráfico 3 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Serém de Baixo e Serém de Cima	35
Gráfico 4 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Serém de Baixo e Serém de Cima	36
Gráfico 5 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Lameiro e Mesa	45
Gráfico 6 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Lameiro e Mesa	46
Gráfico 7 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Lamas do Vouga	55
Gráfico 8 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Lamas do Vouga	56
Gráfico 9 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões	65
Gráfico 10 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Valongo, Brunhido e Fermentões	66
Gráfico 11 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Lourizela	75
Gráfico 12 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Lourizela	76
Gráfico 13 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Préstimo	85
Gráfico 14 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Préstimo	86
Gráfico 15 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Salgueiro	95
Gráfico 16 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Salgueiro	96
Gráfico 17 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Fontinha	105
Gráfico 18 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Fontinha	106
Gráfico 19 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Maçoida	115
Gráfico 20 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Maçoida	116
Gráfico 21 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Giesteira	125
Gráfico 22 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Giesteira	126
Gráfico 23 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Castanheira do Vouga	135
Gráfico 24 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Castanheira do Vouga	136
Gráfico 25 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Rio Côvo	145
Gráfico 26 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Rio Côvo	146
Gráfico 27 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Bolfiar	155
Gráfico 28 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Bolfiar	156
Gráfico 29 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba	165
Gráfico 30 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Povinha, Foz, Vila Mendo, Agadão e Lomba	166

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 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.

