



**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

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
1.1. Objetivos do Trabalho .....	1
1.2. Enquadramento Legal .....	2
1.3. Síntese Metodológica .....	3
<b>2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO .....</b>	<b>5</b>
2.1. Caracterização Territorial .....	5
2.2. Contexto Socioeconómico .....	9
2.3. Dinâmicas Urbanas .....	13
<b>3. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES .....</b>	<b>18</b>
3.1. Enquadramento das Operações .....	18
3.2. Objetivos Gerais e Específicos .....	19
3.3. Identificação e Localização das ORU Simples .....	22
<b>4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES .....</b>	<b>24</b>
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

<b>5. MODELO DE GOVERNAÇÃO .....</b>	<b>176</b>
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
<b>6. QUADRO DE APOIO E INCENTIVOS.....</b>	<b>182</b>
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)<sup>1</sup>, uma ORU é o conjunto articulado de intervenções que visa, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. Na presente abordagem, as 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.

---

<sup>1</sup> Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

## 1.2. 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 primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.”* Quer isto dizer que, sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora, neste caso o Município de 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
<b>FASE 1</b>  Revisão da delimitação das 22 ARU existentes no Concelho de Águeda (incluindo as 16 ORU de natureza simples)	<ol style="list-style-type: none"><li>1.1. Elaboração da Memória Descritiva e Justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir</li><li>1.2. Elaboração da Planta com correspondência cadastral com a delimitação da Área abrangida</li><li>1.3. Definição do Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT)</li></ol>

---

**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 Estratégia 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 povoados 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.

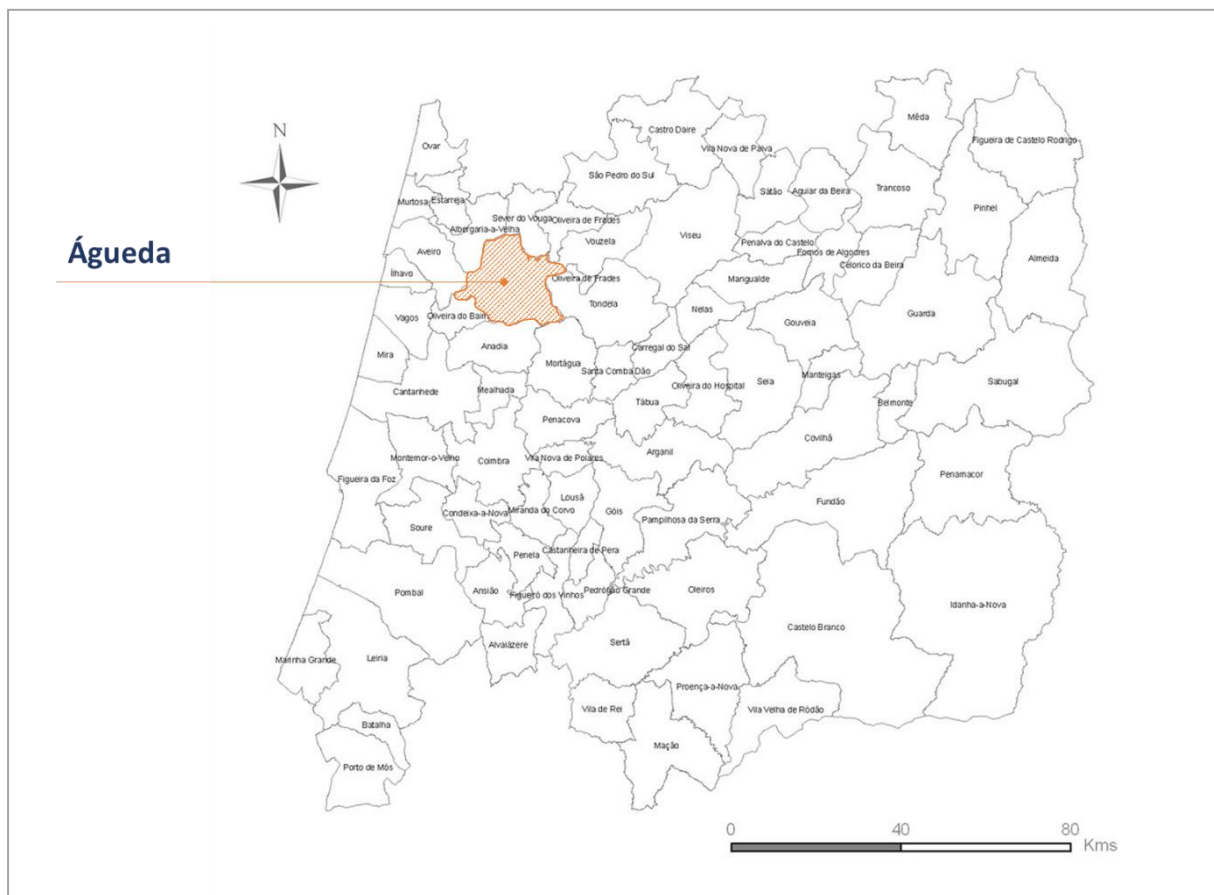
No dia 8 de julho de 1985, a vila de Águeda é elevada à categoria de cidade.

## **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 km<sup>2</sup> que, após a reorganização administrativa do país ocorrida em 2013, pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, se encontra administrativamente dividido em onze freguesias: Aguada de Cima; Águeda e Borralha; Barrô e Aguada de Baixo, Belazaima do Chão; Castanheira do Vouga e Agadão; Fermentelos; Macinhata do Vouga; Préstimo e Macieira de Alcoba; Recardães e Espinhel; Travassô e Óis da Ribeira; Trofa, Segadães e Lamas do Vouga; e Valongo do Vouga.

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

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

## **Estrutura Morfológica e Património Natural**

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

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

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

**Figura 2 – Enquadramento paisagístico do Concelho de Águeda**



*Fonte: Blog - A terceira dimensão*

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2. Contexto Socioeconómico**

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

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

## Análise Demográfica

De acordo com os últimos censos de 2021, a população residente no concelho de Águeda é de 46.119 habitantes, e a população residente na União das freguesias de Águeda e Borralha é de 13.705 habitantes. Estes valores correspondem a uma densidade populacional de 138,61 hab./Km<sup>2</sup> no concelho e de 380,38 hab./Km<sup>2</sup> na freguesia sede do concelho. Note-se que o concelho de Águeda tem uma densidade populacional relativamente próxima da média nacional (112,2 hab./km<sup>2</sup>) e das médias das regiões Norte (168,6 hab./km<sup>2</sup>) e Centro (79,3 hab./km<sup>2</sup>), 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./Km <sup>2</sup> )
		2001	2011	2021	Variação 2011-2021		
	Km <sup>2</sup>	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	
	Ano	Licenciados
2001	612	583
2002	304	791
2003	868	563
2004	450	450
2005	298	417
2006	384	320
2007	325	418
2008	160	237
2009	75	272
2010	94	108
2011	65	83
2012	63	62
2013	28	60
2014	32	49
2015	36	14
2016	36	20
2017	51	23
2018	80	35
2019	114	65
2020	69	61
2021	72	53

*Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas*

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

Entendem-se, assim, como fundamentais os esforços realizados atualmente pela autarquia com o objetivo de recuperação da dinâmica habitacional, designadamente através de uma forte aposta na reabilitação urbana, de que é ilustrativo a elaboração da

Estratégia Local de Habitação e deste documento relativo à Delimitação das Novas Áreas de Reabilitação Urbana e respetivas Operações de Reabilitação Urbana para o Município de Águeda.

### **Edificado com Valor Patrimonial**

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

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

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

**Figura 3 – Ponte Medieval do Marnel, Lamas do Vouga**



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 (apoiando 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/Casaíno, 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.

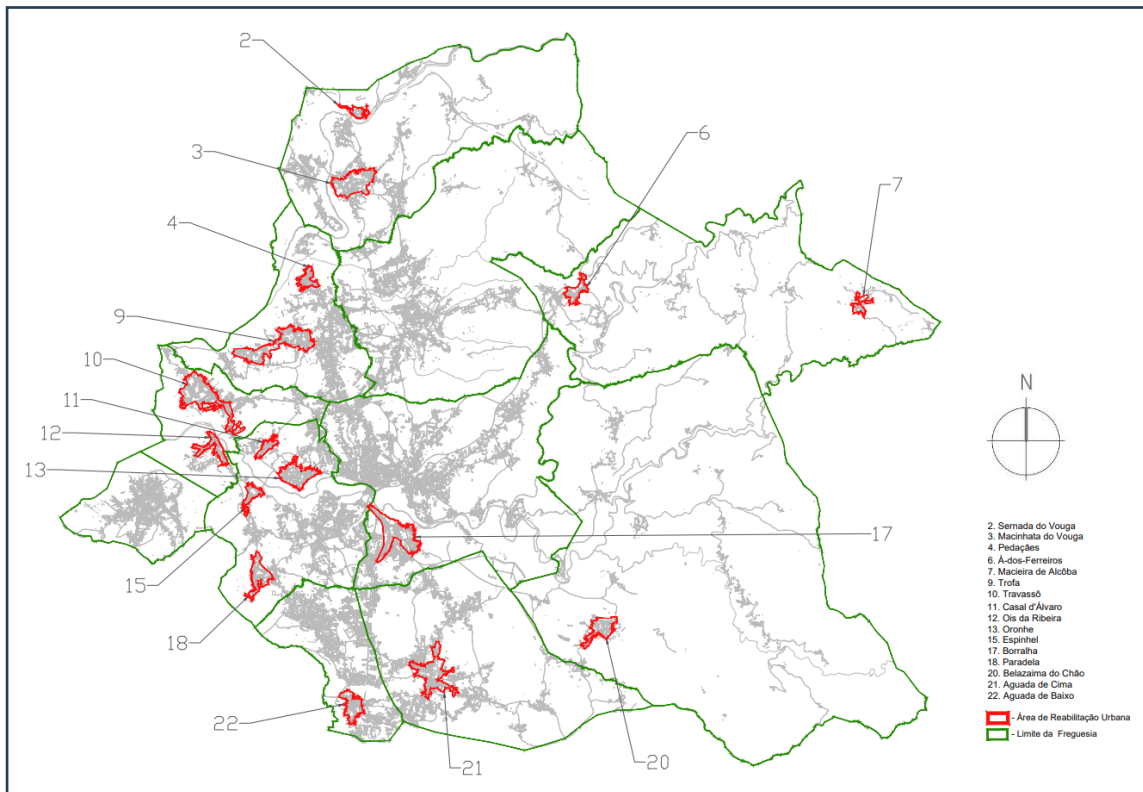
No que respeita às 16 Operações de Reabilitação Urbana Simples, objeto do presente documento, a sua identificação encontra-se no Quadro seguidamente apresentado.

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.

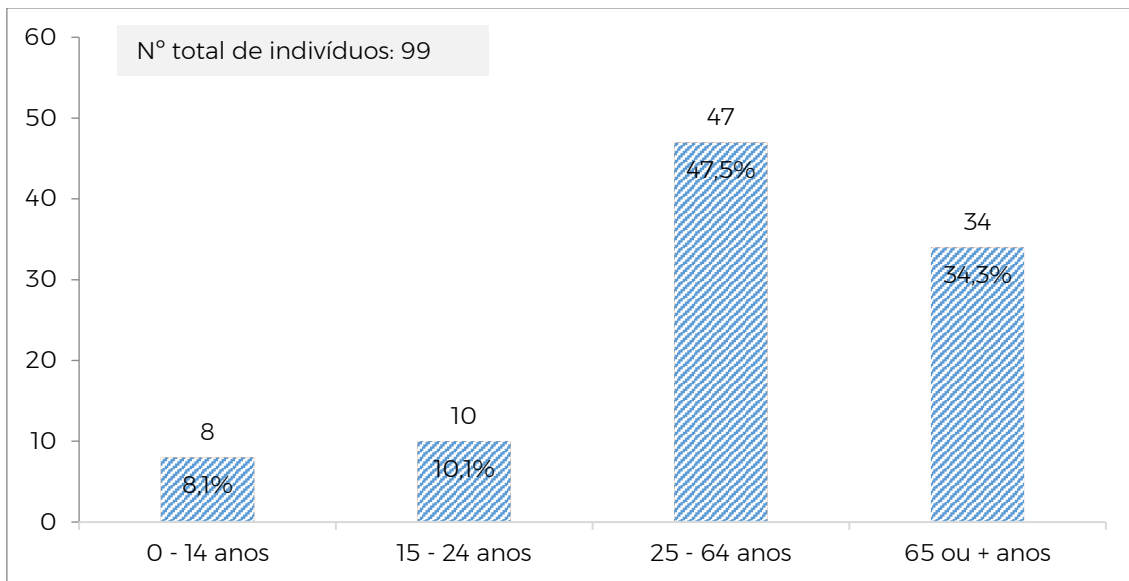
Quadro 7 Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga

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





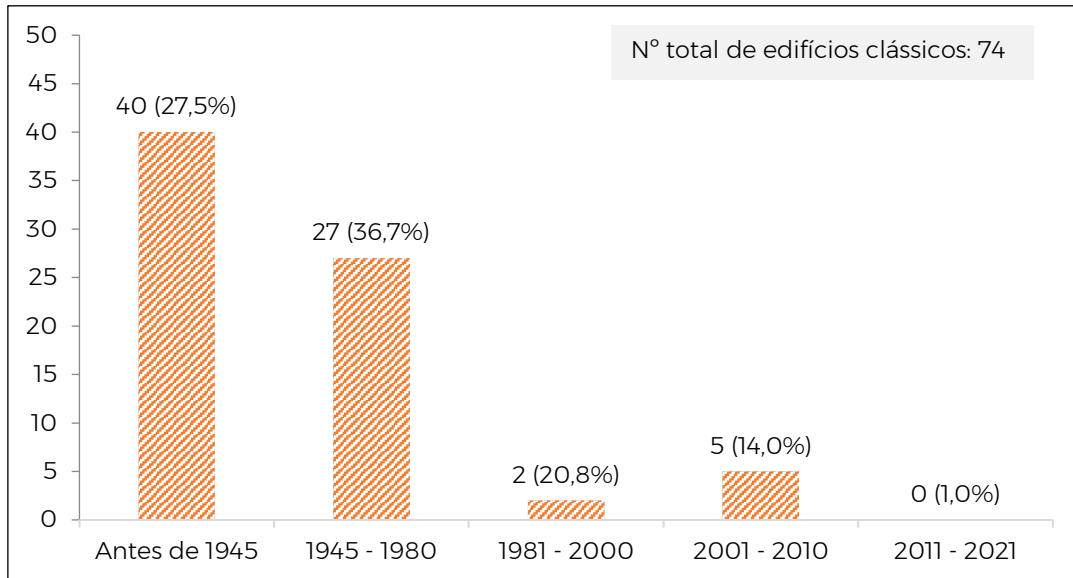
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Sernada do Vouga			43
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	30	(69,8%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	13	(30,2%)

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



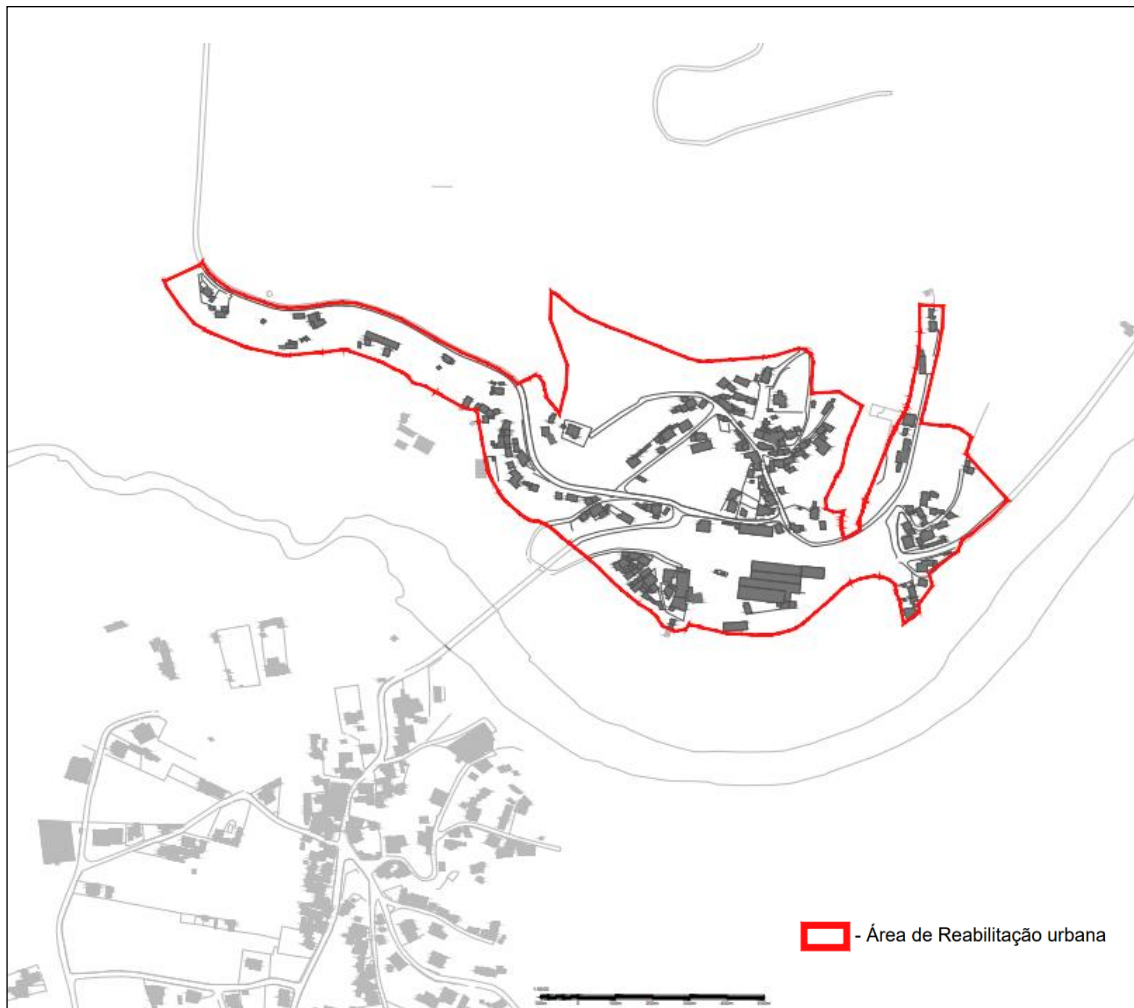
Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU de Sernada do Vouga

Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	75	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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.

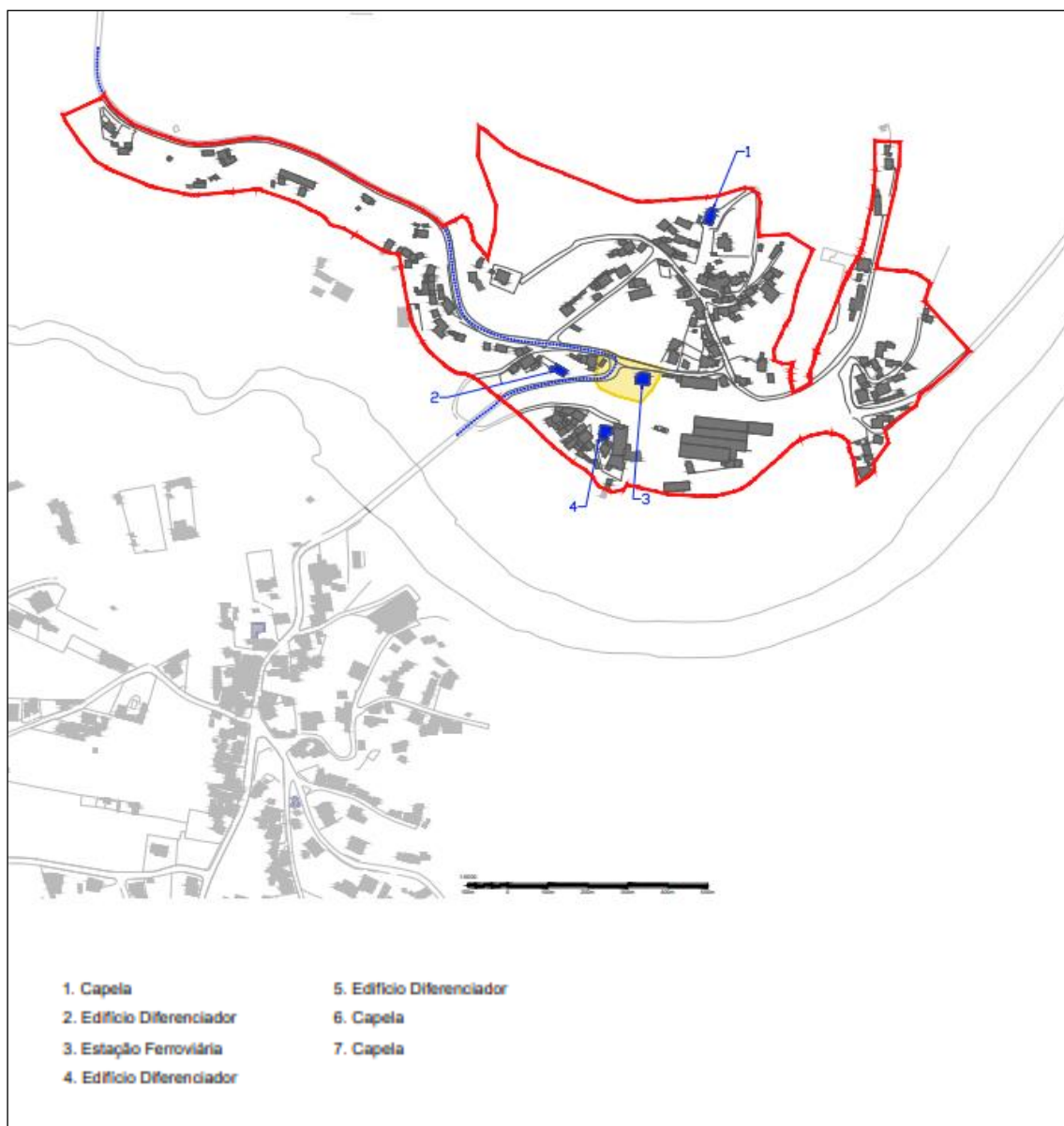
**Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU de Sernada do Vouga**



## 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade ambiental e paisagística</li><li>• Rio Vouga</li><li>• Ecopista do Vouga</li><li>• Estação de caminho-de-ferro</li><li>• Atratividade turística</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Património edificado degradado e ao abandono</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Escassa atividade económica</li></ul>

### 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 - 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	●●●

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

## 4.2. ORU 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.

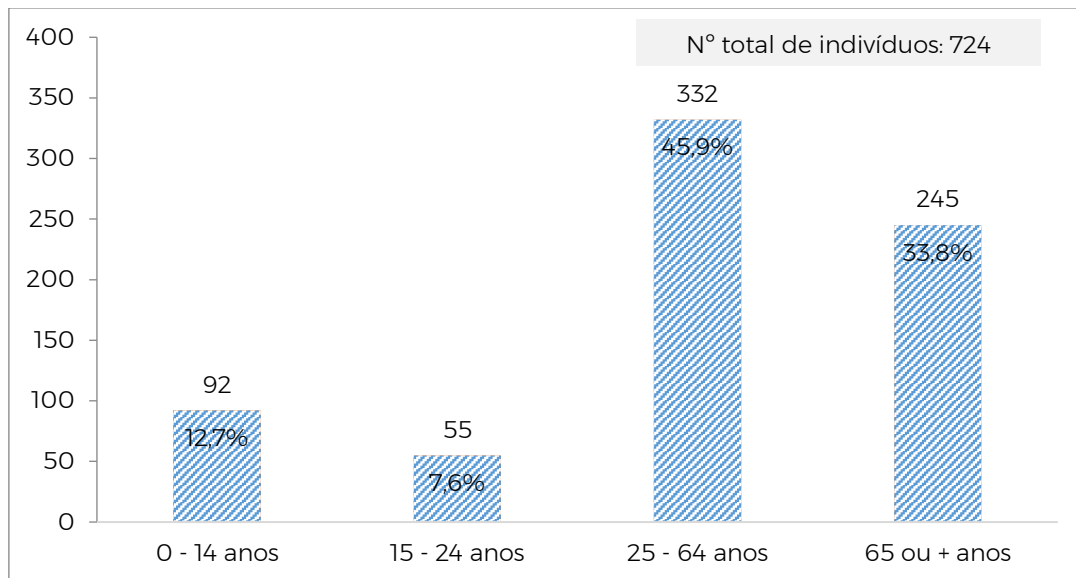
Quadro 11 Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga

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





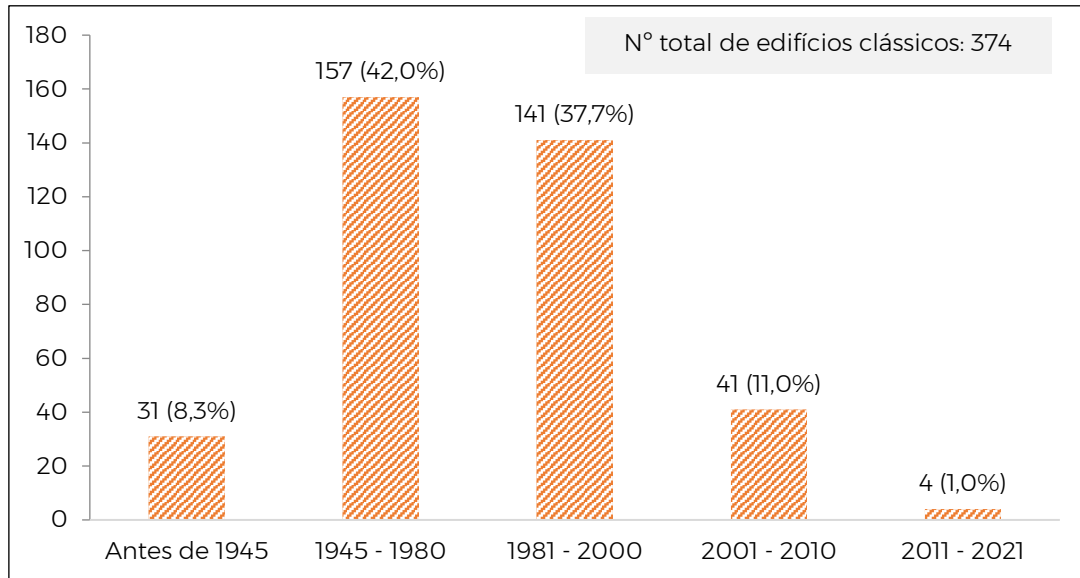
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Macinhata do Vouga			290
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	177	(61,0%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	113	(39,0%)

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

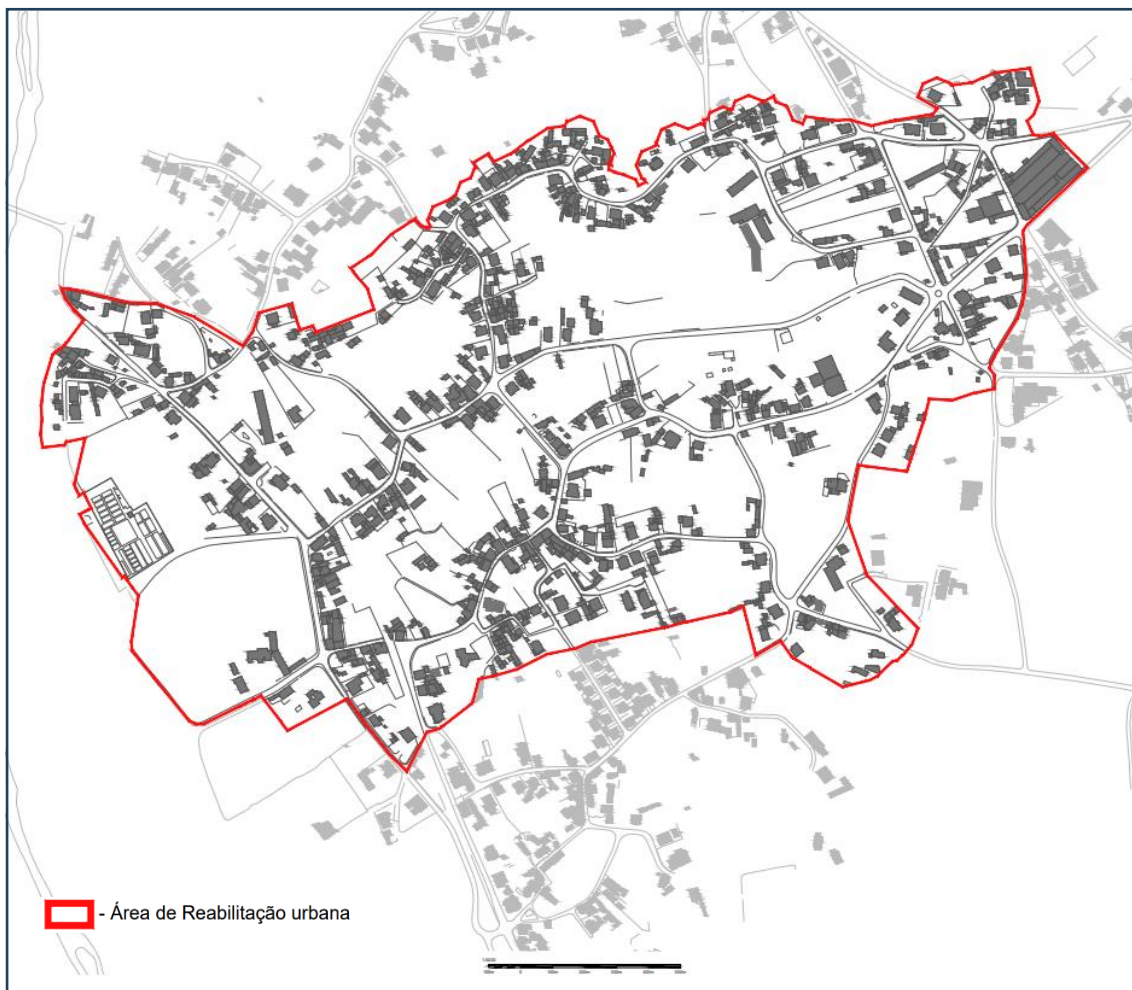
Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	374	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	353	94,4
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	21	5,6
Nº de edifícios com necessidades de reparação	311	83,2
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	387	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	386	100,0
Nº de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

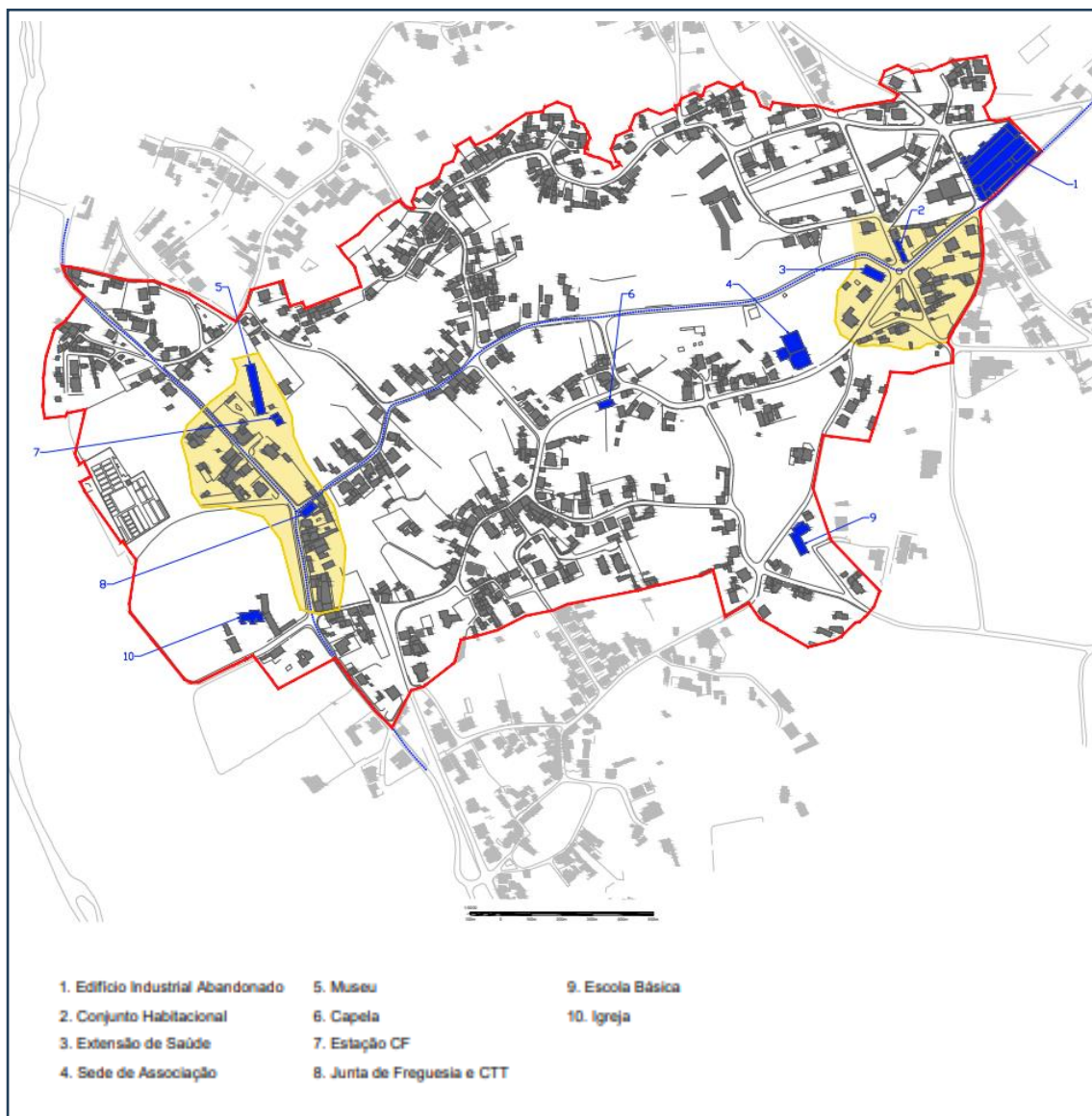
**Figura 9 – Mosaico de imagens da ARU de Macinhata do Vouga**



## 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Estação de Caminho-de-ferro</li><li>• Museu do Caminho-de-ferro</li><li>• Oferta de serviços</li><li>• Possibilidades de fomentar a coesão territorial</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Escassa atividade económica</li></ul>

### 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 - 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	••

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

### 4.3. ORU 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.

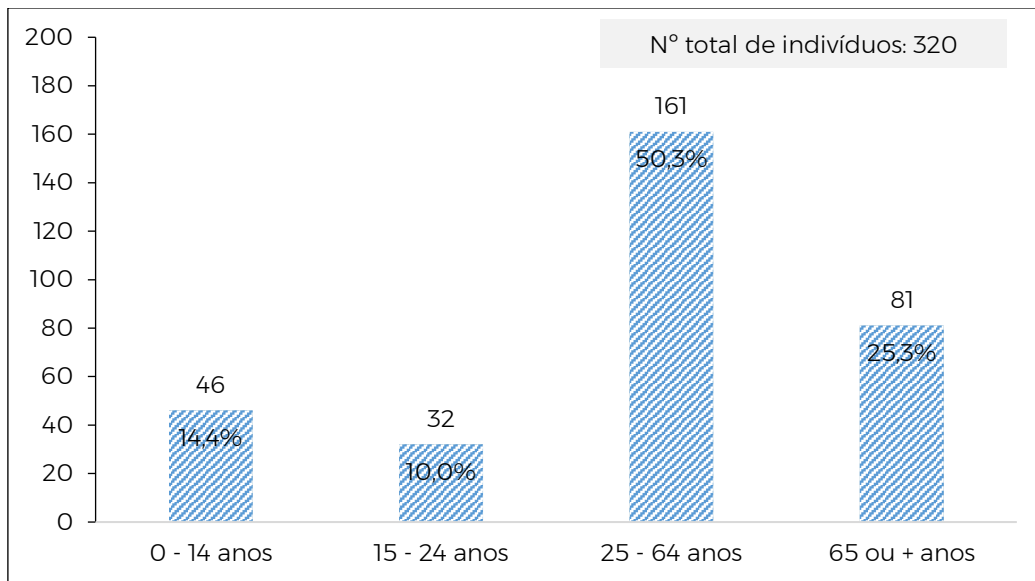
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Trofa, Segadães e Lamas do Vouga

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	4.630	4.482	-148	-3,20	↓
Densidade Populacional (h/Km <sup>2</sup> )	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**





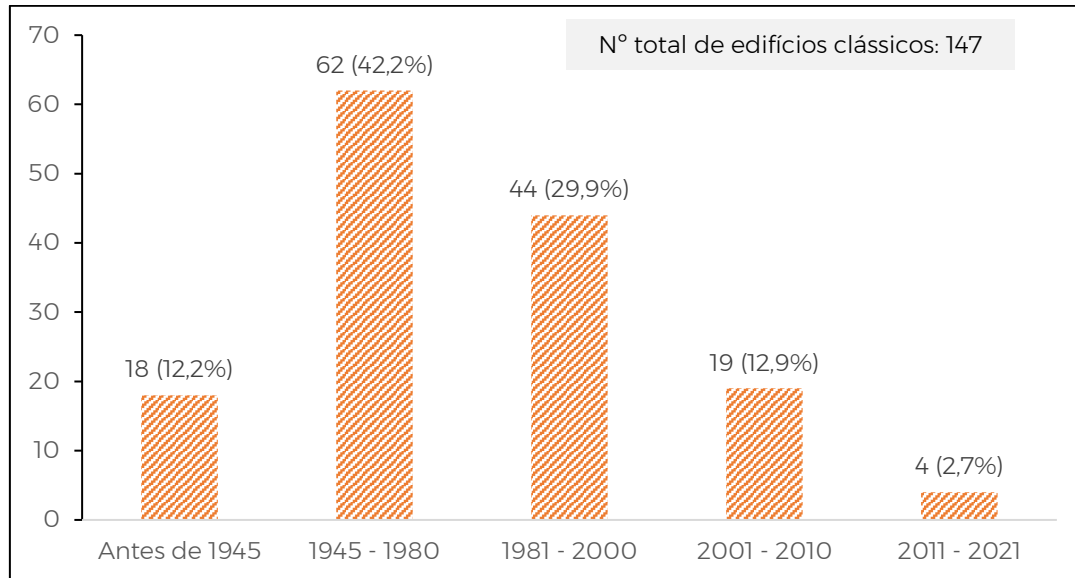
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Pedações			128
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	73	(57,0%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	55	(43,0%)

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



Quadro 16 - Edificado e Alojamentos da ARU de Pedações

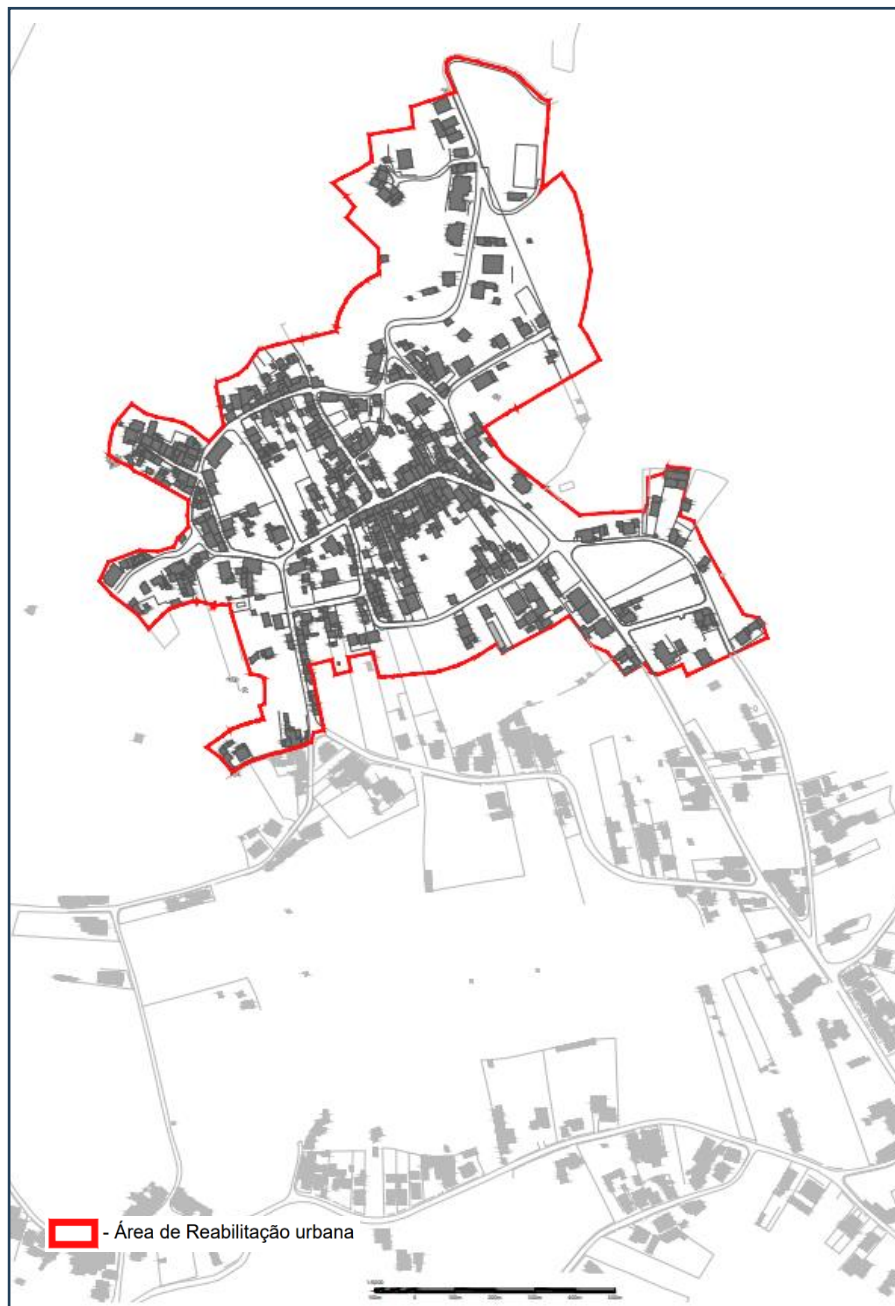
Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	147	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	138	93,9
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	9	6,1
Nº de edifícios com necessidades de reparação	36	24,5
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	160	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	160	100,0
Nº de alojamentos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

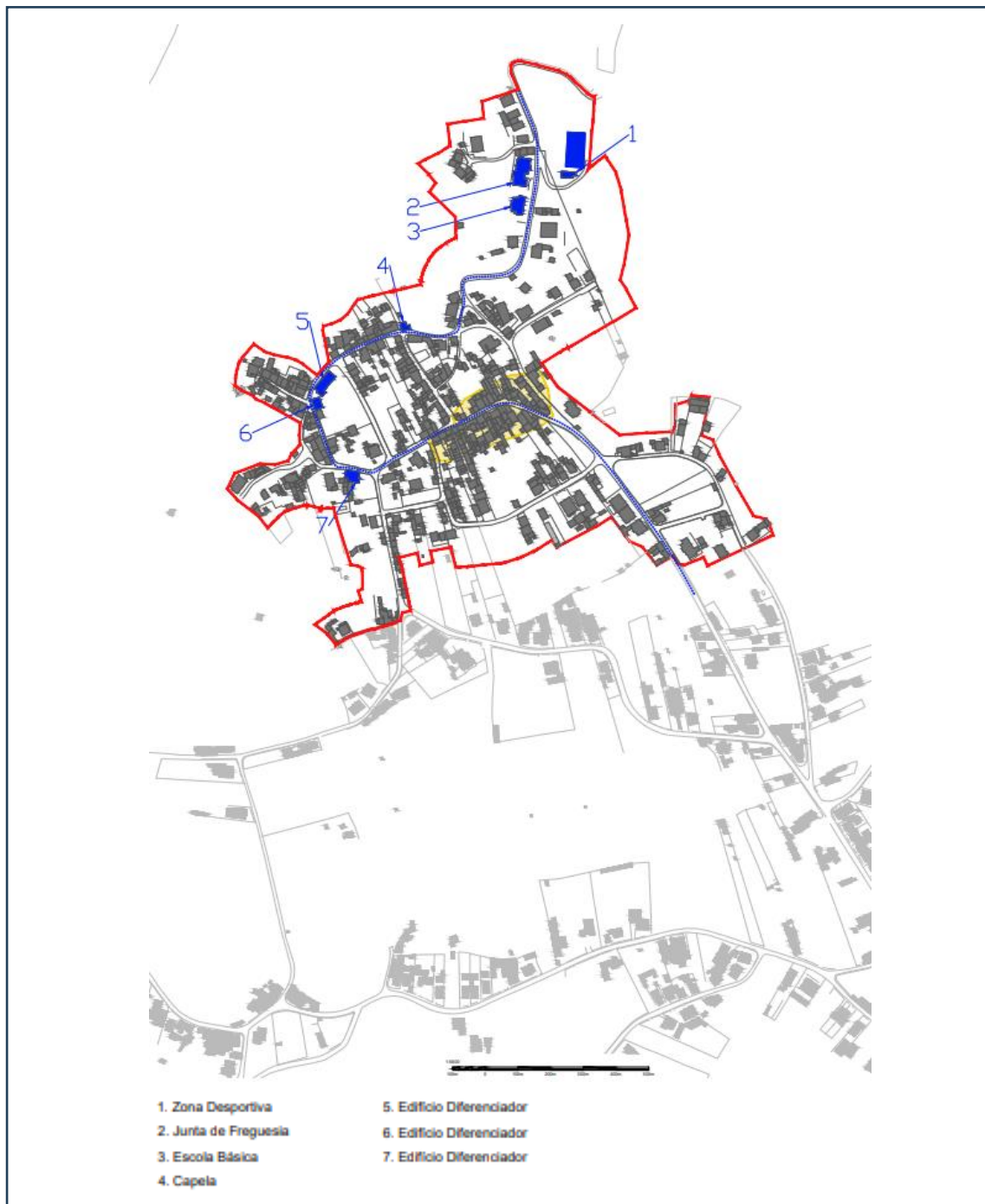




### 4.3.2. Modelo Territorial

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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Proximidade ao IC2</li><li>• Coesão territorial</li><li>• Proximidade entre equipamentos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Escassa atividade económica</li></ul>

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

## 4.4. ORU 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.

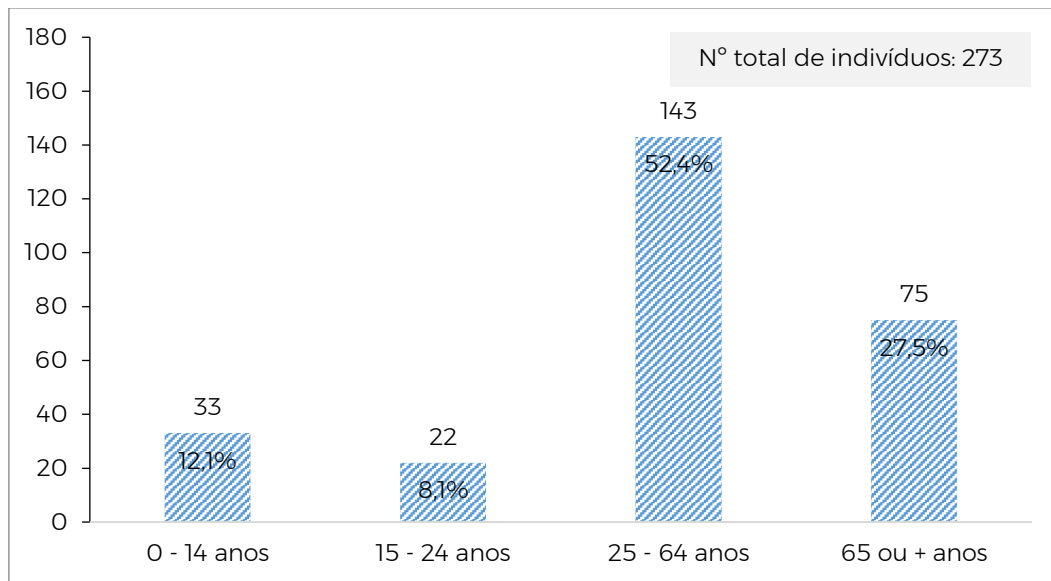
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcôba

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





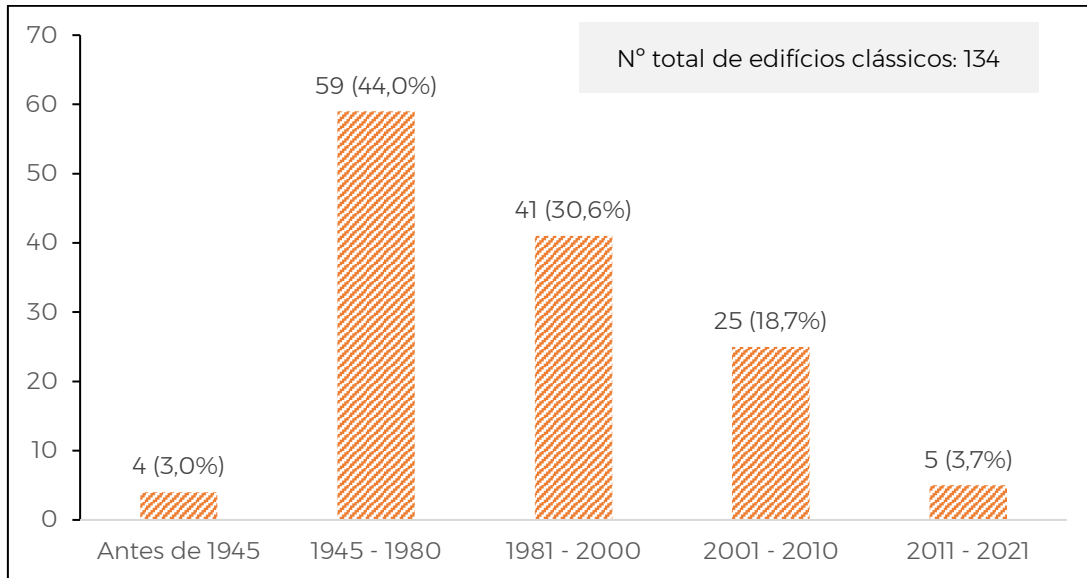
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Á-dos-Ferreiros			95
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	48	(50,5%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	47	(49,5%)

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



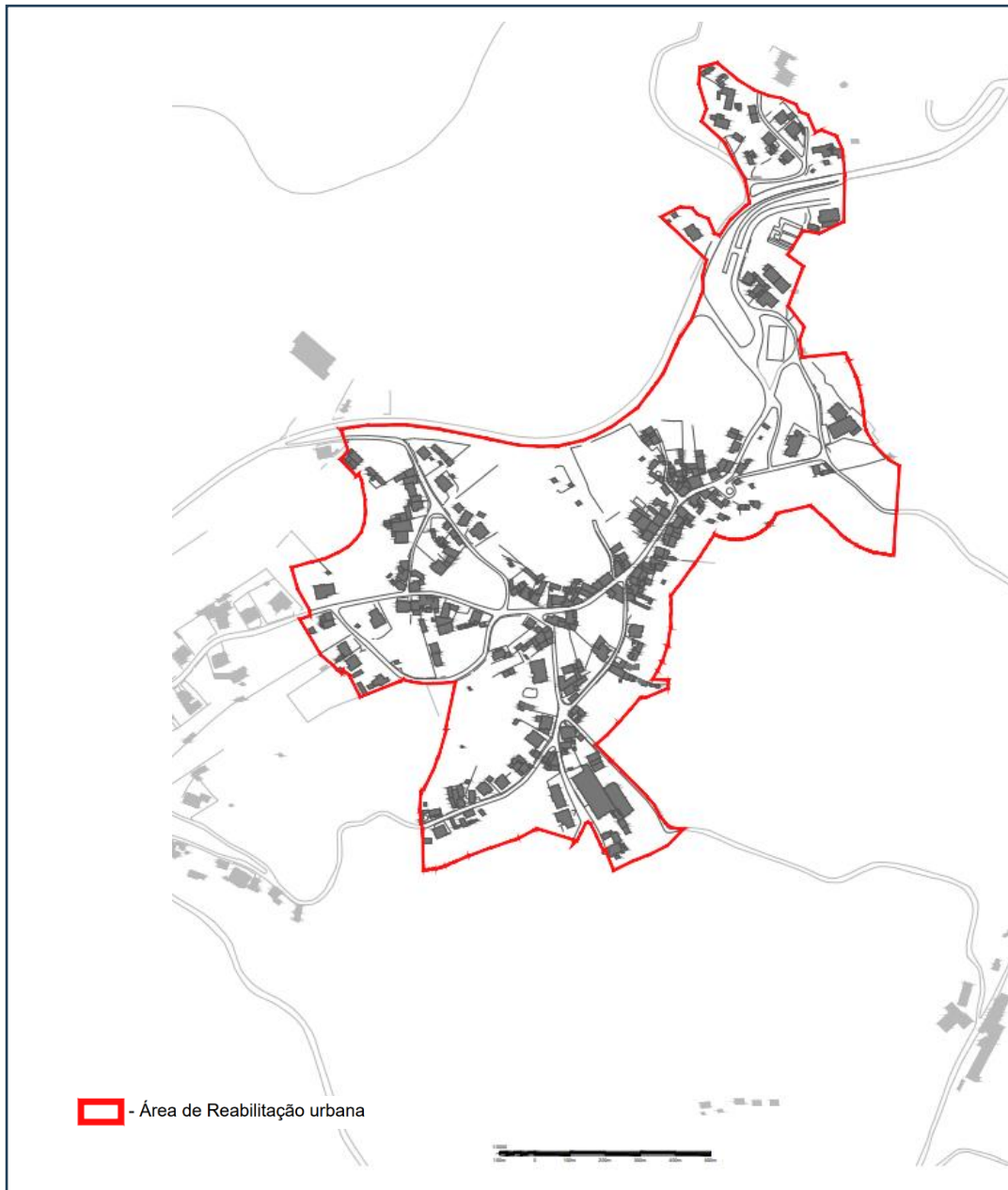
Quadro 20 - Edificado e Alojamentos da ARU de Á-dos-Ferreiros

Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	134	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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**

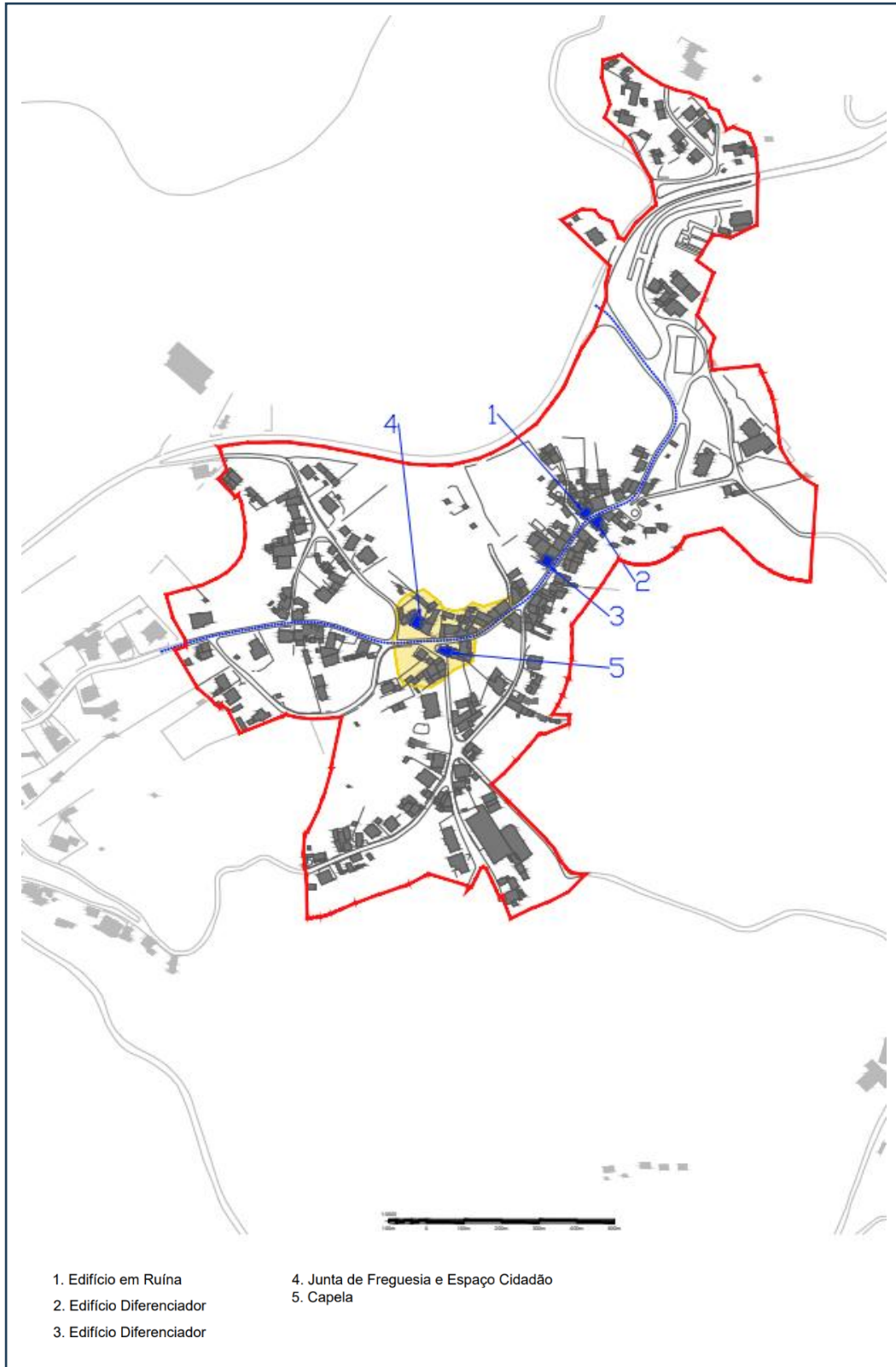
A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Á-dos-Ferreiros possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Alguma centralidade</li><li>• Património construído</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Desarticulação territorial</li><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Escassa atividade económica</li></ul>

### 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	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 - 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	◦

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

## 4.5. ORU 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.

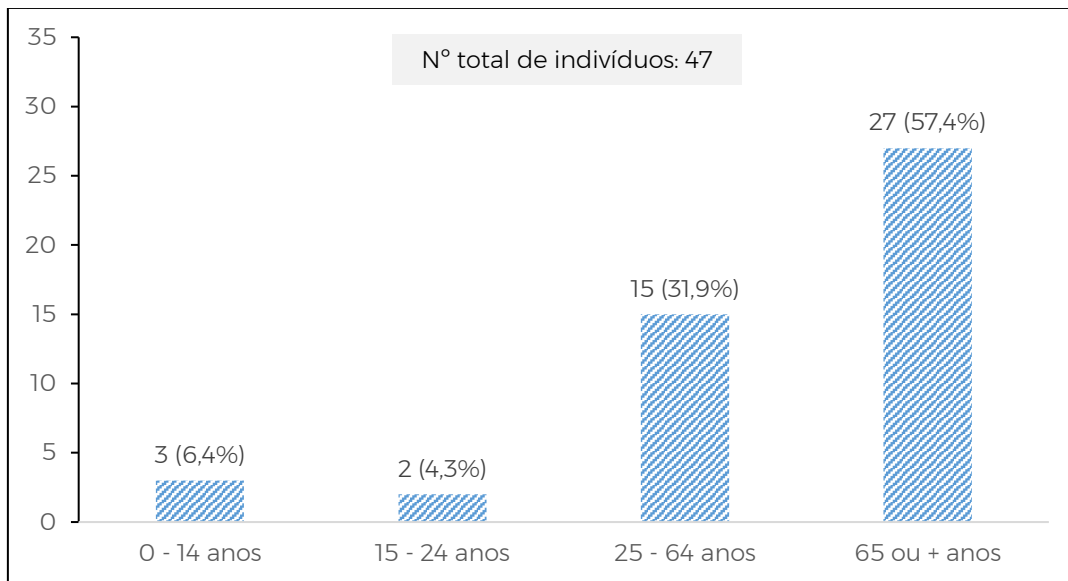
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Préstimo e Macieira de Alcôba

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





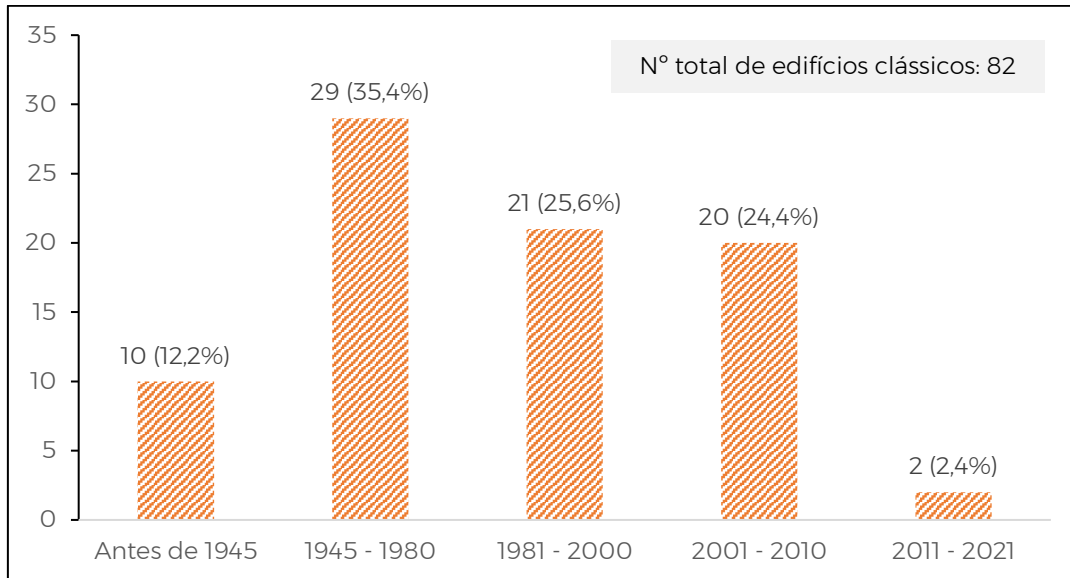
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Macieira de Alcôba			23
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	17	(73,9%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	6	(26,1%)

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



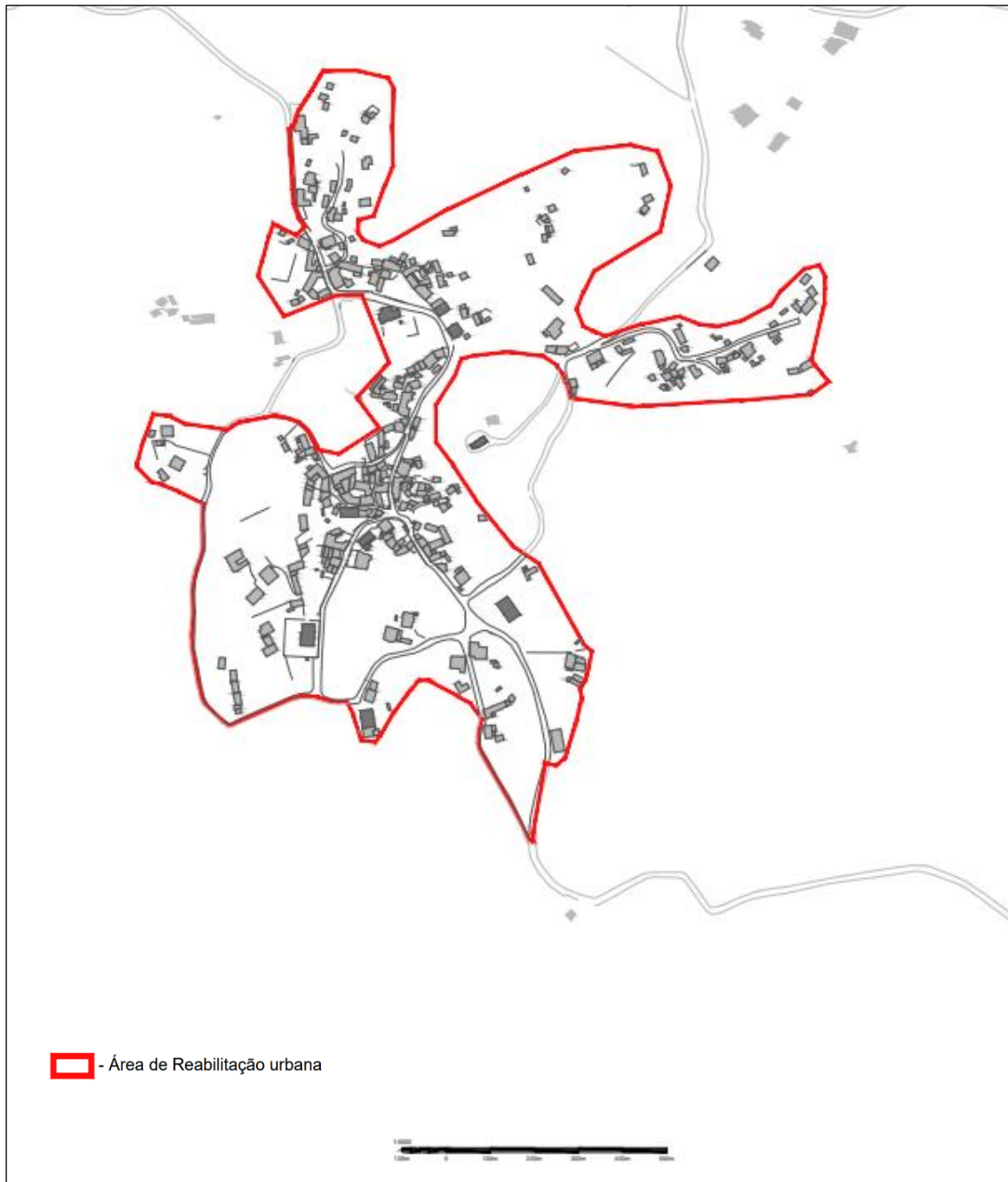
Quadro 24 - Edificado e Alojamentos da ARU de Macieira de Alcôba

Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	82	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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**

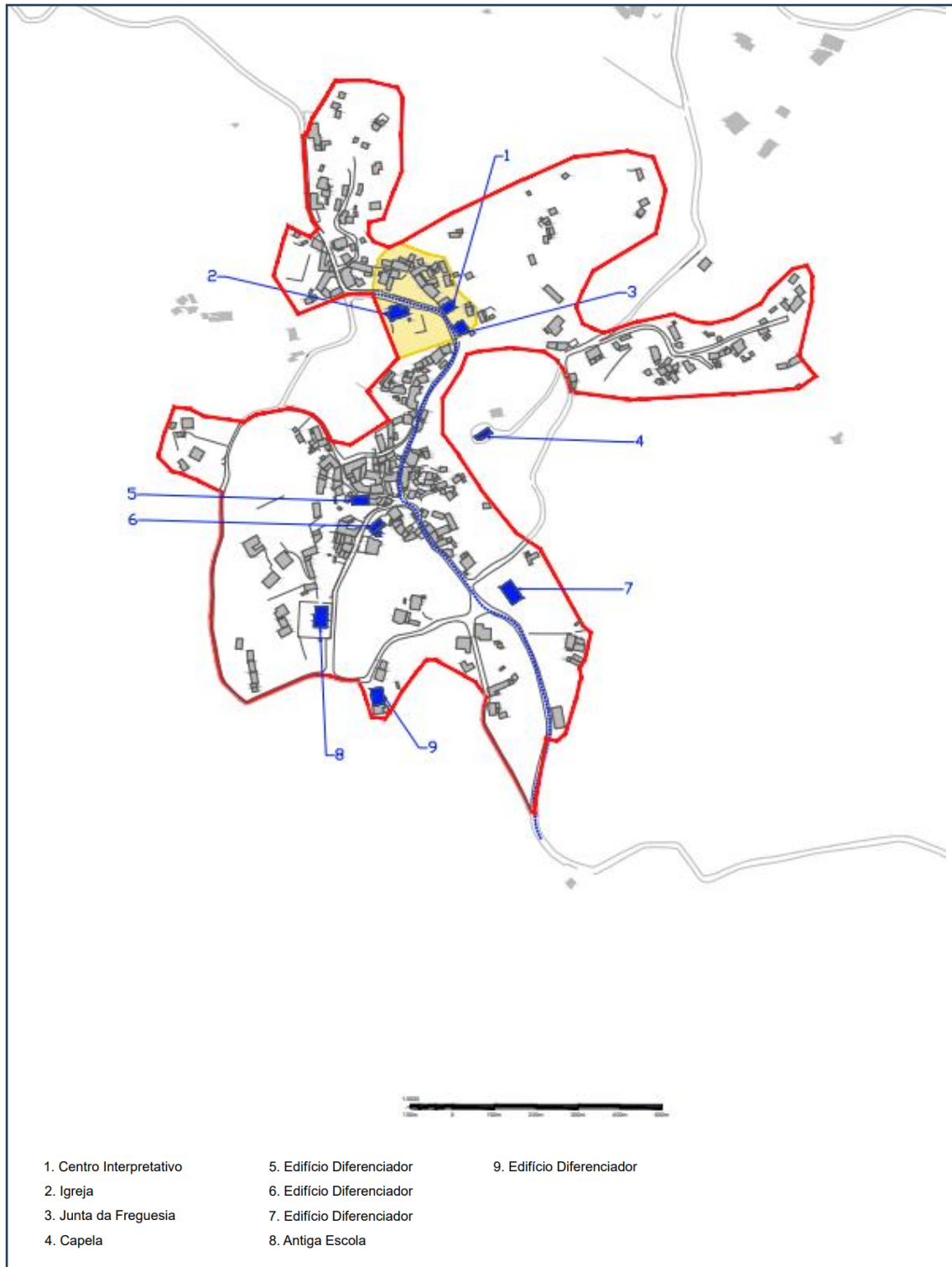
A caracterização anteriormente efetuada da ARU de Macieira de Alcôba possibilita realizar a sua interpretação territorial, onde se destacam os seus principais elementos diferenciadores.

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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade do edificado</li><li>• Qualidade ambiental e paisagística</li><li>• Atratividade turística</li><li>• Dinâmica existente ao nível de visitantes</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Património edificado degradado e ao abandono</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Escassa atividade económica</li></ul>

### 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 - 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	•••

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

## 4.6. ORU 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.

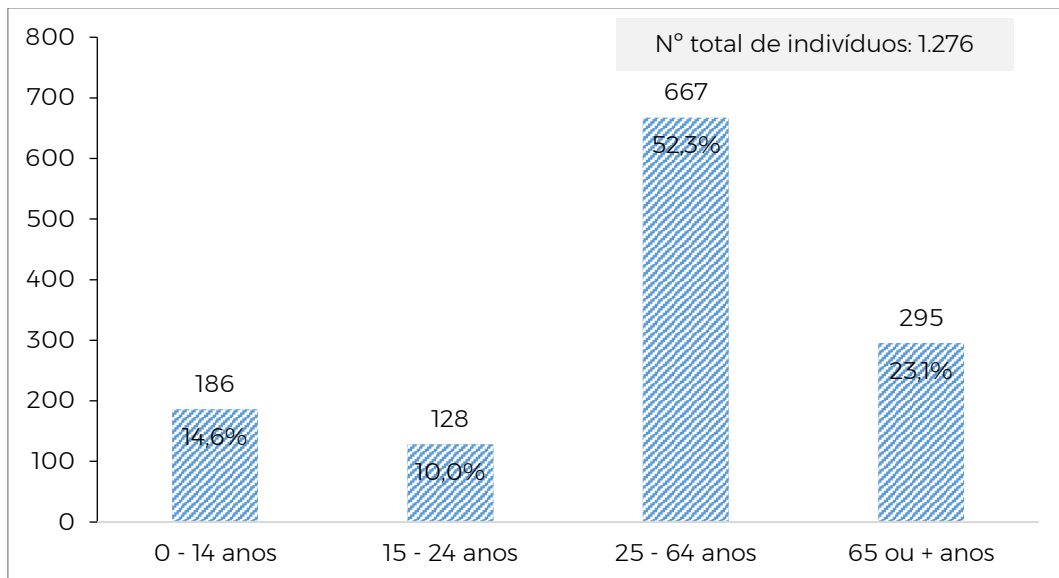
Quadro 27 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	4.630	4.482	-148	-3,20	↓
Densidade Populacional (h/Km <sup>2</sup> )	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**





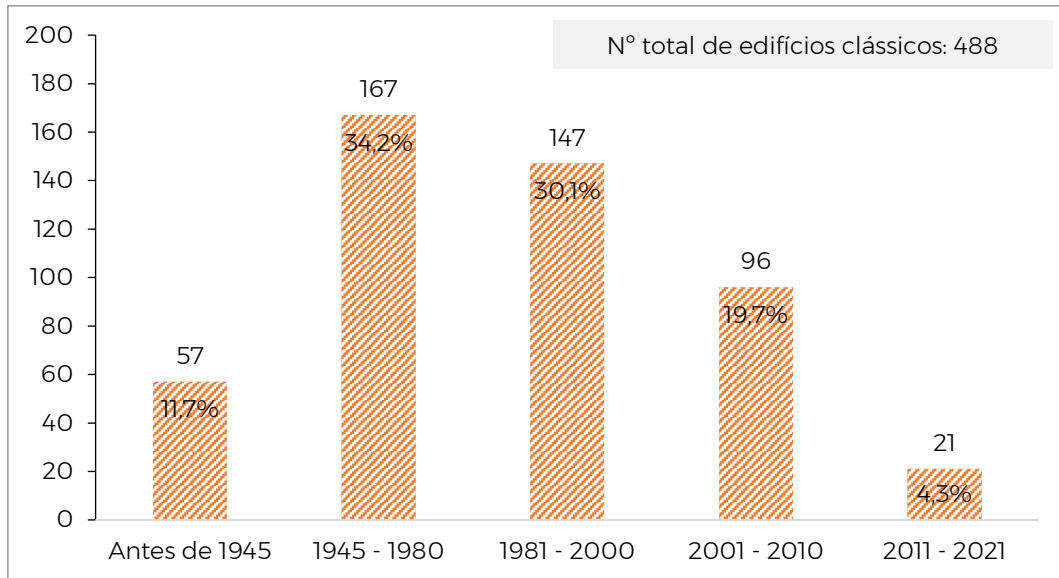
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Trofa			468
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	240	(51,3%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	228	(48,7%)

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



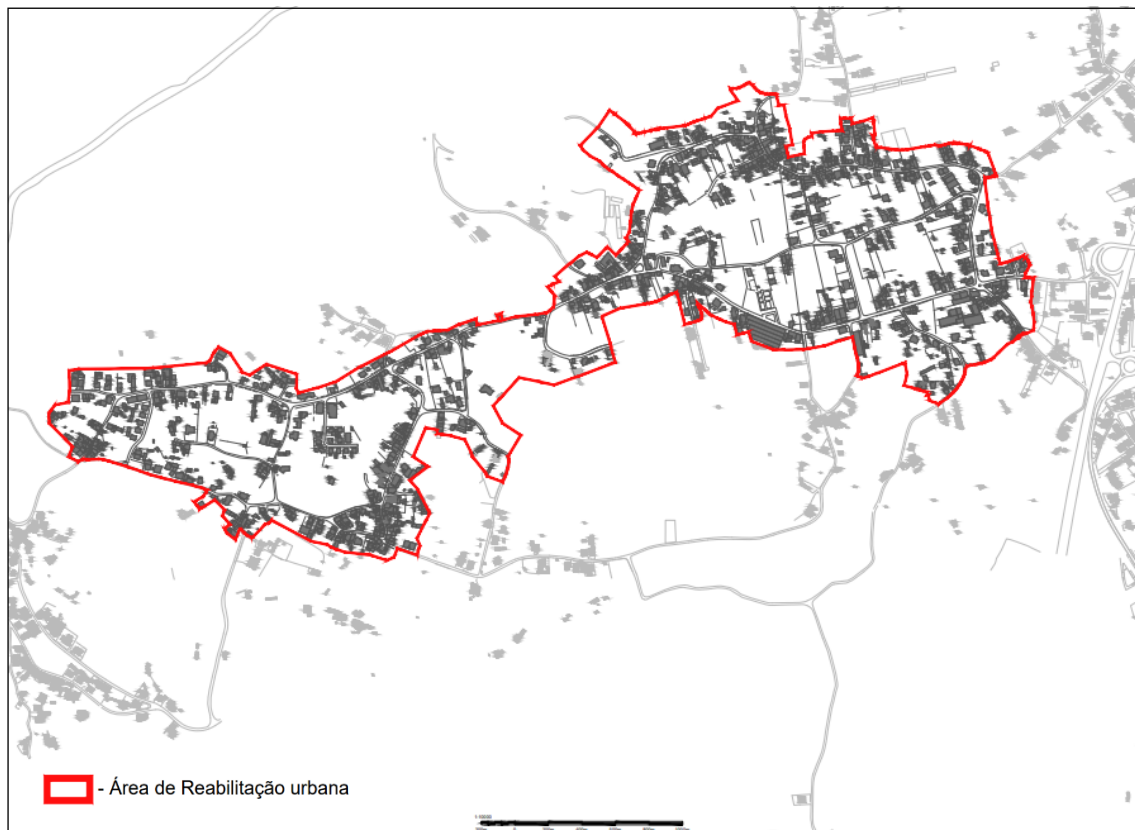
Quadro 28 - Edificado e Alojamentos da ARU de Trofa

Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	560	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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 paralelepipedica, 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.

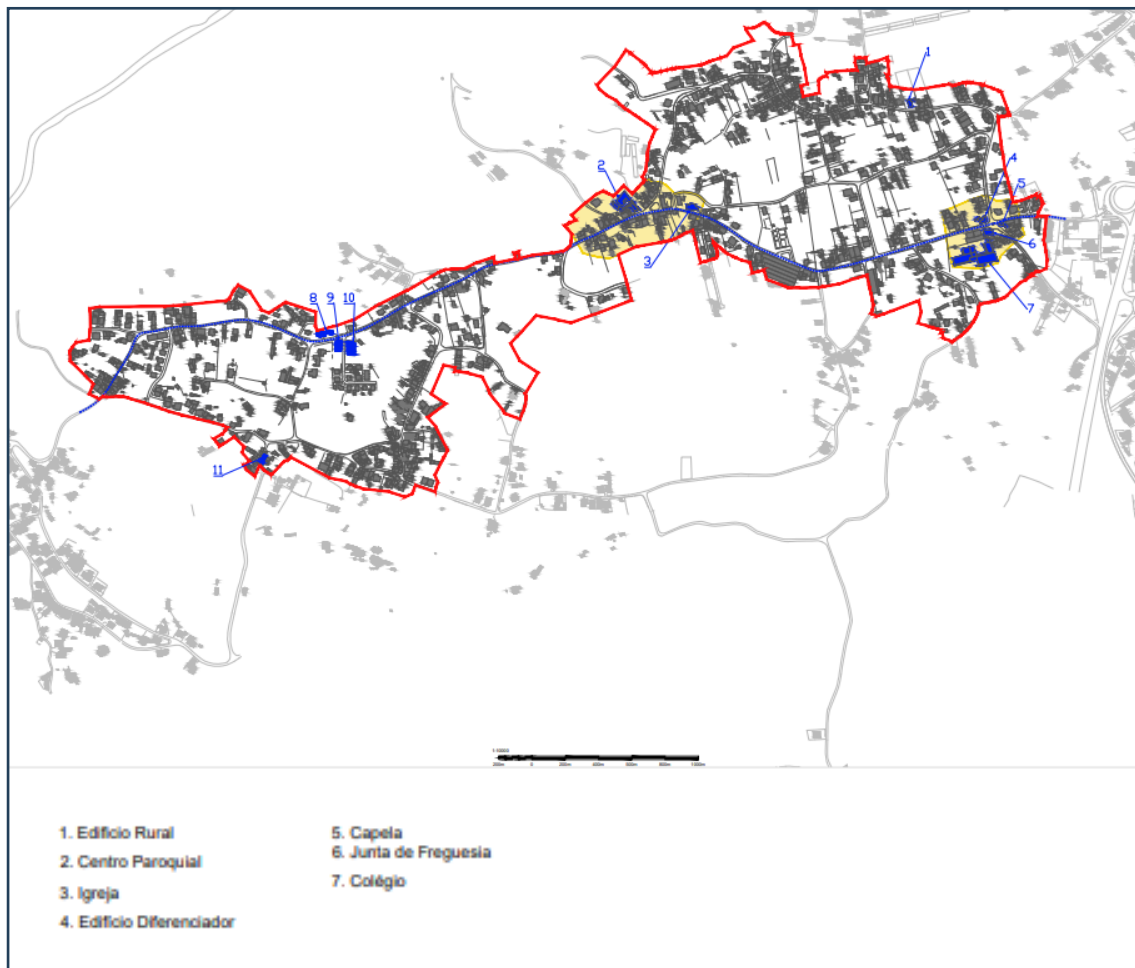
Figura 21 - Mosaico de imagens da ARU de Trofa



#### 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Património</li><li>• Qualidade ambiental e urbana</li><li>• Edificado significativo devoluto</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li></ul>

### 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 - 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	•

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

## 4.7. ORU 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.

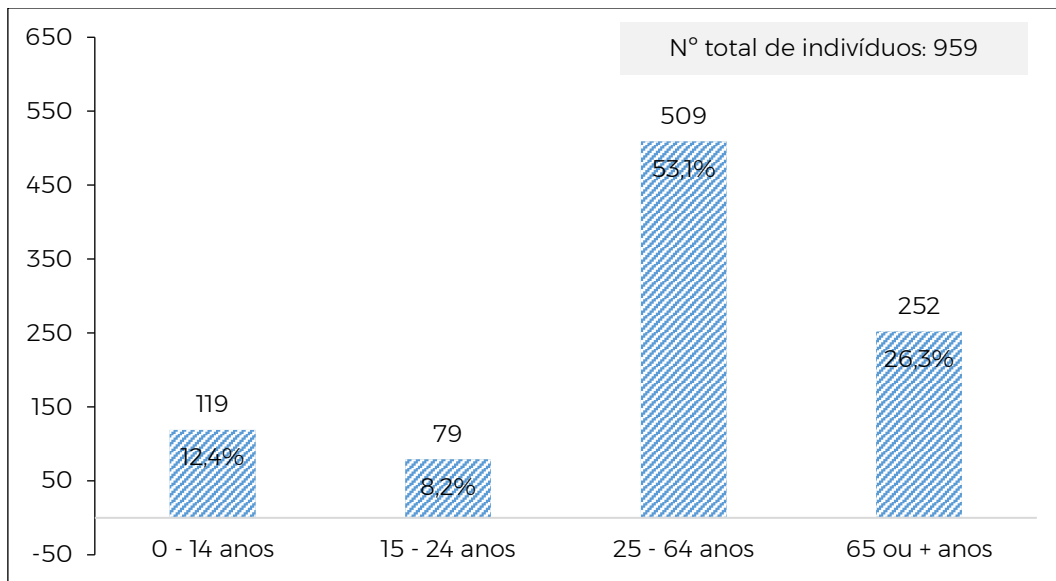
Quadro 31 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Travassô e Ois de Ribeira

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





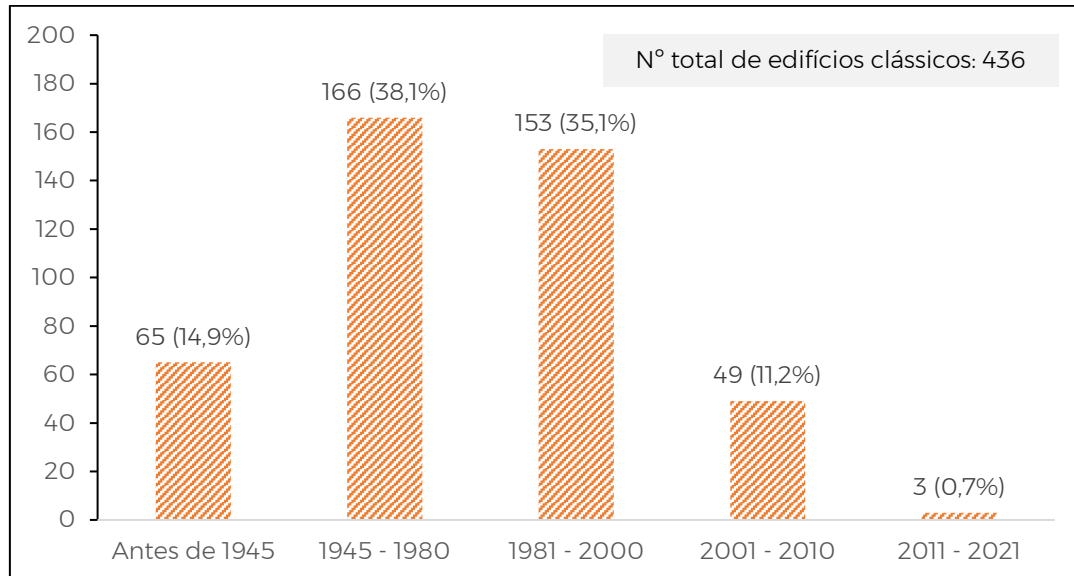
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Travassô			353
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	166	(47,0%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	187	(53,0%)

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



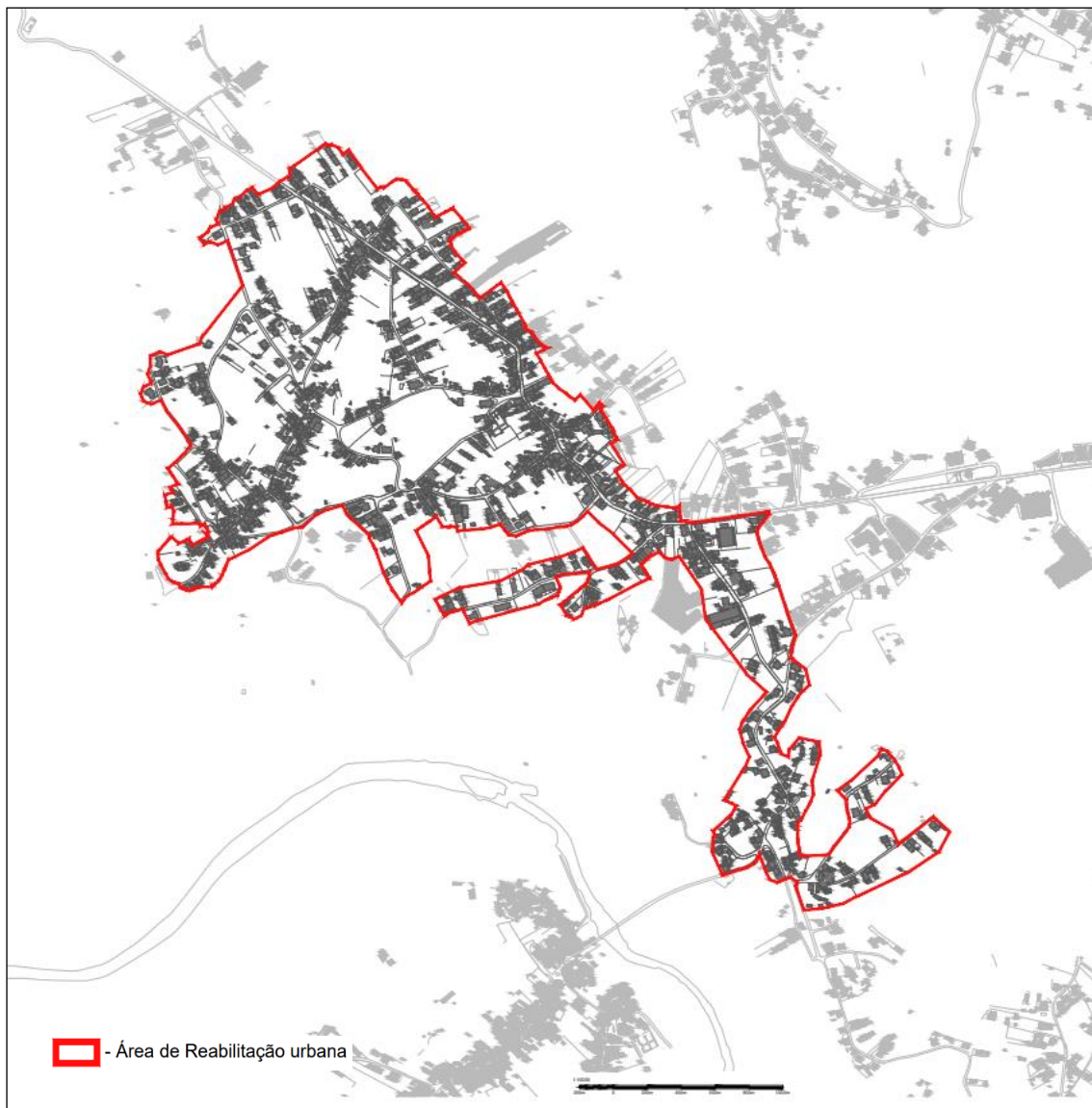
Quadro 32 - Edificado e Alojamentos da ARU de Travassô

Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	475	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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 ilhargá 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.

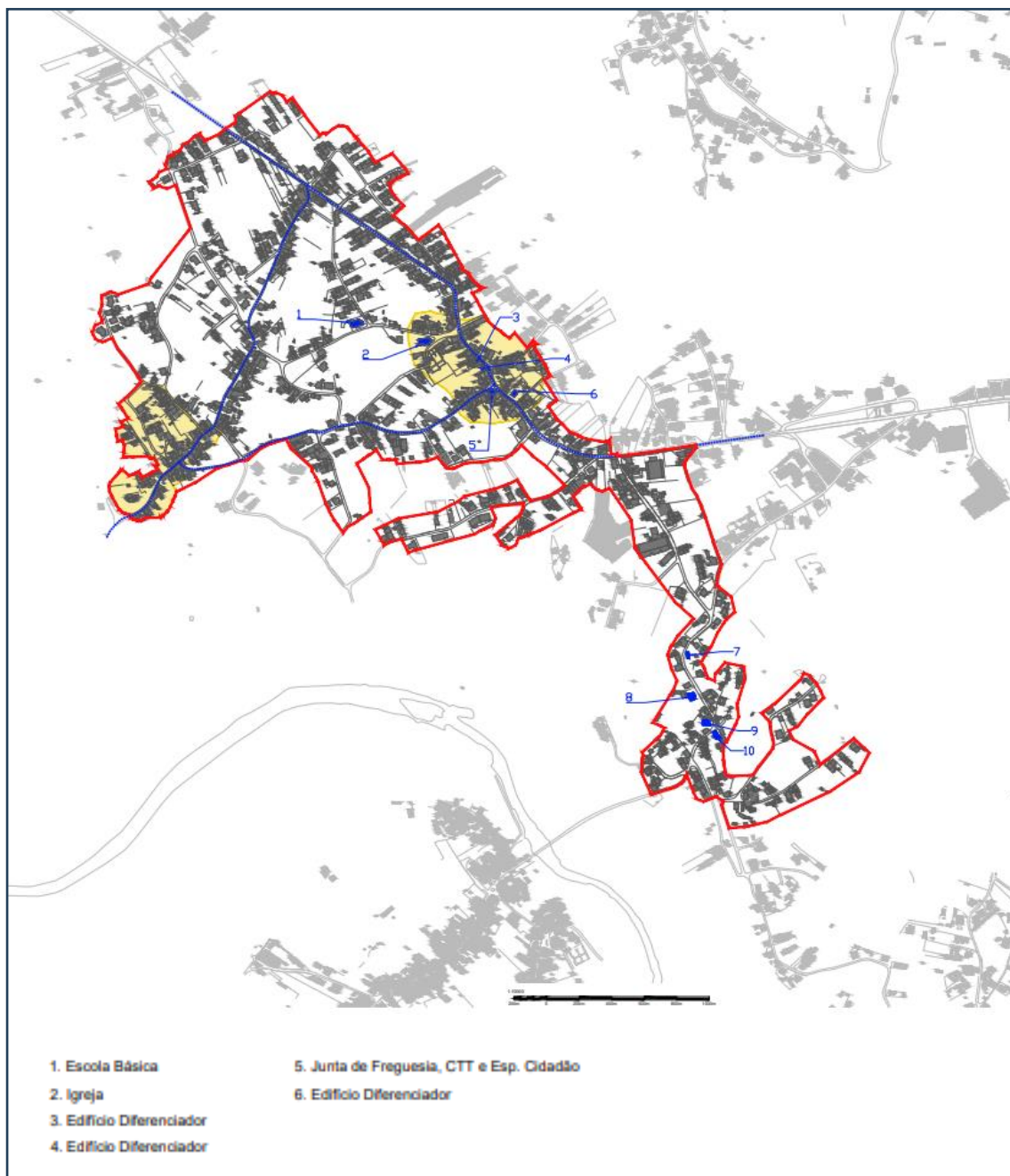
**Figura 24 – Mosaico de imagens da ARU de Travassô**



### 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Dimensão do agregado urbano</li><li>• Alguma estrutura urbana</li><li>• Centralidade</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Necessidade de coesão territorial</li><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Escassa atividade económica</li></ul>

### 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 - 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	○

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

## 4.8. ORU DE CASAL D'ÁLVARO (ORU 11)

### 4.8.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Casal d'Álvoro 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.

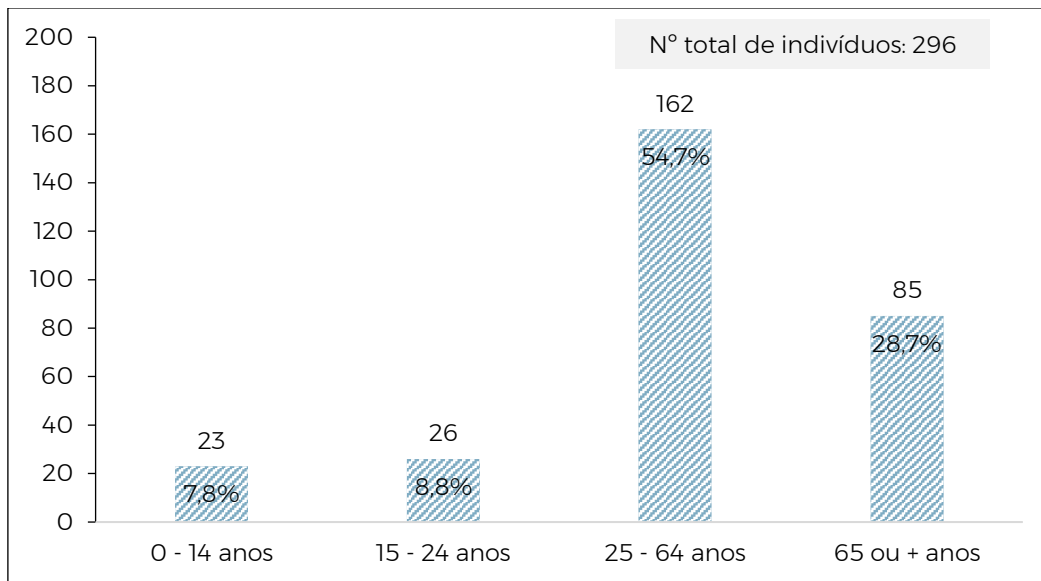
Quadro 35 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	6.036	5.755	-281	-4,66	↓
Densidade Populacional (h/Km <sup>2</sup> )	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**





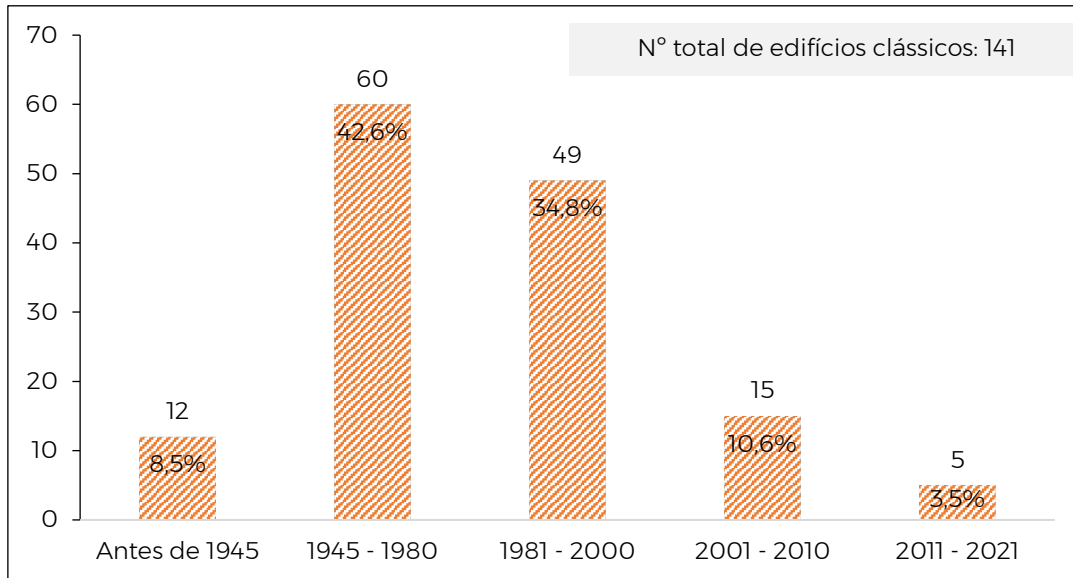
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Casal d'Álvaro			121
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	75	(62,0%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	46	(38,0%)

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



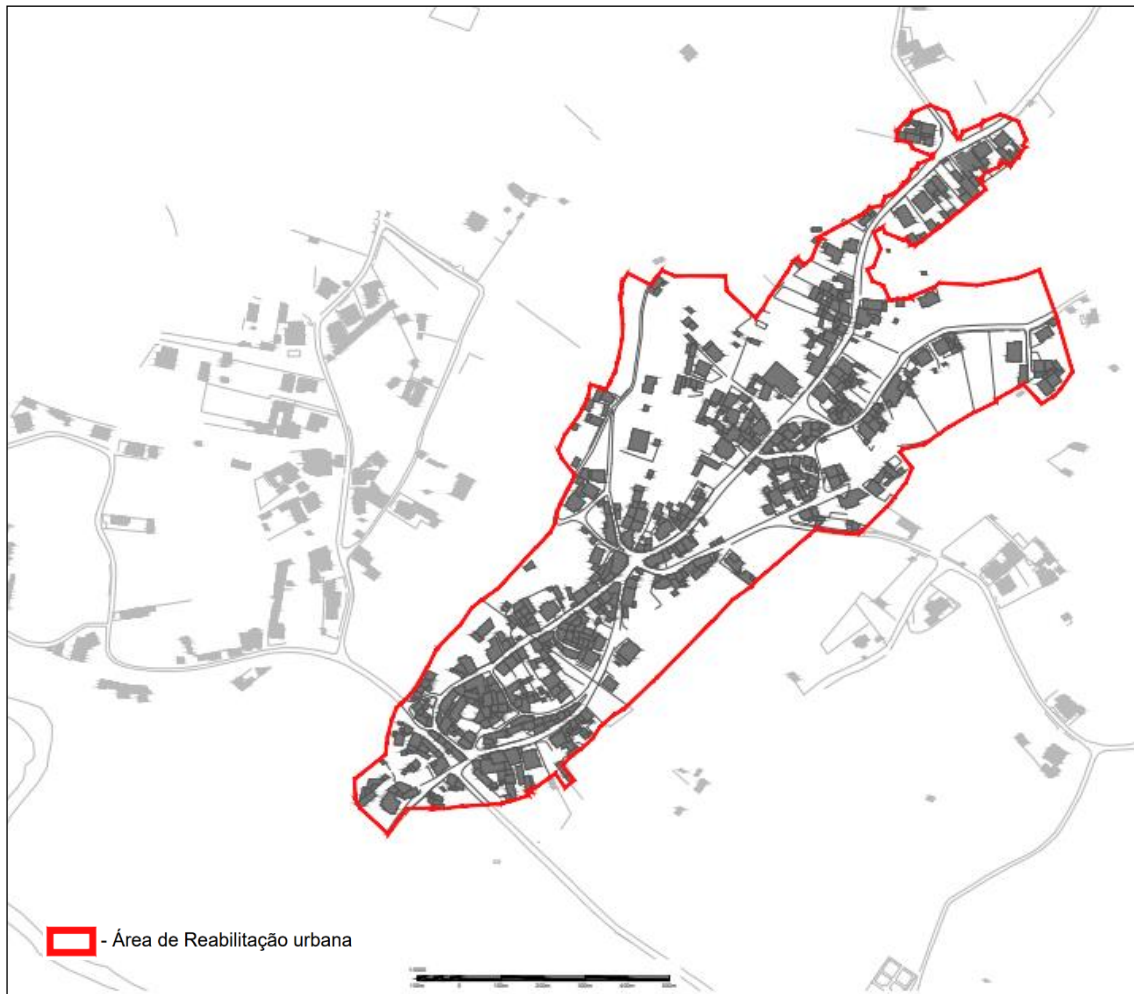
Quadro 36 - Edificado e Alojamentos da ARU de Casal d'Álvaro

Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	151	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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 Alvareense 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.

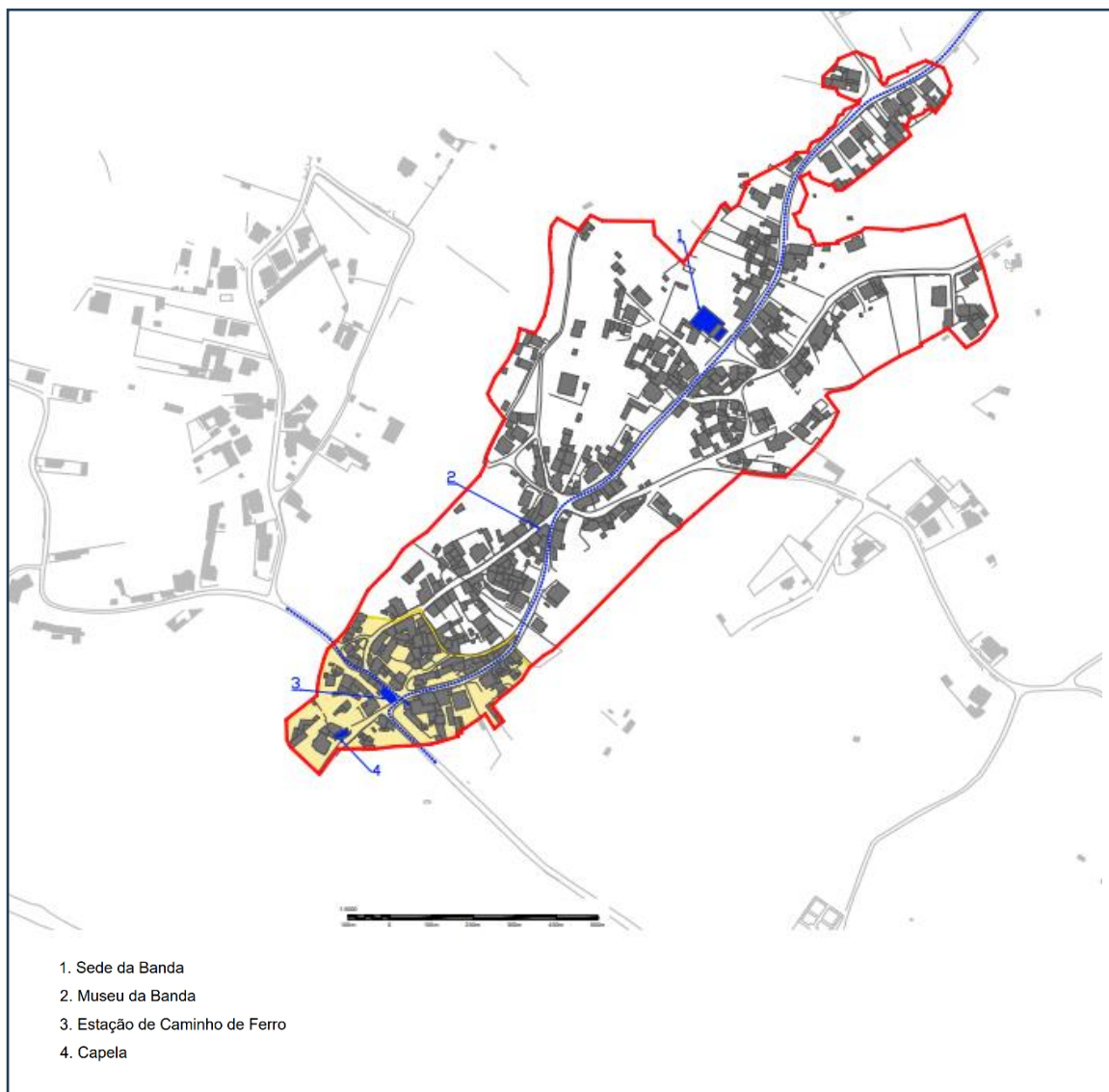
**Figura 27 – Mosaico de imagens da ARU de Casal d'Álvaro**



### 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 Alvareense 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Estação de Caminho-de-ferro</li><li>• Concentração física do lugar</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Escassa atividade económica</li></ul>

### 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 - 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	○

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

## 4.9. ORU 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.

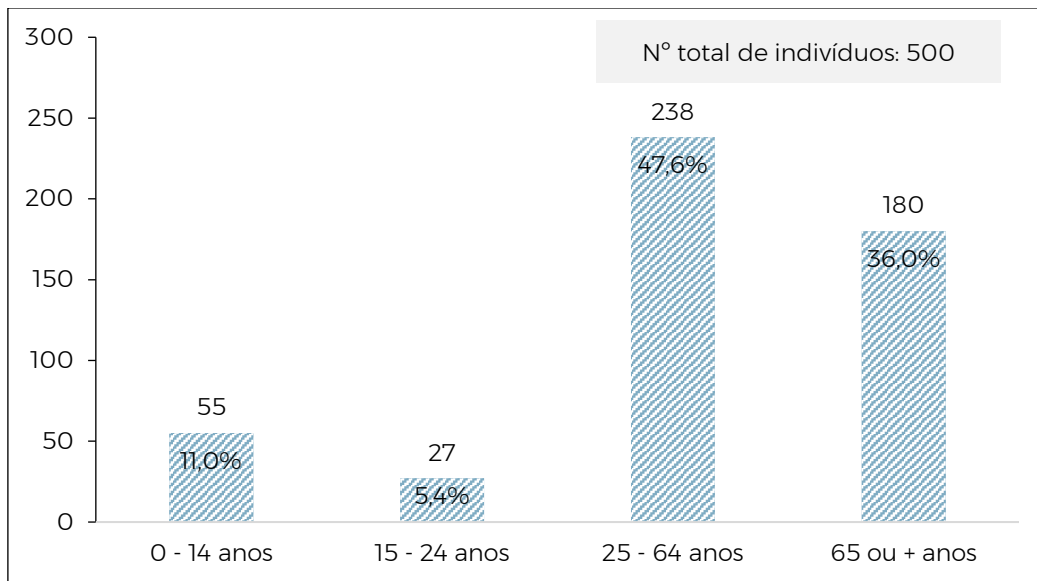
Quadro 39 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Travassô e Ois de Ribeira

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





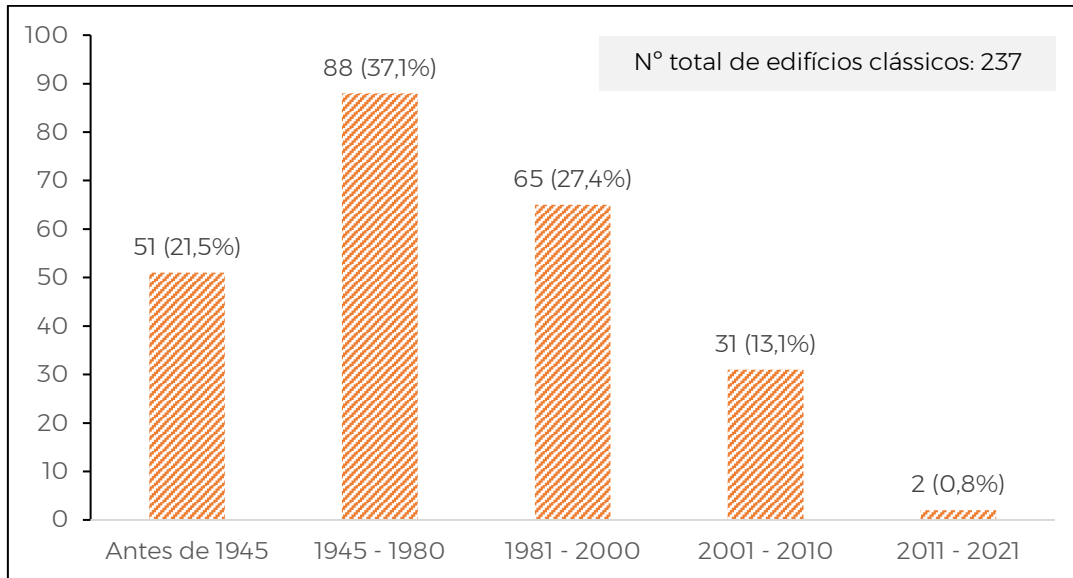
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Ois de Ribeira			204
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	122	(59,8%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	82	(40,2%)

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



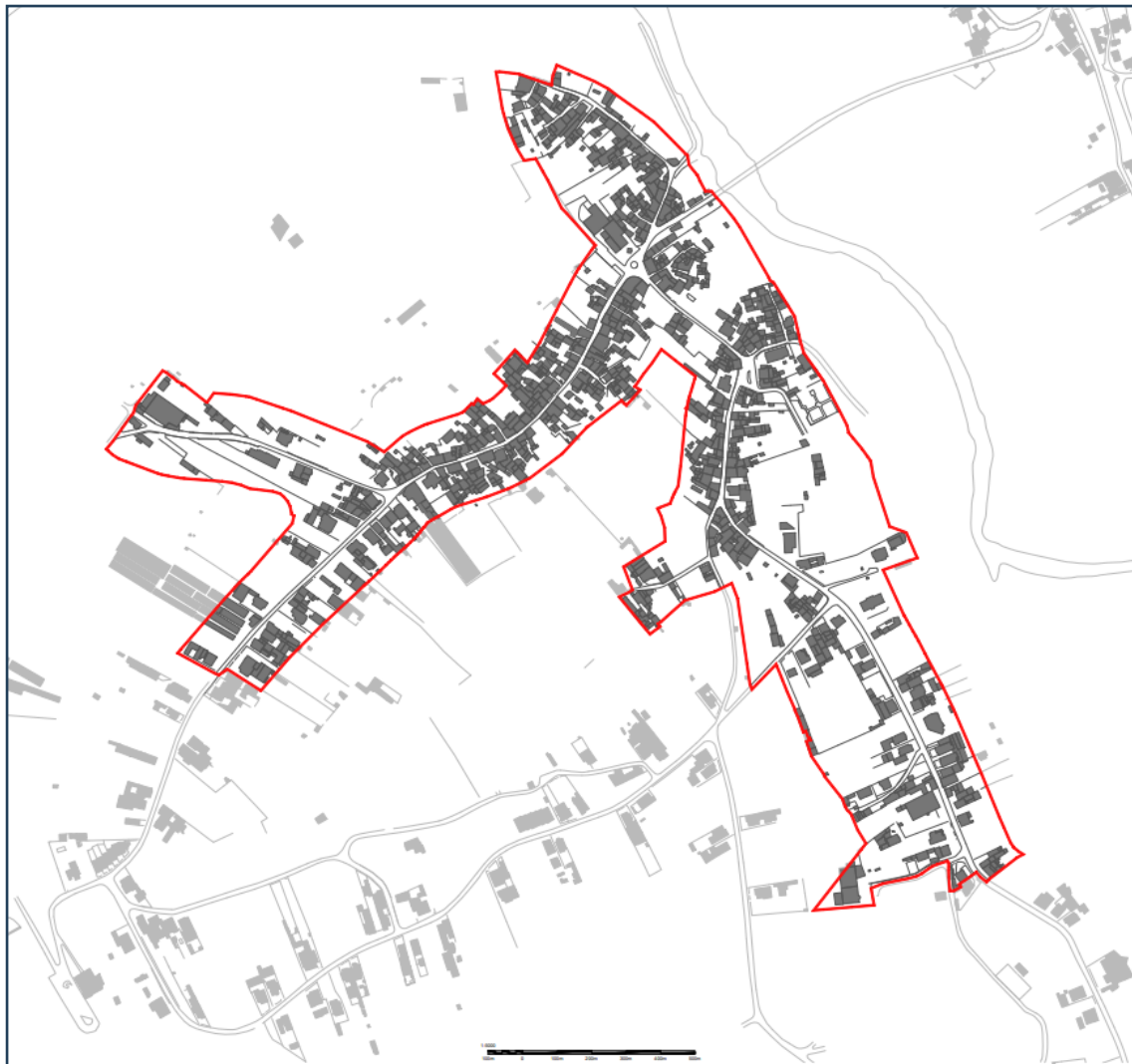
Quadro 40 - Edificado e Alojamentos da ARU de Ois de Ribeira


Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	254	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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.

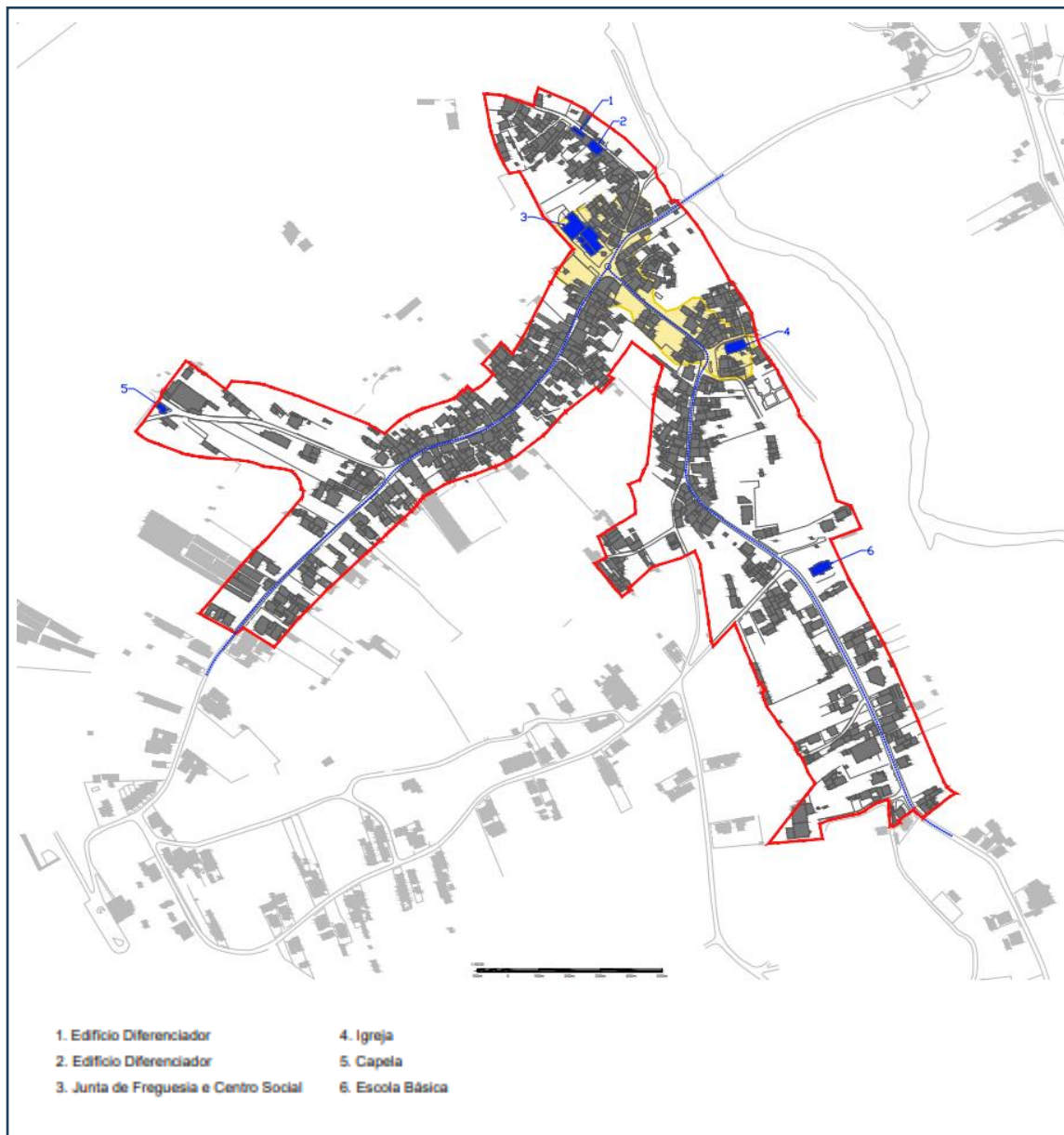
**Figura 30 – Mosaico de imagens da ARU de Ois da Ribeira**



### 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Edificado de qualidade</li><li>• Centralidade</li><li>• Qualidade ambiental e paisagística</li><li>• Atratividade turística e de lazer da Pateira</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Escassa atividade económica</li></ul>

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

## 4.10. ORU 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.

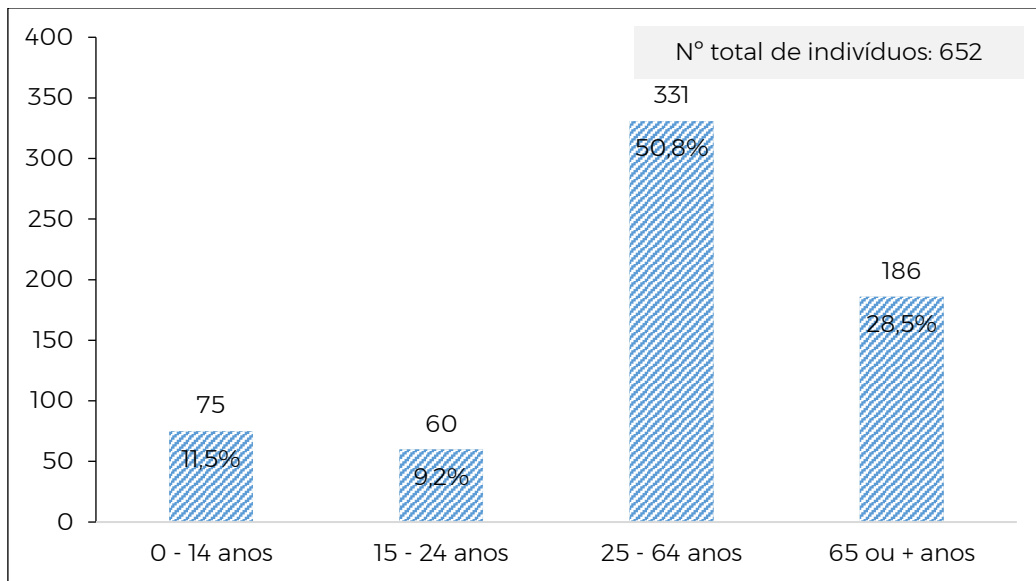
Quadro 43 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	6.036	5.755	-281	-4,66	↓
Densidade Populacional (h/Km <sup>2</sup> )	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**





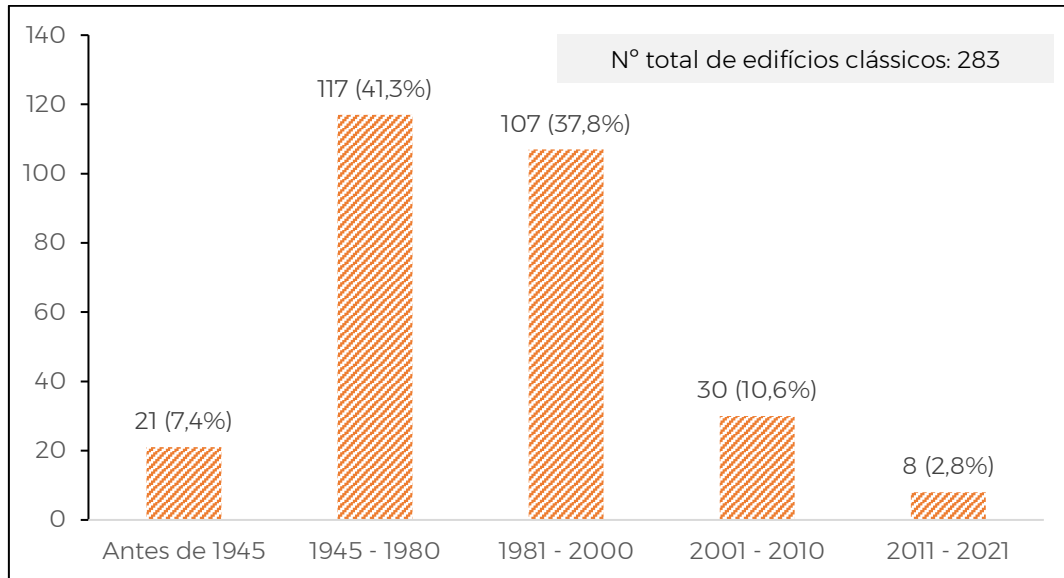
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Oronhe			245
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	127	(51,8%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	118	(48,2%)

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



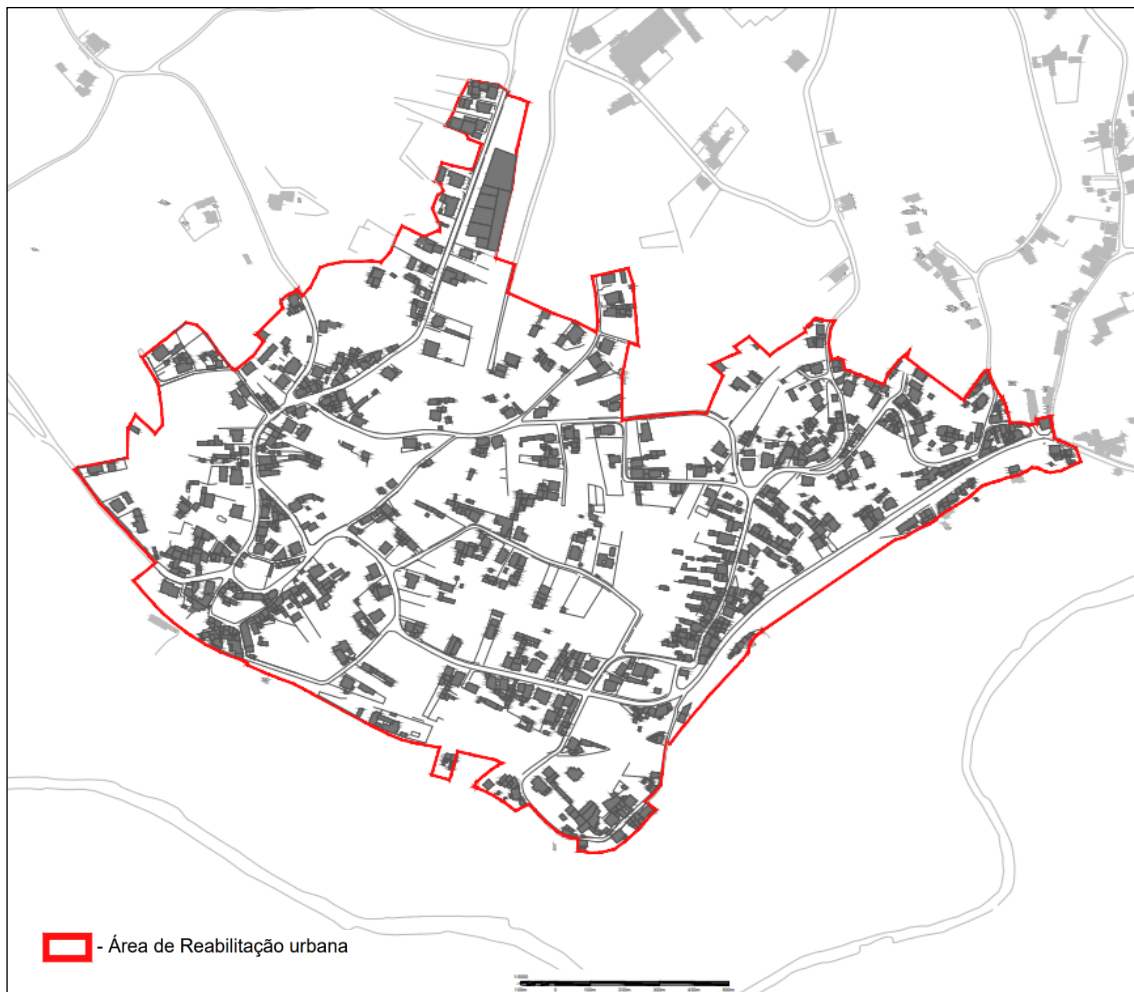
Quadro 44 - Edificado e Alojamentos da ARU de Oronhe

Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	305	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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 Casaiinho de Baixo.

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

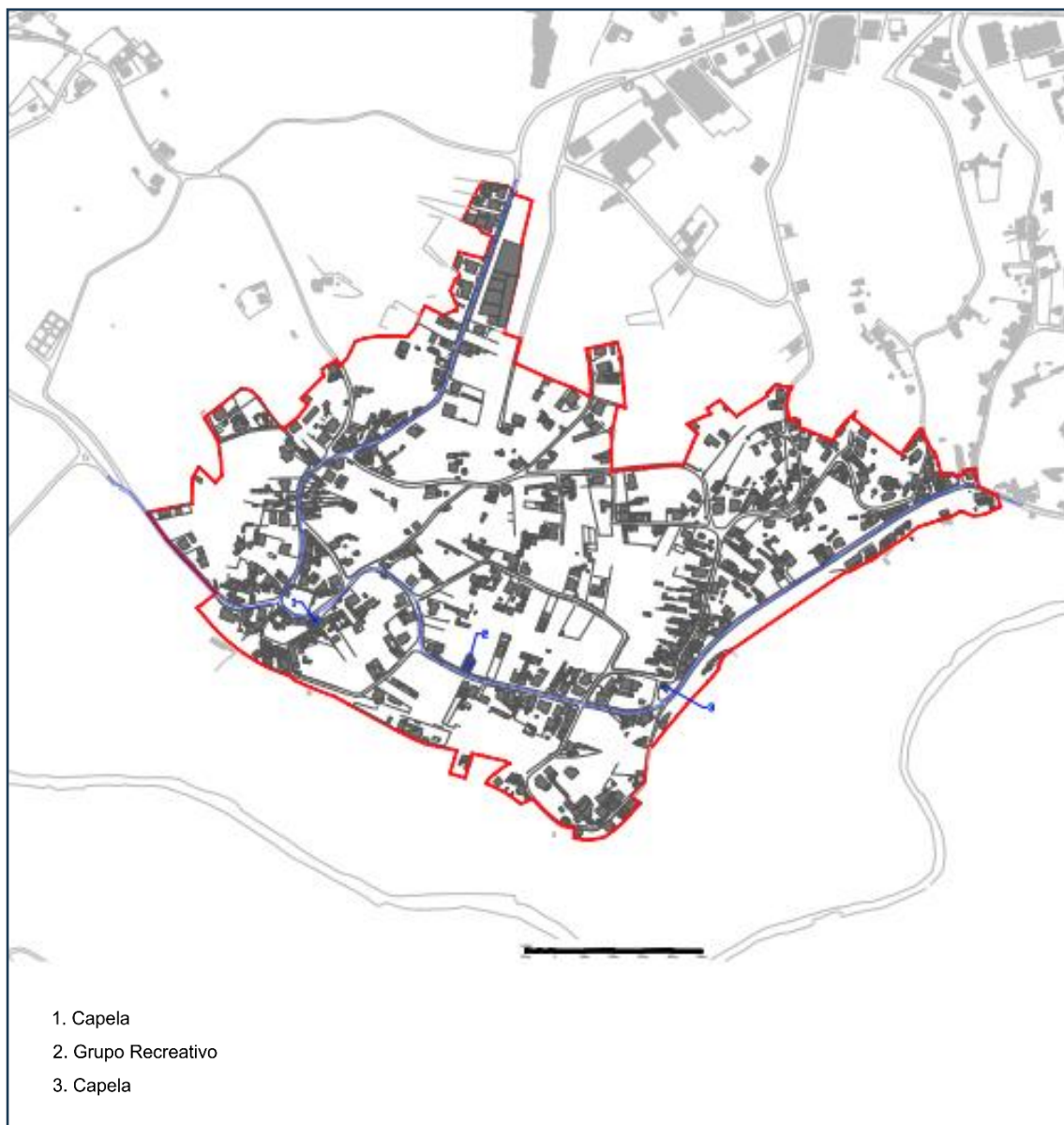
**Figura 33 – Mosaico de imagens da ARU de Oronhe**



#### 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximidade à cidade de Águeda</li> <li>• Qualidade ambiental e paisagística</li> <li>• Rio Águeda e sua veiga com espaço de lazer</li> <li>• Estação de Caminho-de-ferro</li> <li>• Potencial de atratividade turística</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifícios em mau estado de conservação</li> <li>• Diminuição e envelhecimento da população</li> <li>• Escassa atividade económica</li> <li>• Viaduto do IC2</li> </ul>

### 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	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 - 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	●●

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

## 4.11. ORU 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.

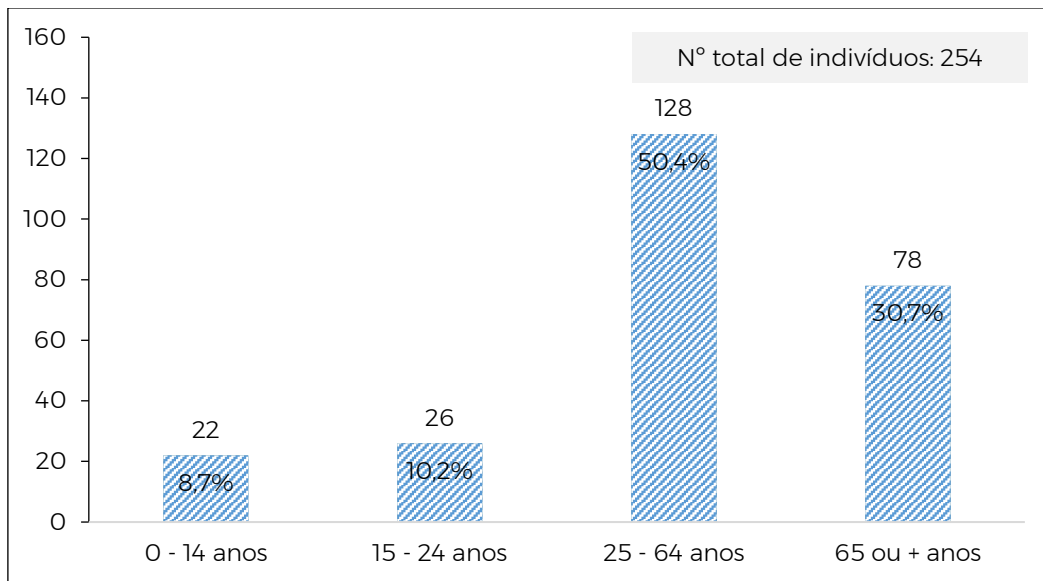
Quadro 47 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Recardães e Espinhel

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	6.036	5.755	-281	-4,66	↓
Densidade Populacional (h/Km <sup>2</sup> )	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**





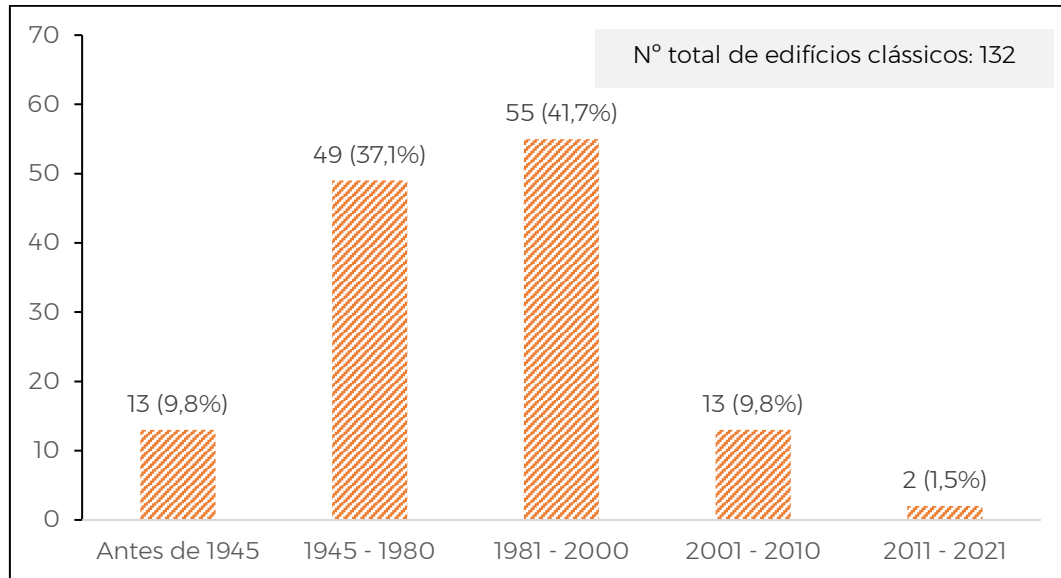
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Espinhel			101
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	58	(57,4%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	43	(42,6%)

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



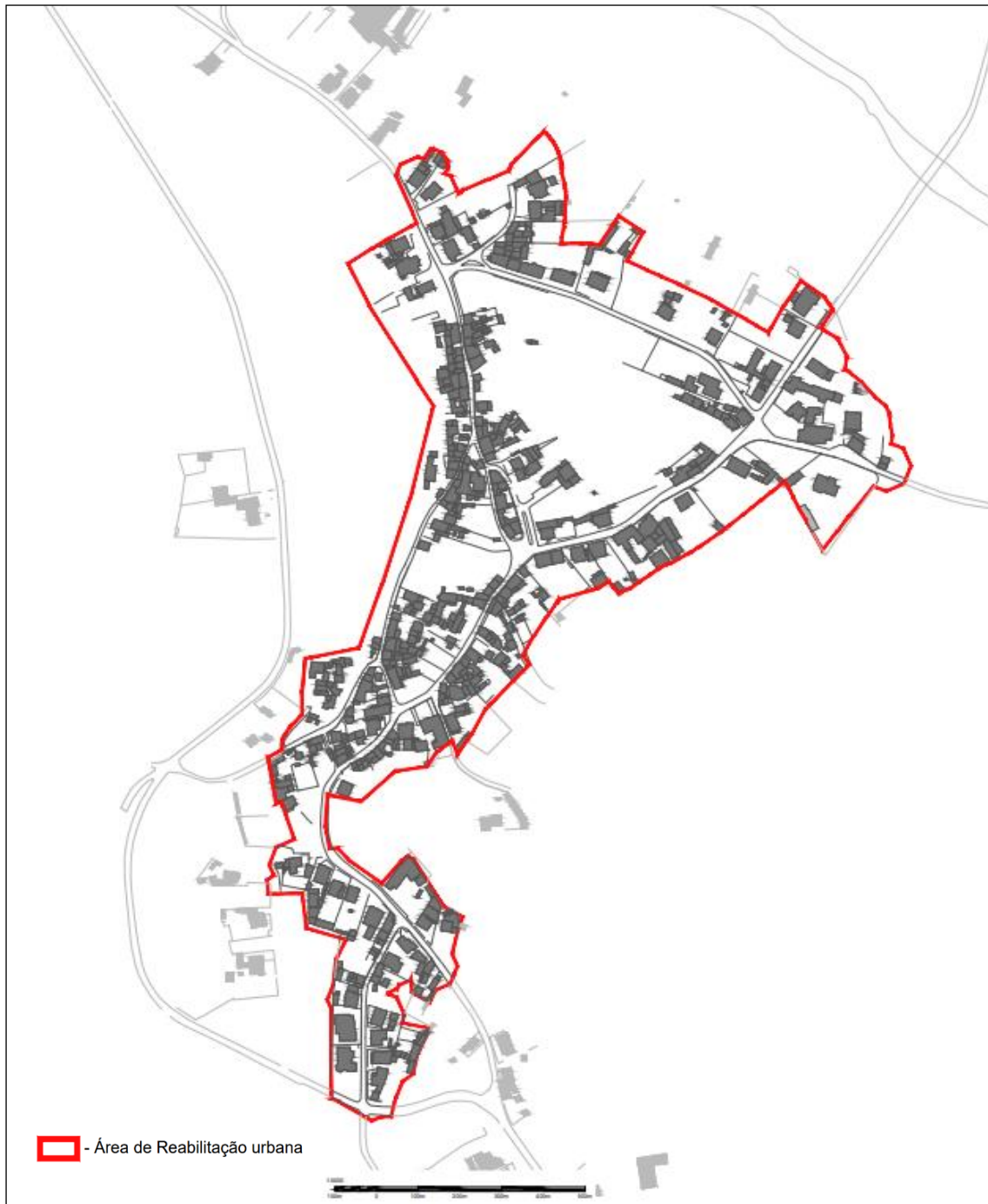
Quadro 48 - Edificado e Alojamentos da ARU de Espinhel

Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	141	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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.

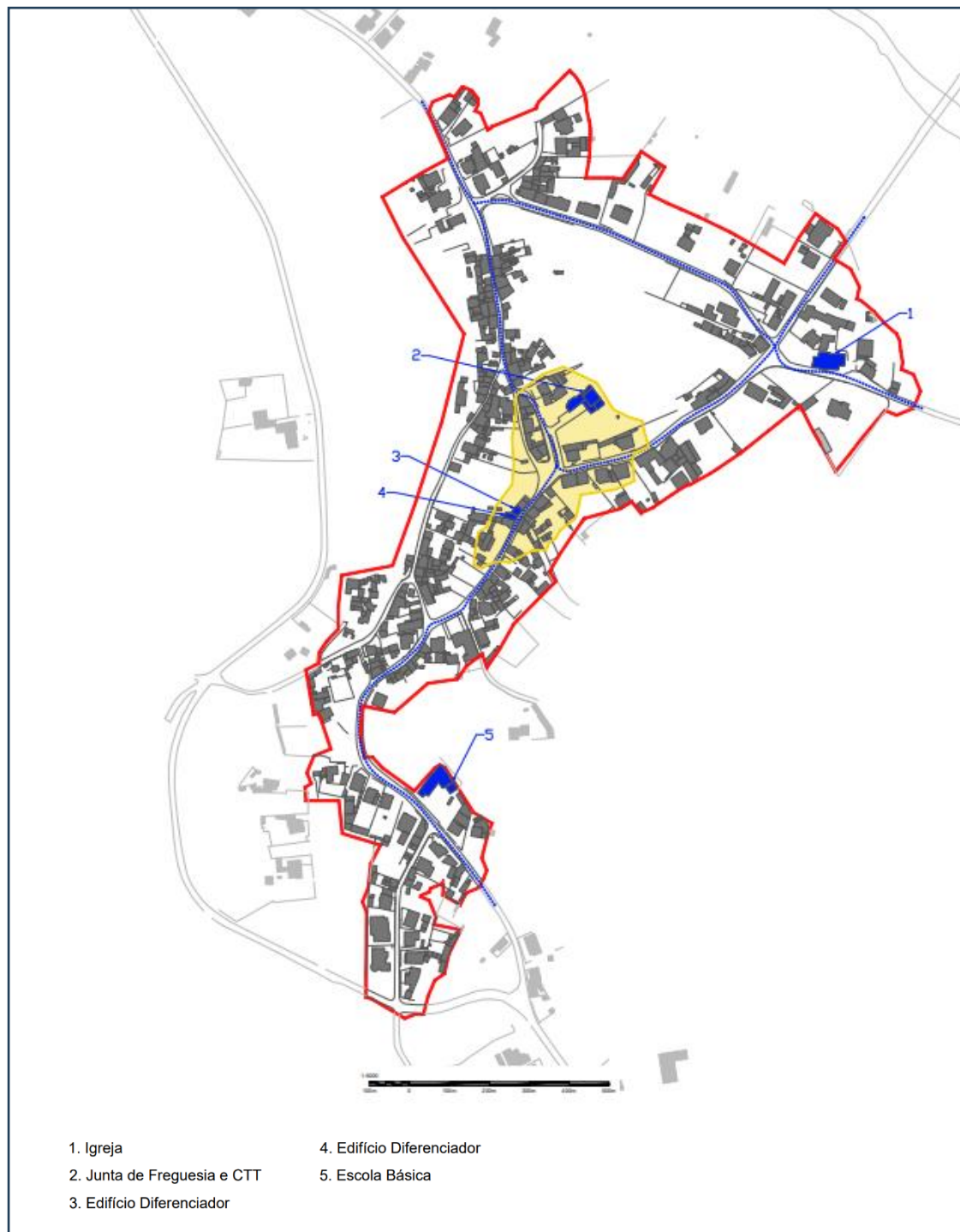
**Figura 36 – Mosaico de imagens da ARU de Espinhel**



### 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Disponibilidade de terreno para criar uma centralidade</li><li>• Alguma imagem de urbanidade nos tecidos mais antigos</li><li>• Algum edificado de qualidade</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Escassa atividade económica</li></ul>

### 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 - 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	○

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

## 4.12. ORU 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.

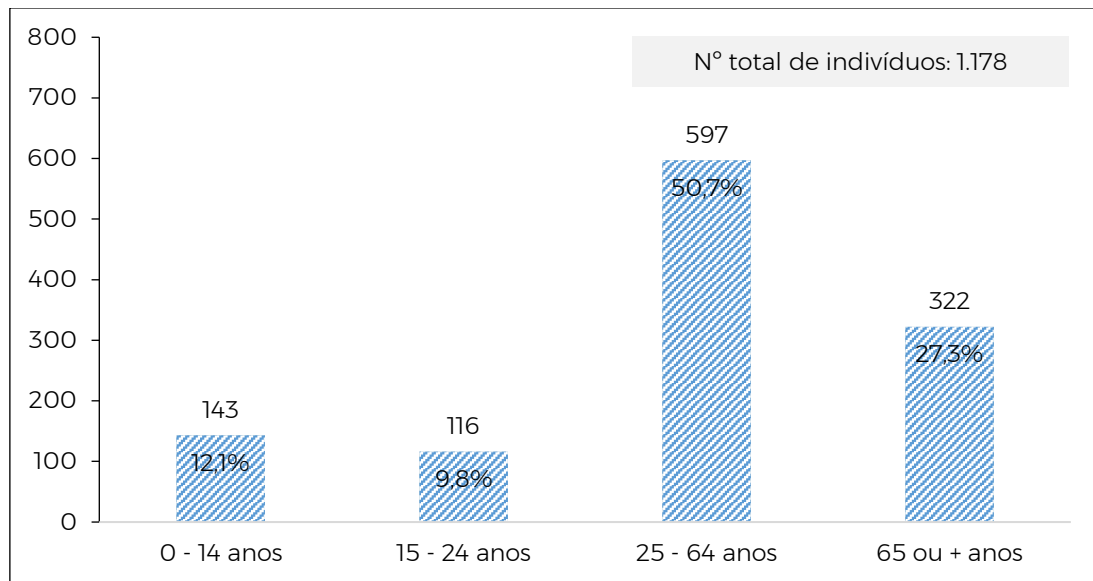
Quadro 51 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Águeda e Borralha

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





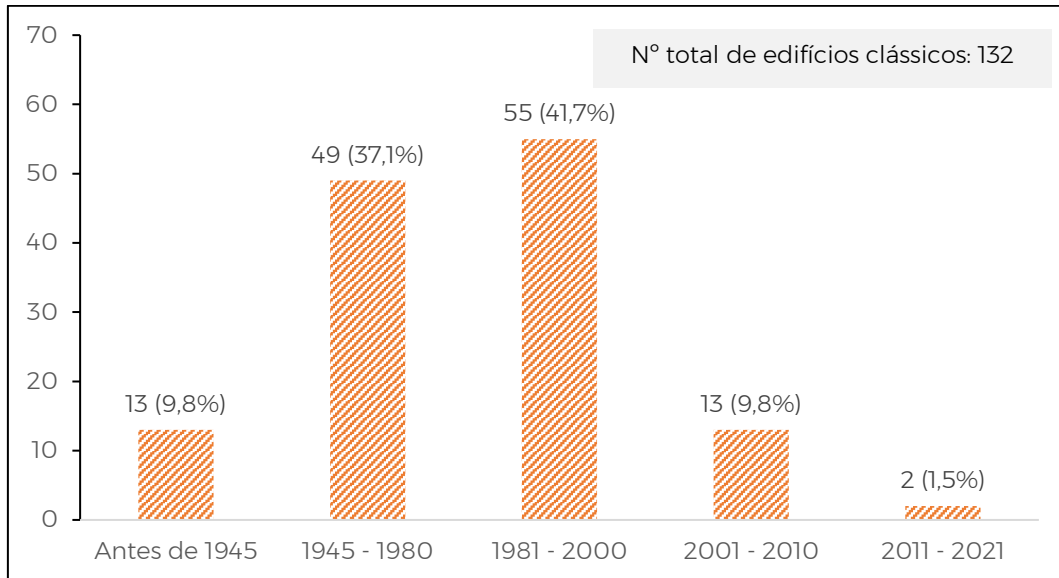
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Borralha			461
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	279	(60,5%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	182	(39,5%)

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



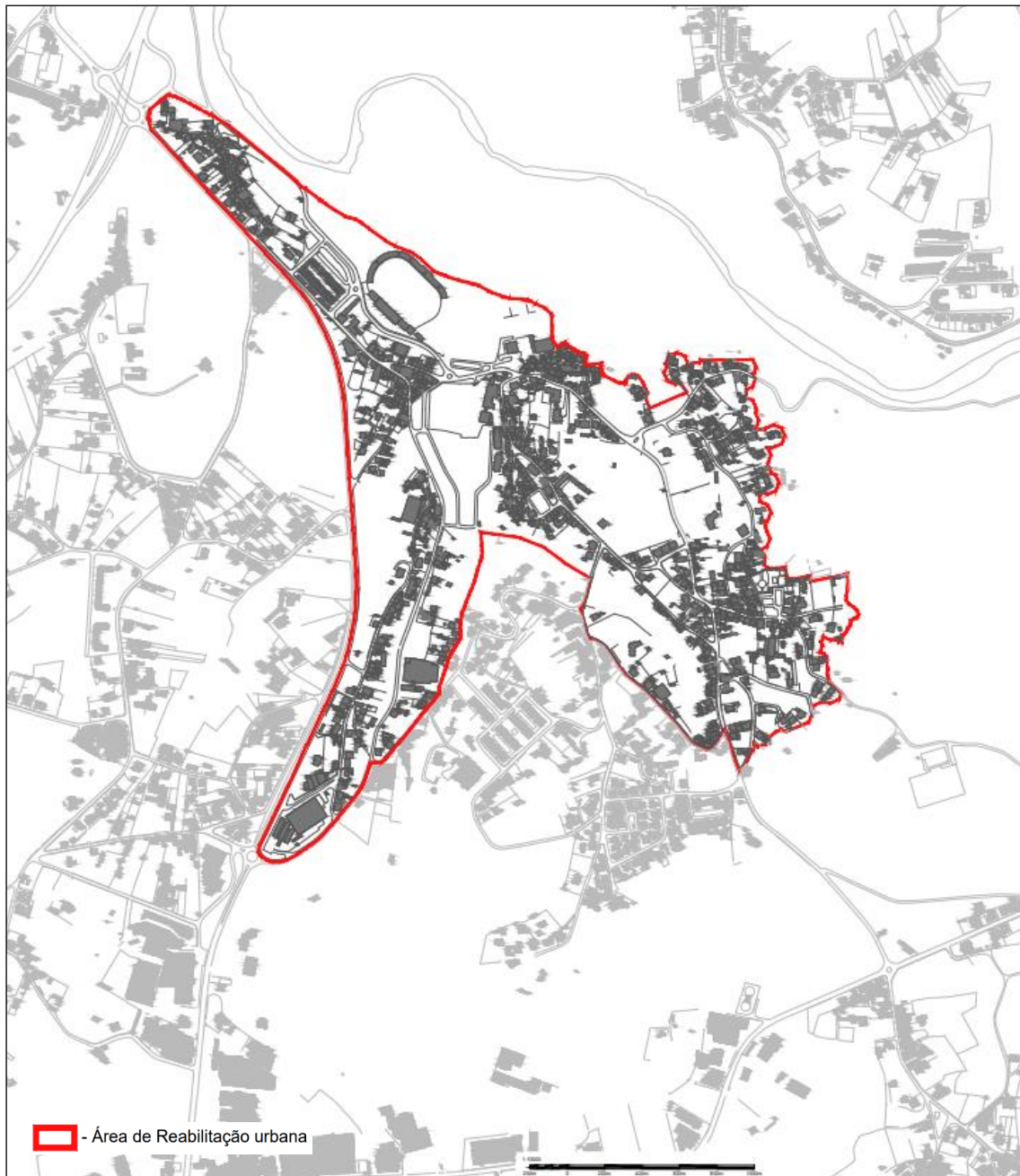
Quadro 52 - Edificado e Alojamentos da ARU de Borralha

Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	632	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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 oficinais e de armazenagem, e uma área ainda expectante definida pela urbanização da Quinta da Borralha. Este núcleo é aquele que sugere como ação de reabilitação urbana a execução de construção nova que faça de ligante entre áreas já edificadas, pugnando assim pela continuidade urbana.

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

**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.

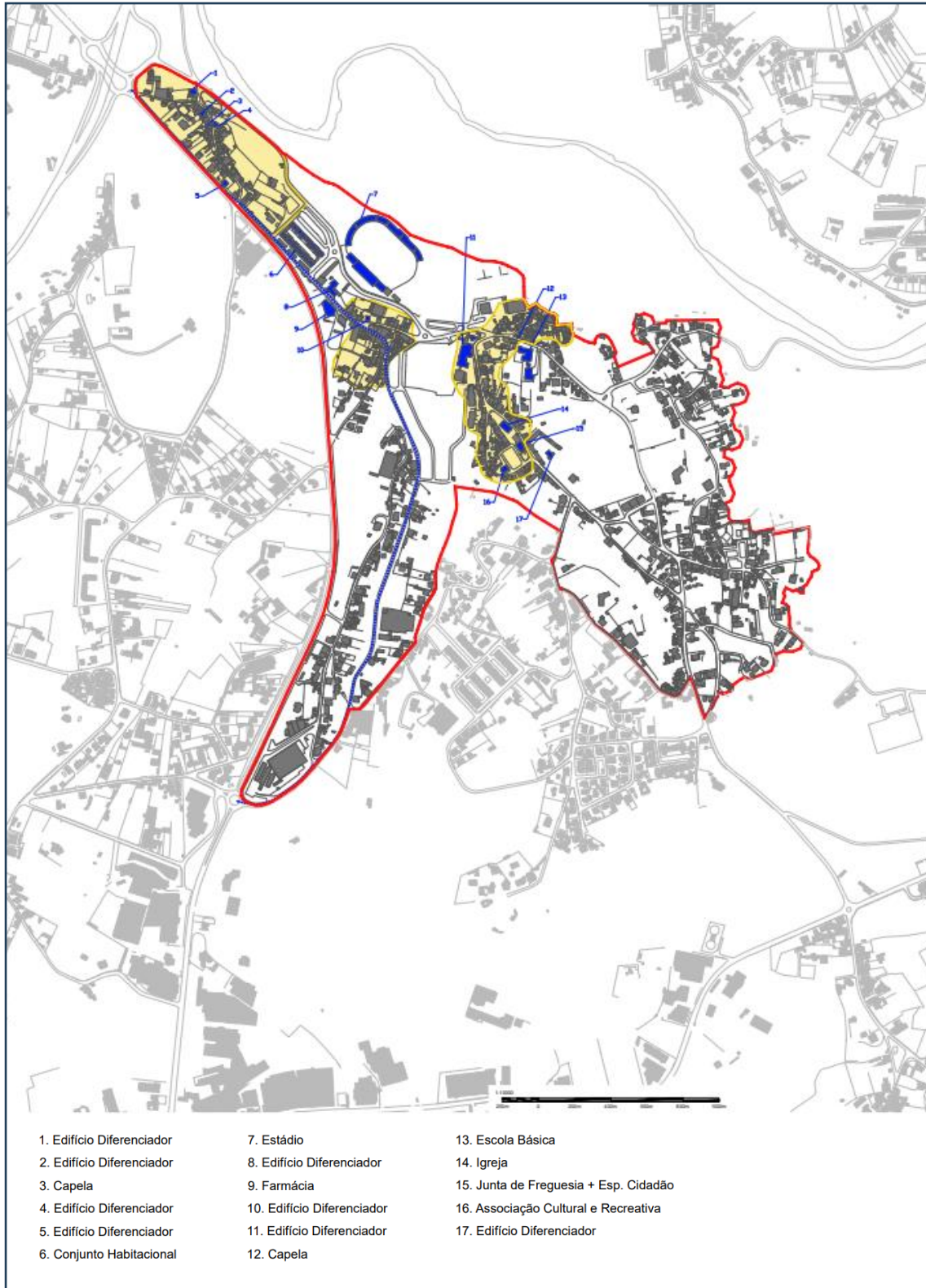
Por um lado, uma cota baixa num arco territorial que compreende o setor nordeste e sudeste da ARU, um território axial, mas muito urbano, residencial e onde se encontram algumas atividades comerciais. Nesta área é interessante destacar a zona desportiva e a ligação a uma área ambientalmente qualificada 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade ambiental e paisagística</li><li>• Rio Águeda na proximidade</li><li>• Edificado de alta qualidade</li><li>• Malha e núcleos urbanos</li><li>• Atratividade turística e de lazer</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Património edificado degradado e ao abandono</li></ul>

### 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 - 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	•••

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

## 4.13. ORU 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.

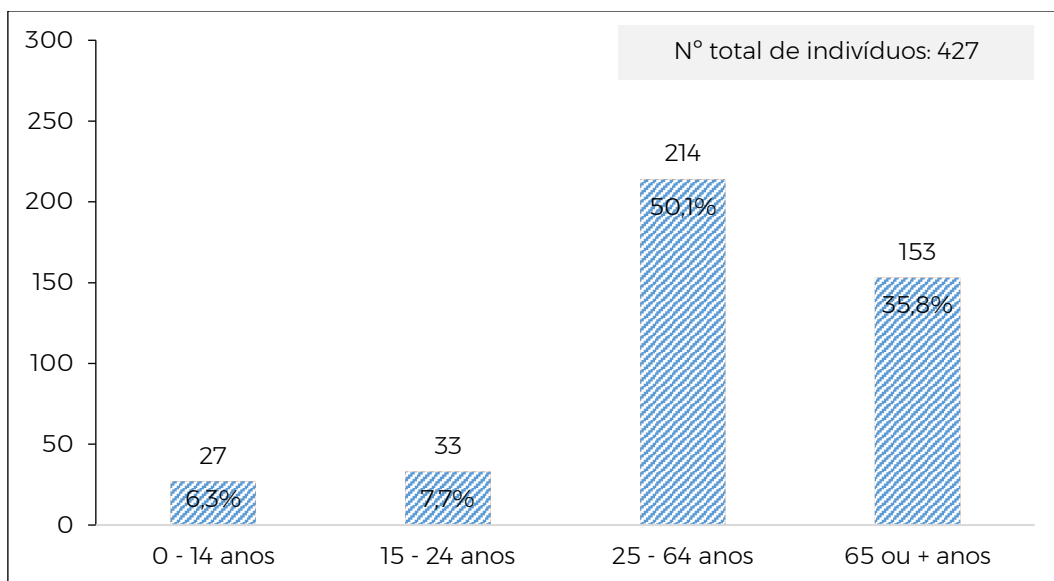
Quadro 55 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Recardães e Espinhel

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	6.036	5.755	-281	-4,66	↓
Densidade Populacional (h/Km <sup>2</sup> )	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 Paradela 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 Paradela.

**Gráfico 25 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Paradela**





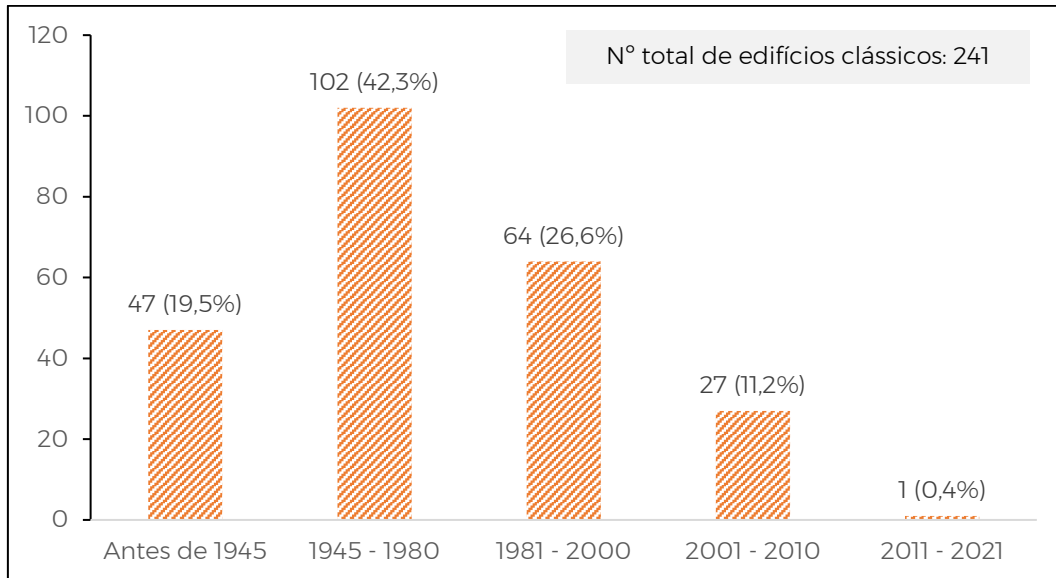
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Paradela			183
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	117	(63,9%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	66	(36,1%)

Gráfico 26 – Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Paradela



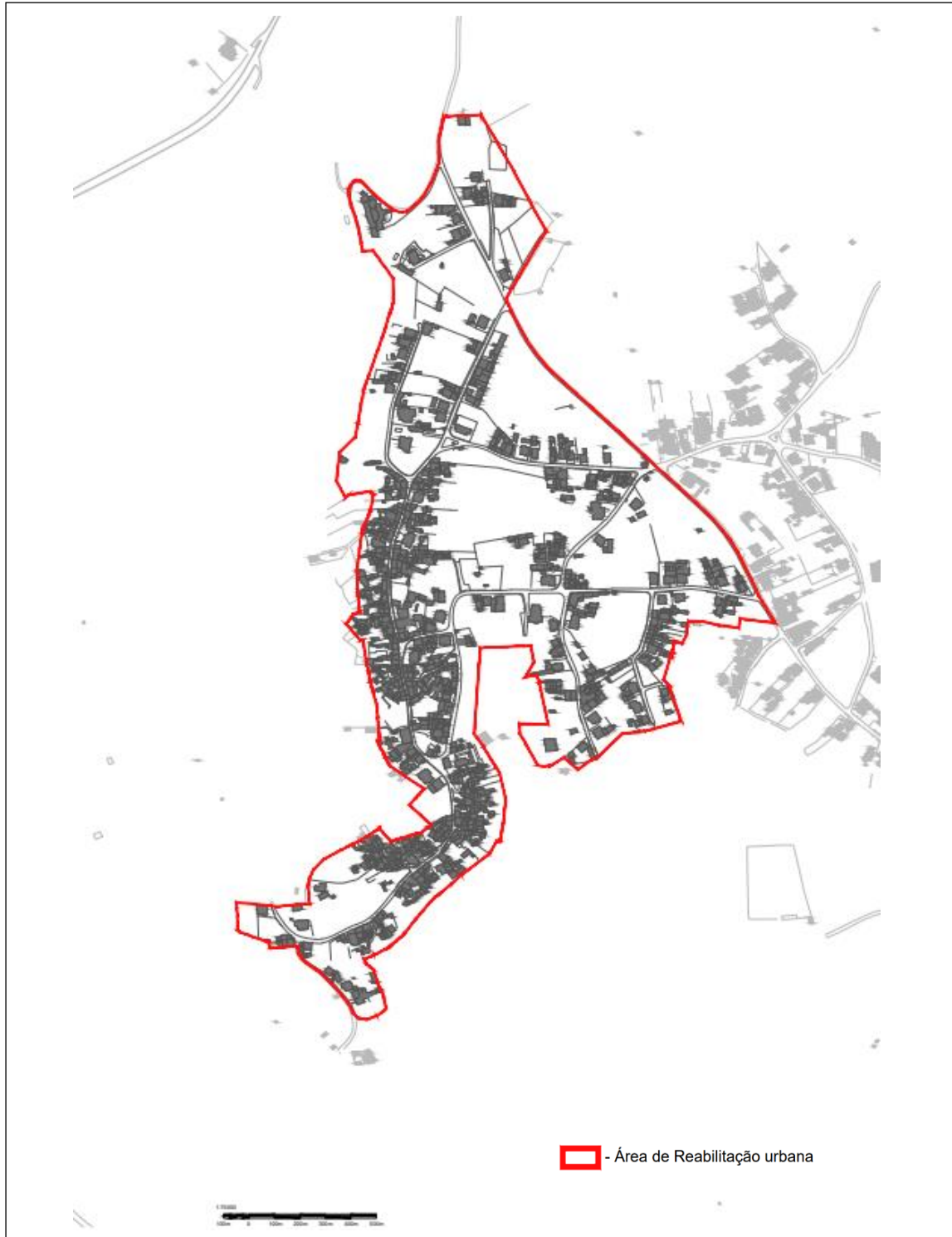
Quadro 56 - Edificado e Alojamentos da ARU de Paradela

Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	248	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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.

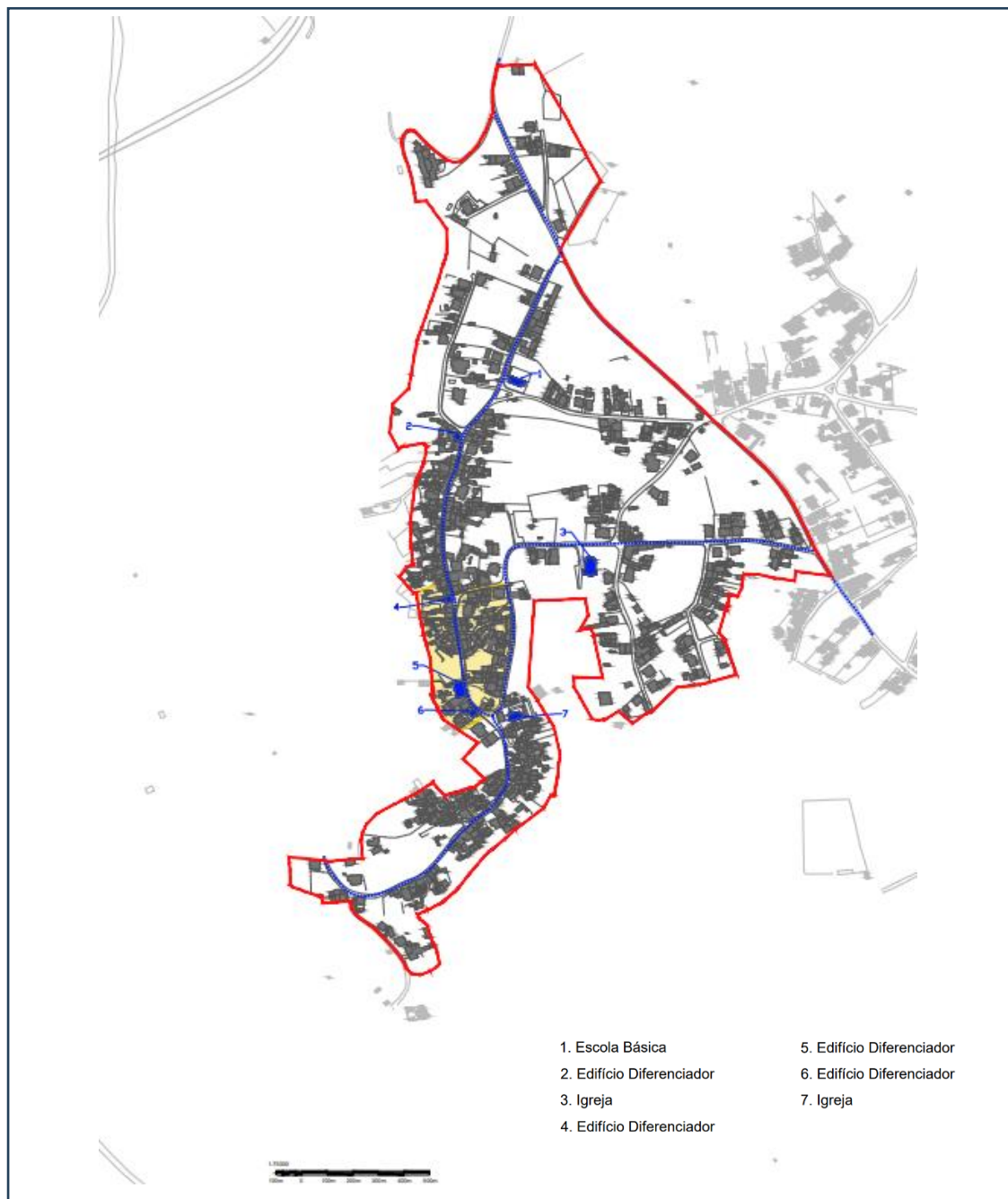
**Figura 42 – Mosaico de imagens da ARU de Paradela**



### 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Edificado de qualidade</li><li>• Coesão da ocupação do solo</li><li>• Terrenos expectantes</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Património edificado degradado e ao abandono</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li></ul>

### 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 - 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	○

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

## 4.14. ORU 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.

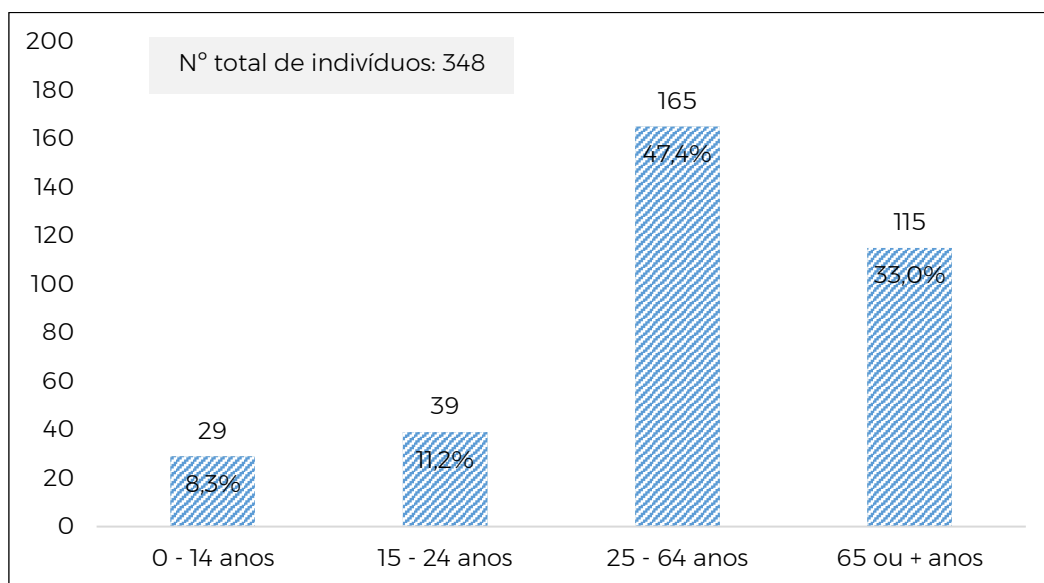
Quadro 59 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão

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





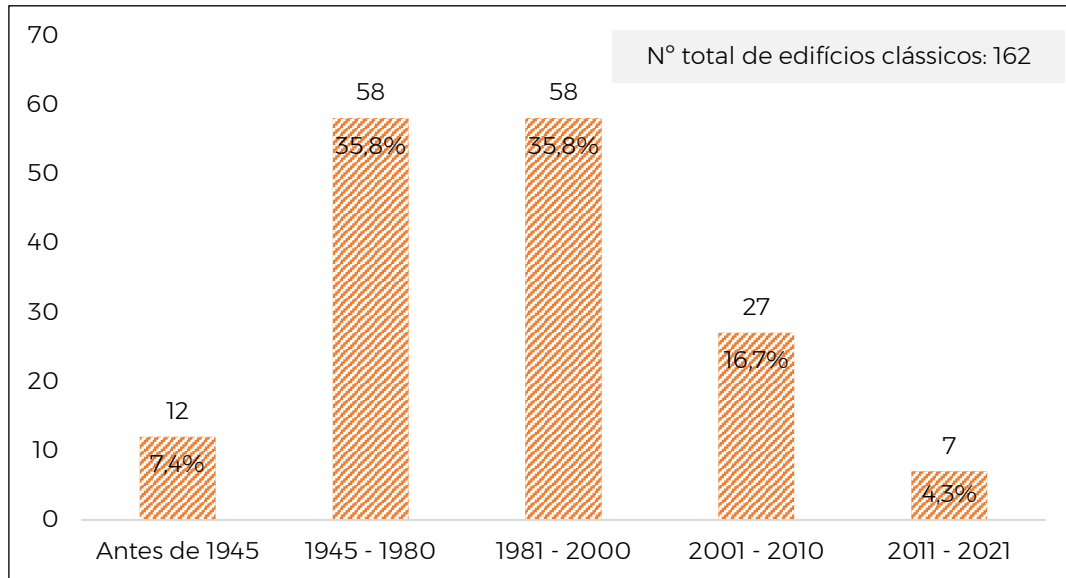
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Belazaima do Chão			129
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	72	(55,8%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	57	(44,2%)

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



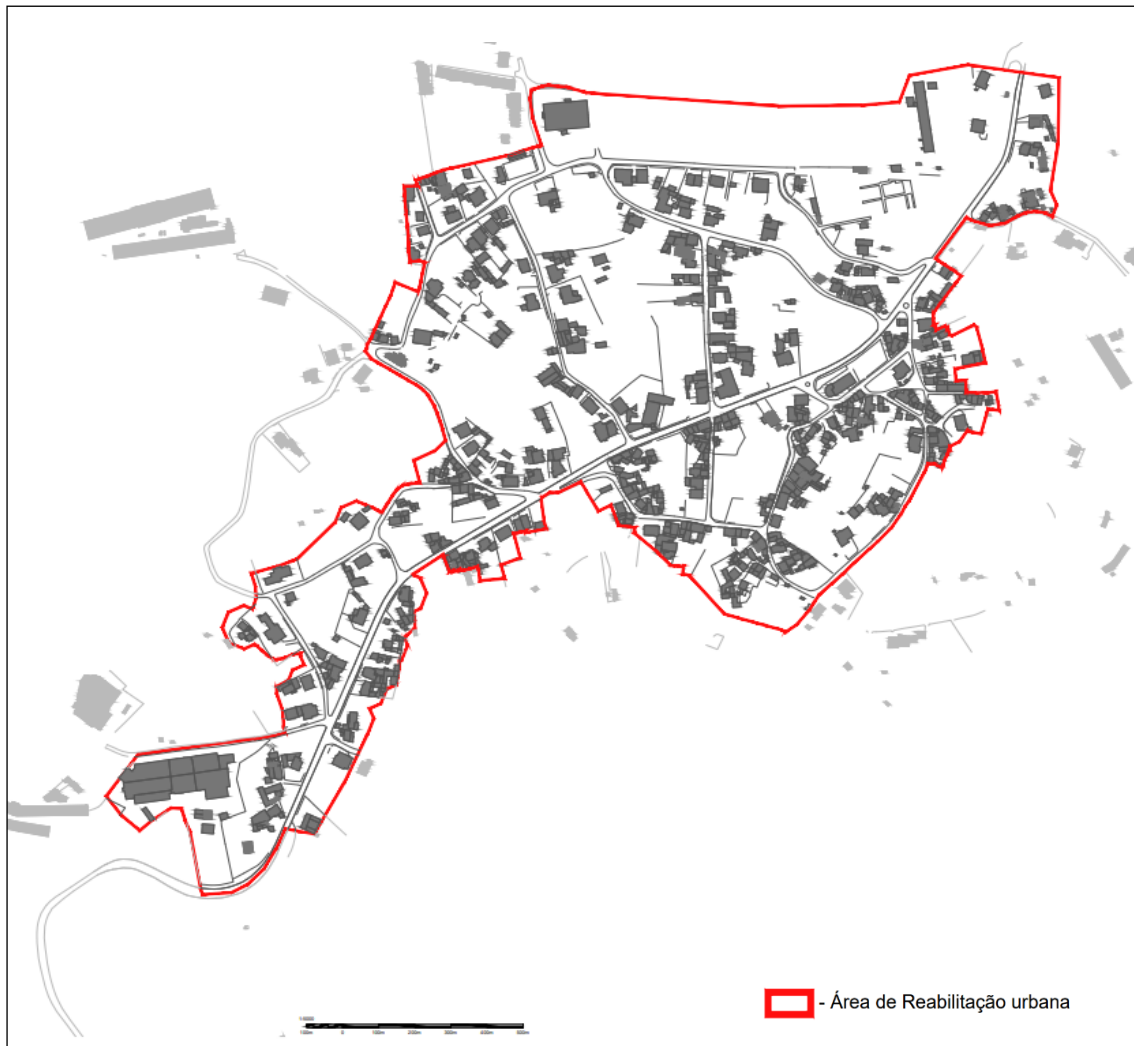
Quadro 60 - Edificado e Alojamentos da ARU de Belazaima do Chão

Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	164	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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.

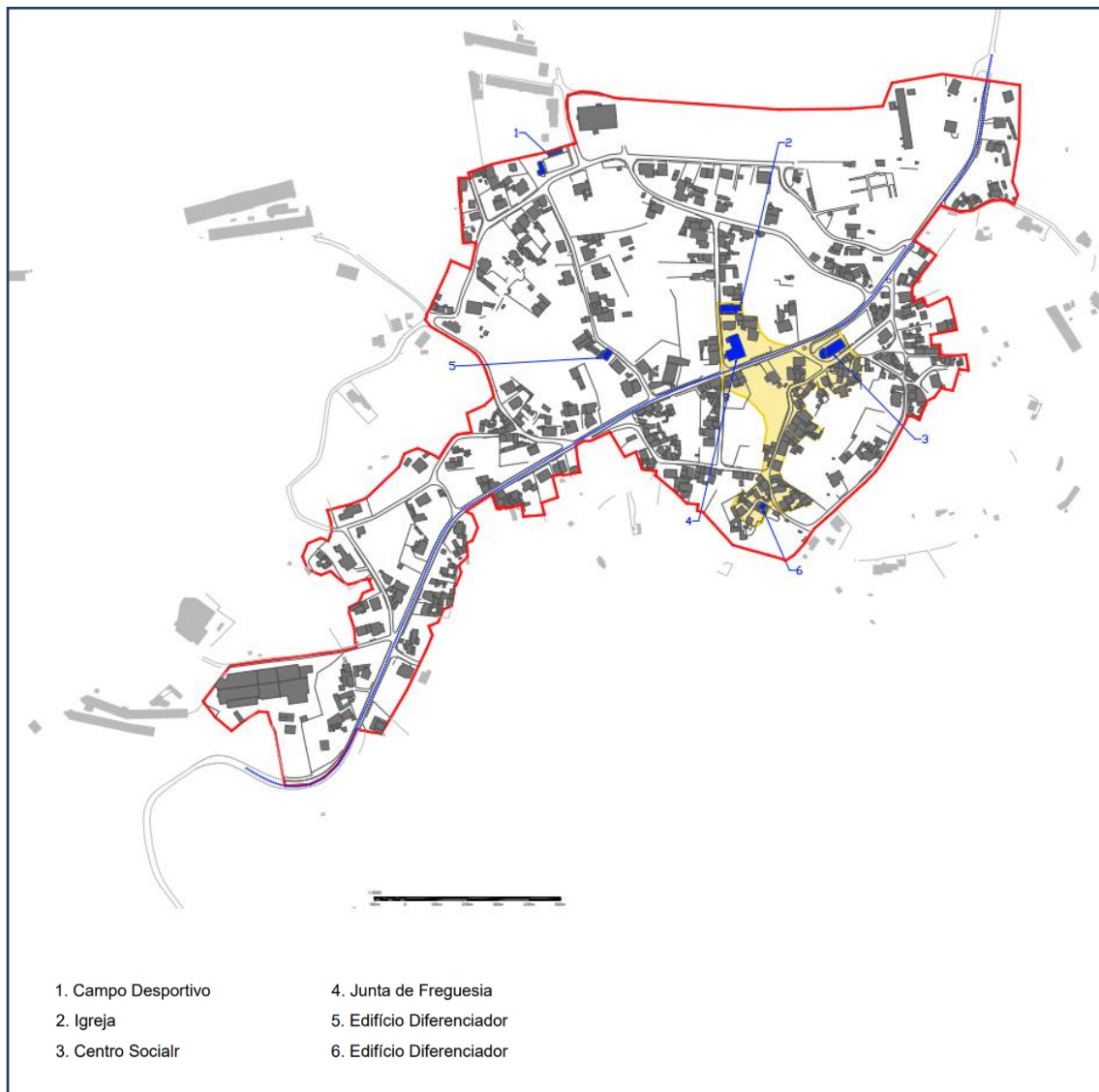
**Figura 45 – Mosaico de imagens da ARU de Belazaima do Chão**



#### 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Alguma oferta de equipamentos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Escassa atividade económica</li></ul>

### 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 - 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	○

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

## 4.15. ORU 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.

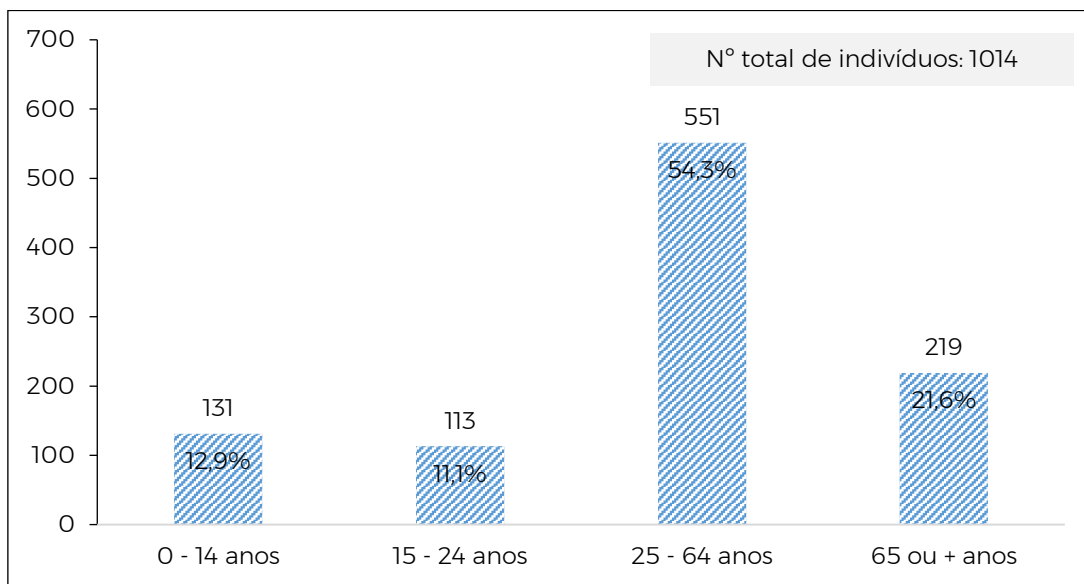
Quadro 63 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Aguada de Cima

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





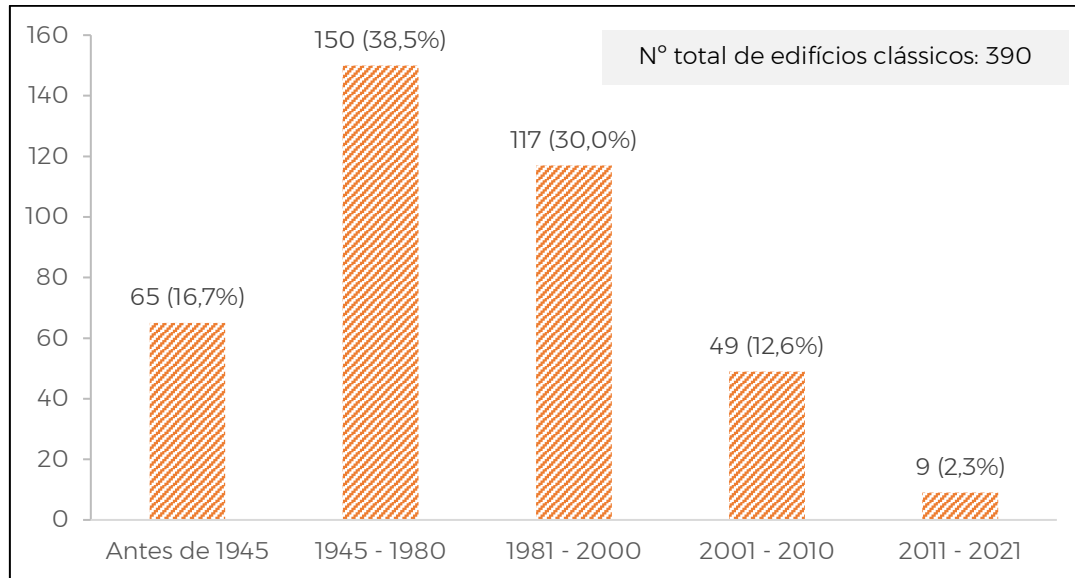
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Aguada de Cima			411
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	<b>233</b>	<b>(56,7%)</b>
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	<b>178</b>	<b>(43,3%)</b>

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



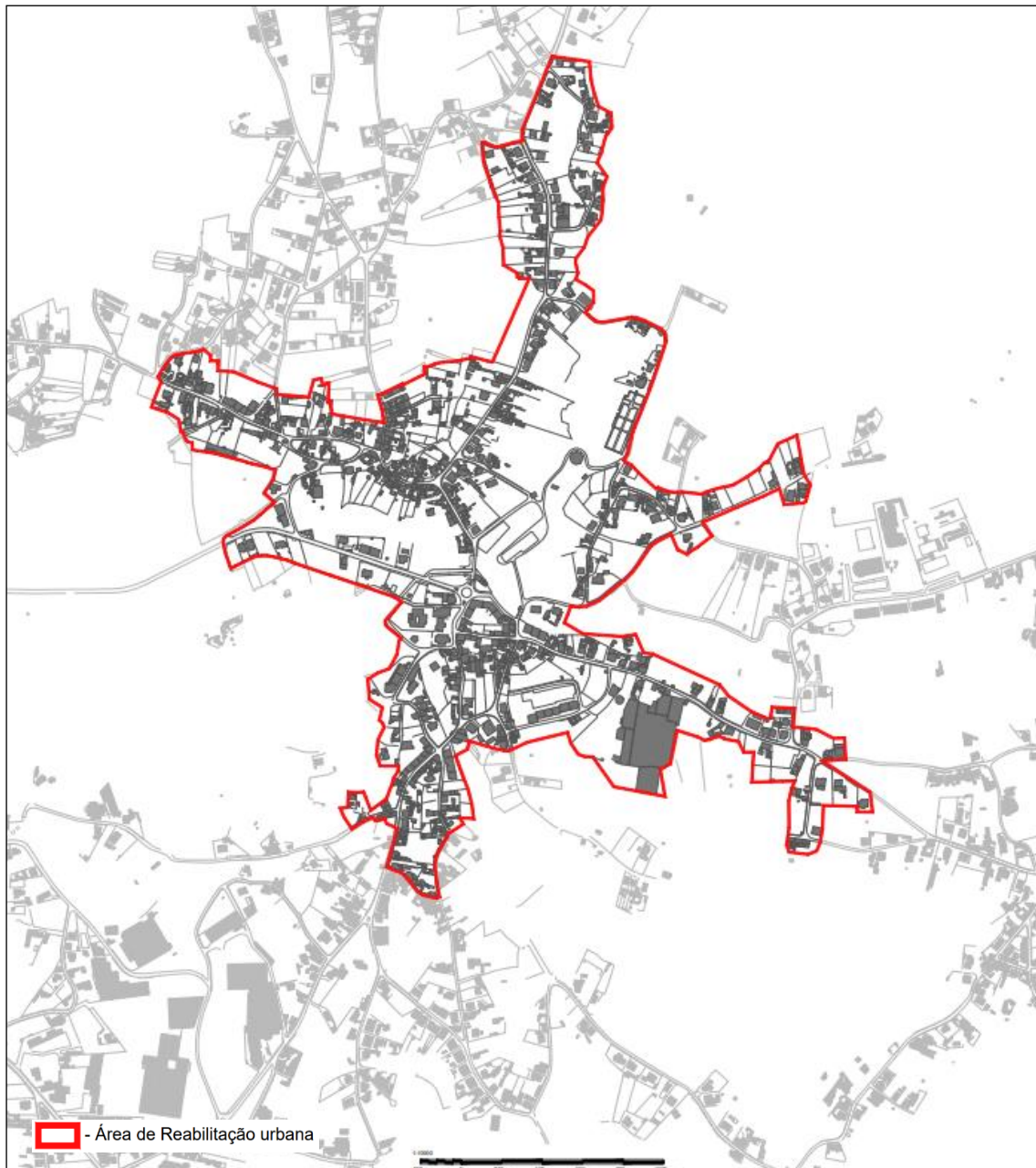
Quadro 64 - Edificado e Alojamentos da ARU de Aguada de Cima

Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	547	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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.

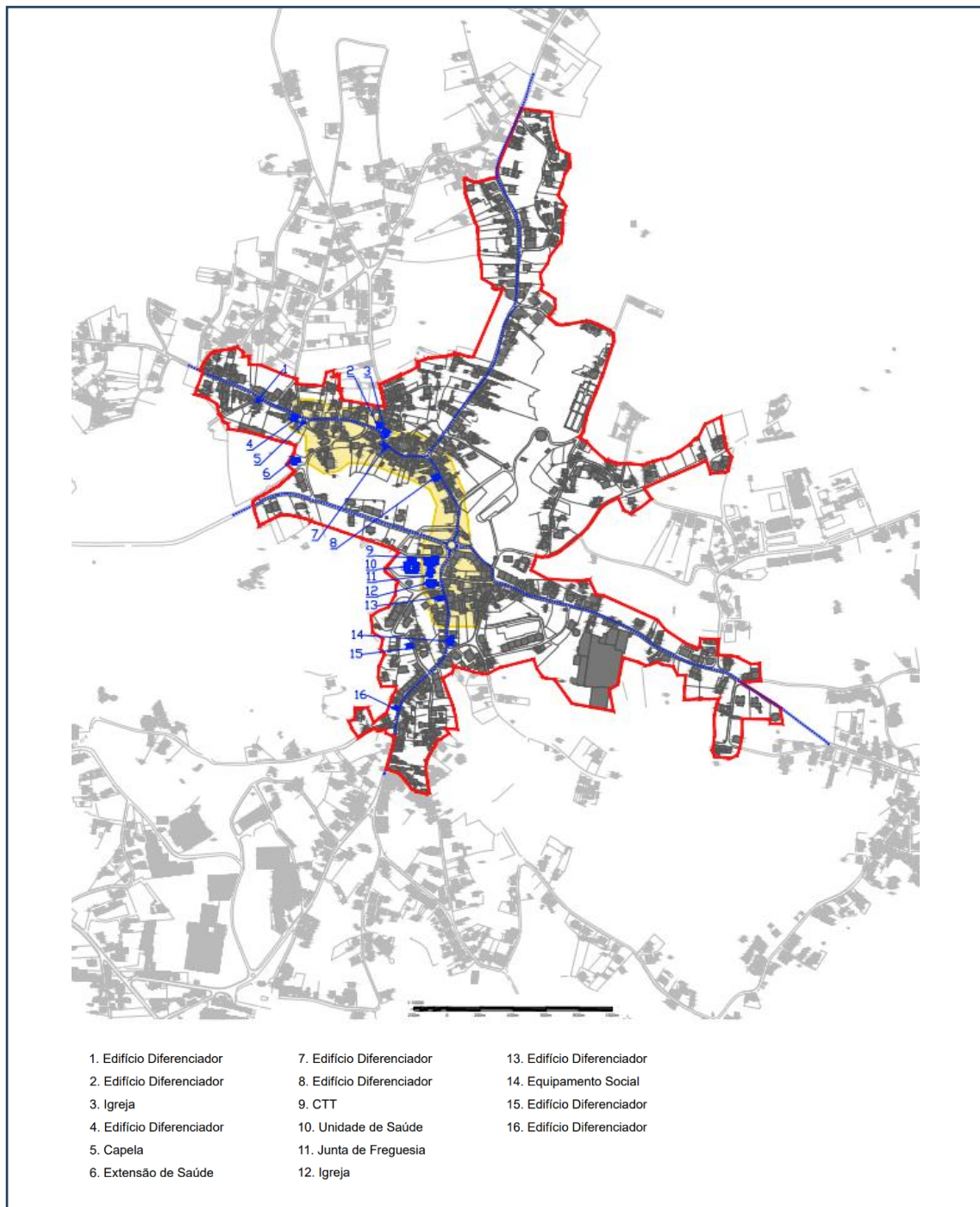
Figura 48 – Mosaico de imagens da ARU de Aguada de Cima



### 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade ambiental e paisagística</li><li>• Centralidade</li><li>• Dinâmica social e económica</li><li>• Edificado com qualidade</li><li>• Potencial de atratividade para lazer</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Dicotomia de ocupação do solo entre o centro e os eixos de expansão</li></ul>

### 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 - 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	●●

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

## 4.16. ORU 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.

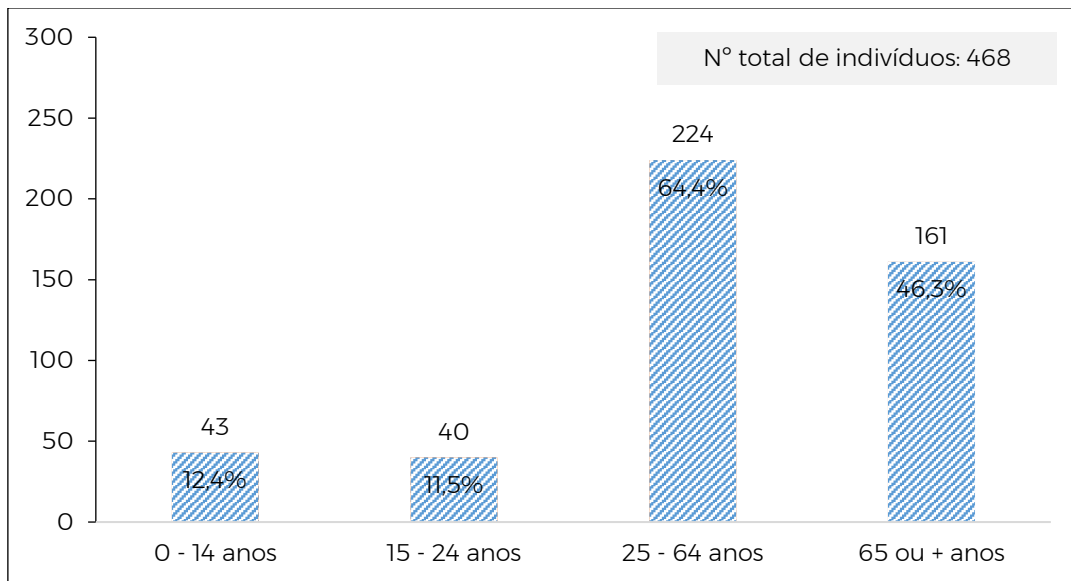
Quadro 67 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Barrô e Aguada de Baixo

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.209	3.088	-121	-3,77	↓
Densidade Populacional (h/Km <sup>2</sup> )	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**





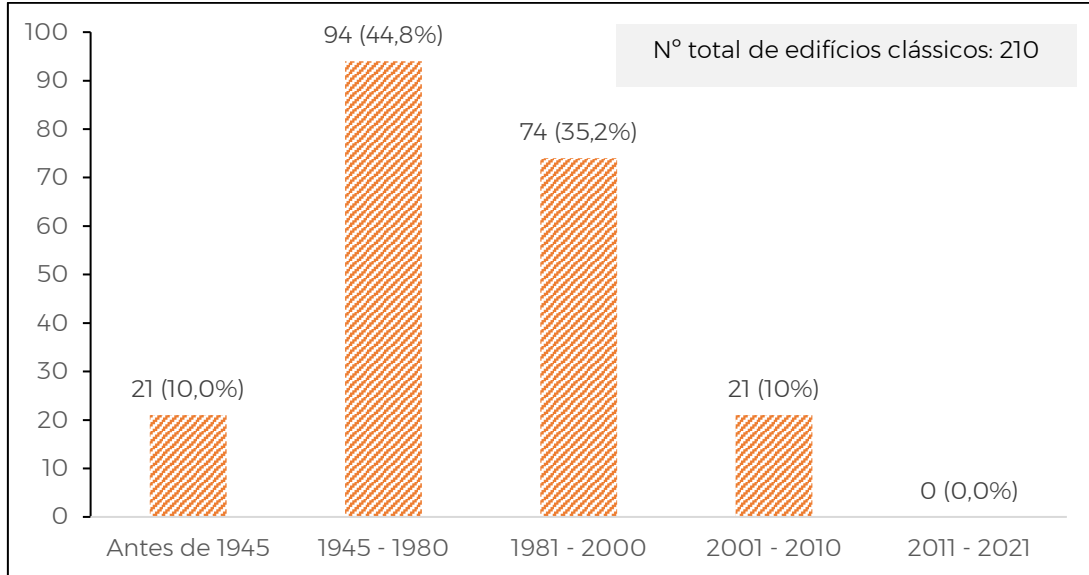
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Aguada de Baixo			411
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	<b>233</b>	<b>(56,7%)</b>
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	<b>178</b>	<b>(43,3%)</b>

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	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	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
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	234	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	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.

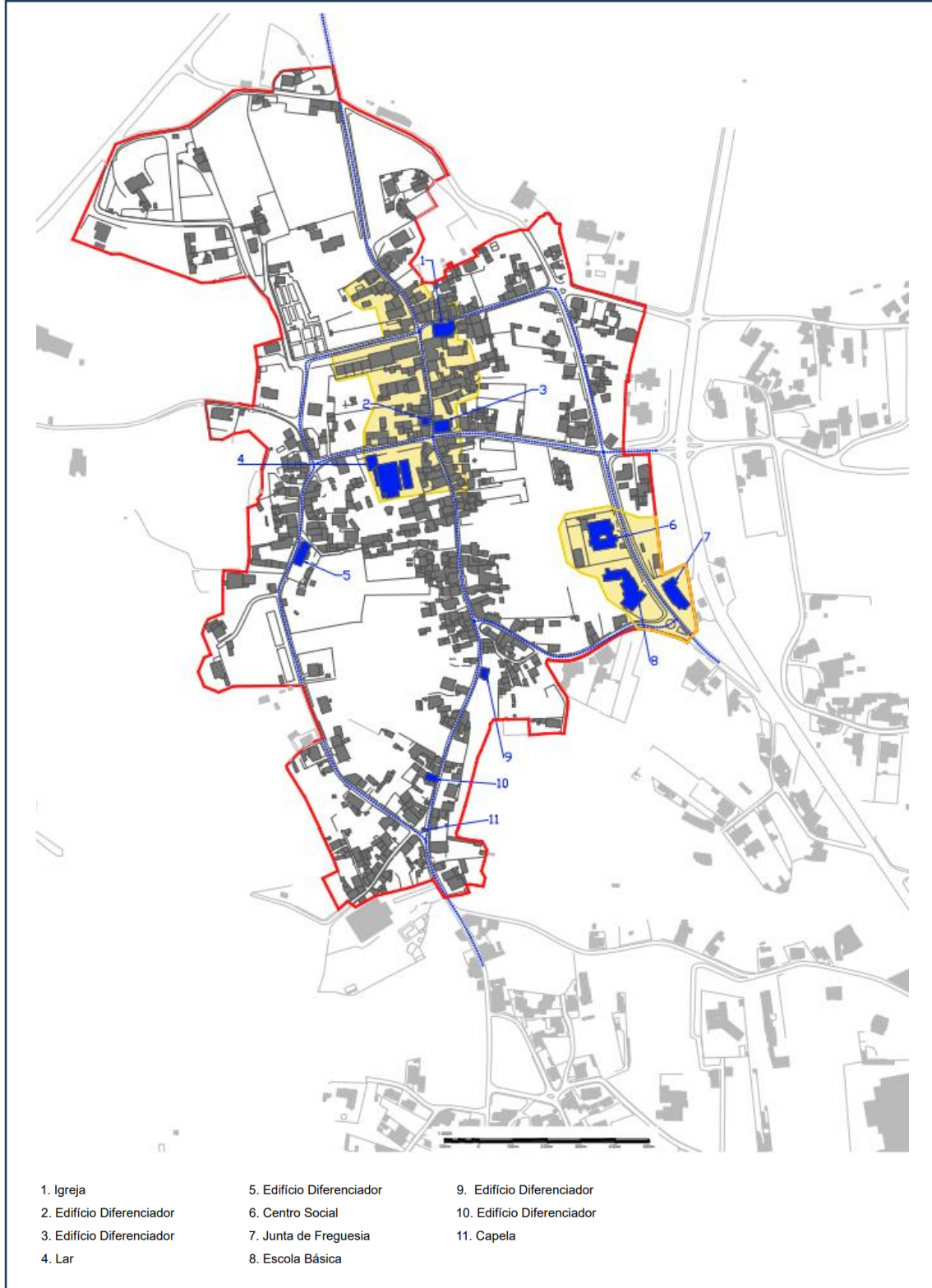
O modelo territorial da ARU de Aguada de Baixo assenta num eixo norte-sul, denso na ocupação do solo, mas onde a degradação do edificado é significativa.

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 Águeda de Baixo.

#### Quadro 69 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Organização em malha</li><li>• Potencial de urbanização</li><li>• Centralidades</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Alguma dispersão n organização do território</li><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Escassa atividade económica</li></ul>

### 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 - 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	○

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

## 5. MODELO DE GOVERNAÇÃO

### 5.1. Prazo de Execução

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana, para todas as 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 n.º 1 e da alínea a) do n.º 3, ambas do Artigo 11.º do mencionado diploma legal.

Não obstante a assunção desta modalidade, o Município de 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 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 .....	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 Pedaçães.....	44
Quadro 17 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades.....	49
Quadro 18 - Objetivos Específicos da ARU de Pedaçães.....	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'Álvoro .....	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**

<b>IMPOSTO</b>	IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 45.º do EBF (alínea a) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Isenção por um período de 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), com possibilidade de renovação por mais 5 anos
<b>PRESSUPOSTOS</b>	Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"> <li>– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li> <li>– objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li> <li>– objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul>
<b>CONDICIONANTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara de Municipal, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (n.º 2 do artigo 16.º);</li> <li>– A renovação da isenção aplica se somente aos casos de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;</li> <li>– A renovação da isenção deverá ser requerida pelo proprietário, ficando sujeita a confirmação por parte da Câmara Municipal de utilização /ocupação nos primeiros três anos (contrato de arrendamento ou prova de residência, consoante se trate de arrendamento ou habitação própria);</li> <li>– O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.</li> </ul>
<b>RECONHECIMENTO</b>	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p> <p>A anulação da liquidação do IMI e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior</p>

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

<b>IMPOSTO</b>	IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 45.º do EBF (alínea b) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação
<b>PRESSUPOSTOS</b>	<p>A isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.</p> <p>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li> <li>– objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li> <li>– objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul>
<b>CONDICIONANTES</b>	O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
<b>RECONHECIMENTO</b>	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p> <p>A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior.</p>

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

<b>IMPOSTO</b>	IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 45.º do EBF (alínea c) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação
<b>PRESSUPOSTOS</b>	<p>A isenção apenas se aplica se o imóvel se destinar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente</p> <p>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li> <li>– objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li> <li>– objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li> </ul>
<b>CONDICIONANTES</b>	O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
<b>RECONHECIMENTO</b>	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p> <p>A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior.</p>

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

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

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

<b>IMPOSTO</b>	IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 71.º do EBF (n.º 4) "Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis"
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.
<b>PRESSUPOSTOS</b>	Encargos relacionados com a reabilitação de:  (a) Imóveis, localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou  (b) Os imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
<b>CONDICIONANTES</b>	Ações de reabilitação são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:  i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;  ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.  A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.  Área de reabilitação urbana é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.
<b>RECONHECIMENTO</b>	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	
<b>IMPOSTO</b>	IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA (Lista I 2.23)
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Aplicação da taxa reduzida de 6%
<b>PRESSUPOSTOS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Empreitadas de reabilitação de edifícios, tal como definida em diploma específico;</li> <li>2. Empreitadas realizadas em imóveis ou em espaços público;</li> <li>3. Localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.</li> </ol>
<b>RECONHECIMENTO</b>	<p>A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida.</p> <p>Nas faturas, para além dos requisitos referidos no n.º 5 do art. 36.º do CIVA, deve constar referência ao contrato de empreitada e ao local da obra, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.</p>
<b>ENTENDIMENTOS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA</b>	Informações vinculativas n.ºs 256, 728, 8323, 12402 e 12432.

<b>INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIVA</b>	
<b>IMPOSTO</b>	IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA (Lista I 2.24)
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Aplicação da taxa reduzida de 6%
<b>PRESSUPOSTOS</b>	<p>Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam:</p> <p>(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.);</p> <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.</p>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIMI	
<b>IMPOSTO</b>	IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	112.º, n.º 6.
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Minorar até 30% da taxa de IMI que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
<b>PRESSUPOSTOS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação;</li> <li>2. Decisão de minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.</li> </ol>
<b>CONDICIONANTES</b>	<p>Decisão dos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, que define as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias onde é fixada a redução.</p> <p>Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI.</p> <p>Em áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.</p>
<b>RECONHECIMENTO</b>	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.



