



# PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

PARA A EXECUÇÃO DE 6 OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DE NATUREZA SISTEMÁTICA

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 3 – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução de 6 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática, 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 .....  | 4          |
| <b>2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO .....</b>                                    | <b>6</b>   |
| 2.1. Caracterização Territorial .....  | 6          |
| 2.2. Contexto Socioeconómico .....   | 10         |
| 2.3. Dinâmicas Urbanas .....   | 14         |
| <b>3. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS ...</b> | <b>19</b>  |
| 3.1. Enquadramento das Operações .....   | 19         |
| 3.2. Objetivos Gerais e Específicos .....  | 20         |
| 3.3. Identificação e Localização das ORU Sistemáticas .....                                  | 23         |
| <b>4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS .....</b>                                | <b>26</b>  |
| 4.1. ORU da Cidade de Águeda (ARU 1) .....   | 26         |
| 4.2. ORU de Arrancada (ARU5) .....   | 52         |
| 4.3. ORU de Mourisca do Vouga (ARU 8) .....  | 71         |
| 4.4. ORU de Fermentelos (ARU 14) .....   | 89         |
| 4.5. ORU de Recardães (ARU 16) .....   | 107        |
| 4.6. ORU de Barrô (ARU 19) .....   | 124        |
| <b>5. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO .....</b>  | <b>142</b> |
| 5.1. Prazo de Execução das ORU.....  | 142        |
| 5.2. Estimativa Global de Investimento nas ORU.....  | 142        |
| 5.3. Programa de Financiamento .....   | 143        |
| <b>6. MODELO DE GOVERNAÇÃO .....</b>   | <b>153</b> |
| 6.1. Modelo de Gestão e Organização .....  | 153        |
| 6.2. Instrumentos de Execução .....  | 155        |
| 6.3. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação .....  | 156        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>7. QUADRO DE APOIO E INCENTIVOS.....</b>                                      | <b>159</b> |
| 7.1. Benefícios Fiscais .....  | 159        |
| 7.2. Incentivos Municipais.....  | 162        |
| 7.3. Apoios Financeiros .....  | 163        |
| <br>   |            |
| Índice de Quadros .....  | 171        |
| Índice de Figuras .....  | 172        |
| Índice de Gráficos .....   | 173        |
| Equipa Técnica .....   | 174        |
| <br>   |            |
| ANEXO - Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais atualmente em vigor ..... | 175        |

## **1. INTRODUÇÃO**

### **1.1. Objetivos do Trabalho**

O presente documento corresponde à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento de 6 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas (ORU) no Concelho de Águeda.

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. No caso em análise, atendendo à complexidade das questões abrangidas, as ORU que se propõem são de natureza Sistemática, estando por isso associadas a um programa de investimento público dirigido à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

A definição destas ORU dá sequência aos esforços já desenvolvidos pelo Município de Águeda na revisão das delimitações das Áreas de Reabilitação Urbana (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 deste Programa Estratégico, 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 do Concelho de Águeda que permita dotar estas áreas de boas condições urbanísticas e ambientais, contribuindo para a sua progressiva valorização e afirmação;
- Valorizar o carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que estimulem o desenvolvimento económico e social e a criação de emprego, bem como a melhoria das condições socioeconómicas, habitacionais, urbanísticas e ambientais na área de intervenção;
- Estimular o envolvimento direto dos agentes públicos e privados relevantes nas intervenções de reabilitação urbana e uma articulação efetiva de processos e vontades entre estes e a Autarquia;
- Orientar o estabelecimento de parcerias entre o Município, as entidades públicas ou privadas e os particulares.

---

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

## **1.2. Enquadramento Legal**

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

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

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

Acompanhando o preconizado no RJRU, as 6 ORU sistemáticas do Concelho de Águeda terão como instrumento de suporte o Programa Estratégico que se apresenta e que, de acordo com o Art. 33.º, deverá contemplar os seguintes elementos orientadores, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização das áreas de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução das operações de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- Estabelecer os programas das operações de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- Determinar o modelo de gestão das áreas de reabilitação urbana e de execução das respetivas operações de reabilitação urbana;
- Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;

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

### 1.3. Síntese Metodológica

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento das 6 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas no Concelho de Águeda e, em linha com o RJRU, integra todos os elementos necessários para ser adotado pela Câmara Municipal e, posteriormente, aprovado pela Assembleia Municipal.

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

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

Em síntese, apresentam-se no quadro seguinte as principais etapas e conteúdos do processo metodológico de elaboração das 6 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática para as respetivas ARU do Concelho de Águeda, que se integram na Fase 2.

**Quadro 1 – Fases e conteúdos da metodologia adotada**

| FASES  | CONTEÚDOS  |
|--|--|
| <b>FASE 1</b><br><br>Revisão da delimitação das 22 ARU existentes no Concelho de Águeda (incluindo as 6 ORU de natureza sistemática) | <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 6 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Sistemáticas, 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 povoadamentos 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.

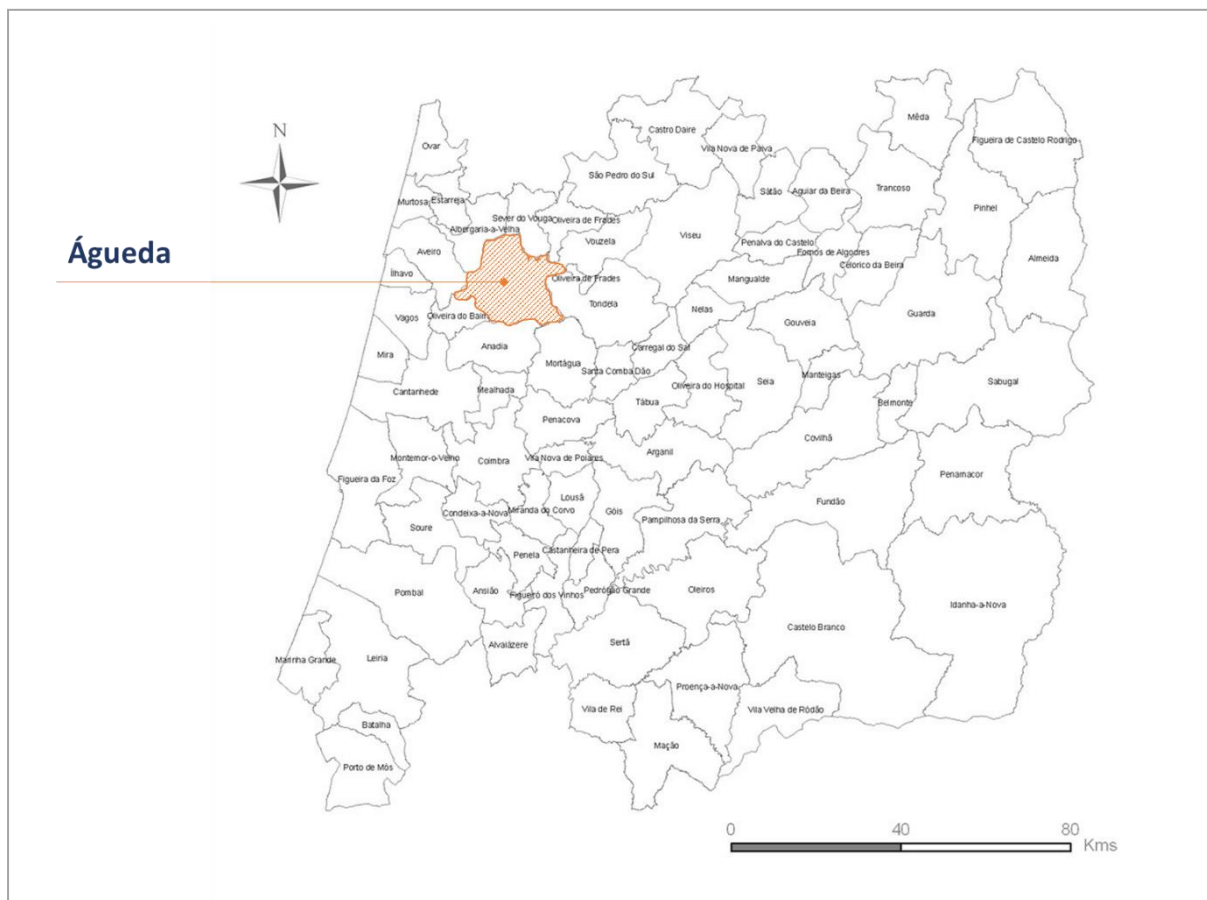
No dia 8 de julho de 1985, a vila de Águeda é elevada à categoria de cidade.

### **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)<br>(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 5, pode-se constatar que, de modo geral, desde 2001 se verificou uma tendência clara para a redução do número de fogos concluídos e licenciados anualmente.

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

| Concelho | 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**



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

## **Acessibilidades e Transportes**

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

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

- A1 - Autoestrada do Norte – estabelece a conexão entre o Norte e o Sul do País, estando incluída na Rede Transeuropeia de Autoestradas (RTE-T), sendo a ligação ao tecido local realizada sobretudo através dos nós de Albergaria-a-Velha, a Norte, e Oiã, a Sul, ligações essas que são efetuadas pela A25 e pela EN333, respetivamente;
- A25 - Autoestrada que estabelece a conexão entre Aveiro a Vilar Formoso, atravessando transversalmente o País. Percorre o norte do concelho de Águeda, sendo o tráfego de âmbito distribuído quer pela EN1/IC2, quer pela EN333;
- EN1/IC2 – Estrada Nacional antiga que liga Lisboa ao Porto e que cruza a cidade de Águeda de norte a sul. Presentemente é via com maior fluxo de tráfego no concelho, sendo muito utilizada nas ligações intra-concelhias e locais, tendo nalguns troços um perfil idêntico a uma rua urbana.

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

Na rede rodoviária interna observam-se ainda algumas dificuldades na circulação, sobretudo nas freguesias localizadas mais no interior do concelho que devem ser objeto de atenção, em particular verifica-se que certos traçados são estreitos e sinuosos, pelo que é necessário efetuar alguns investimentos significativos na sua beneficiação e manutenção. Neste sentido, torna-se fundamental continuar a reorganizar hierarquicamente e a requalificar a rede rodoviária concelhia para facilitar a mobilidade interna e o acesso às diferentes freguesias.

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

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

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

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

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

#### **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 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 relembrar 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 Sistemática.

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 de Águeda 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. A requalificação ambiental dos espaços é também uma prioridade municipal e de intervenção dentro das ARU do Concelho.

Outro aspeto determinante é a mobilidade e, no contexto atual, o município de Águeda concerta o seu processo de reabilitação urbana com a mobilidade suave, quer através da criação e ampliação de ciclovias, quer ainda através do programa bikesharing que induz a utilização da bicicleta como meio de transporte em deslocações casa-trabalho, casa-escola, ou de compras ou lazer.

De alguma forma, uma novidade positiva no quadro da reabilitação urbana é o aparecimento de uma atitude também imaterial nesta política de base essencialmente territorial, introduzindo-se projetos de base digital e wi-fi, bem como de apoio ao comércio tradicional, à atividade económica e empreendedorismo designadamente destinados às classes profissionais mais jovens e às novas empresas.

De igual modo e tratando-se de Operações de Reabilitação Urbana de Natureza Sistemática 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. Não obstante a prioridade dada à reabilitação e requalificação do edificado, também a nova construção ou reconstrução de edifícios em ruína pode ser parte estruturante de um processo de reabilitação urbana, pelo que, com condições, é de admitir esta alternativa.

A requalificação de muitos edifícios residenciais degradados, devolutos e, nalguns casos, de boa traça arquitetónica, envolve desde a execução de pequenas obras em alguns edifícios até à demolição total e construção de novas edificações, 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 Águeda permite alcançar através da realização de Operações de Reabilitação Urbana os seguintes 20 objetivos específicos:

1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável;
2. Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios;
3. Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva;
4. Requalificar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
5. Melhorar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;
6. Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural Aguedense e promover a sua utilização e valorização;
7. Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;
8. Modernizar e assegurar o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas;
9. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
10. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
11. Incentivar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, promovendo as vias cicláveis e os percursos pedonais;
12. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

13. Potenciar a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
14. Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
15. Assegurar a integração funcional, a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
16. Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização;
17. Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional;
18. Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
19. Promover a diversidade social e cultural e a identidade do Concelho de Águeda;
20. Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer.

### **3.3. Identificação e Localização das ORU Sistemáticas**

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

**Quadro 6 – Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas**

| Nº | Designação das ORU Sistemáticas |
|----|---------------------------------|
| 1  | ORU da Cidade de Águeda         |
| 5  | ORU de Arrancada                |

---

|   |                          |
|---|--------------------------|
| 8 | ORU de Mourisca do Vouga |
|---|--------------------------|

---

|    |                    |
|----|--------------------|
| 14 | ORU de Fermentelos |
|----|--------------------|

---

|    |                  |
|----|------------------|
| 16 | ORU de Recardães |
|----|------------------|

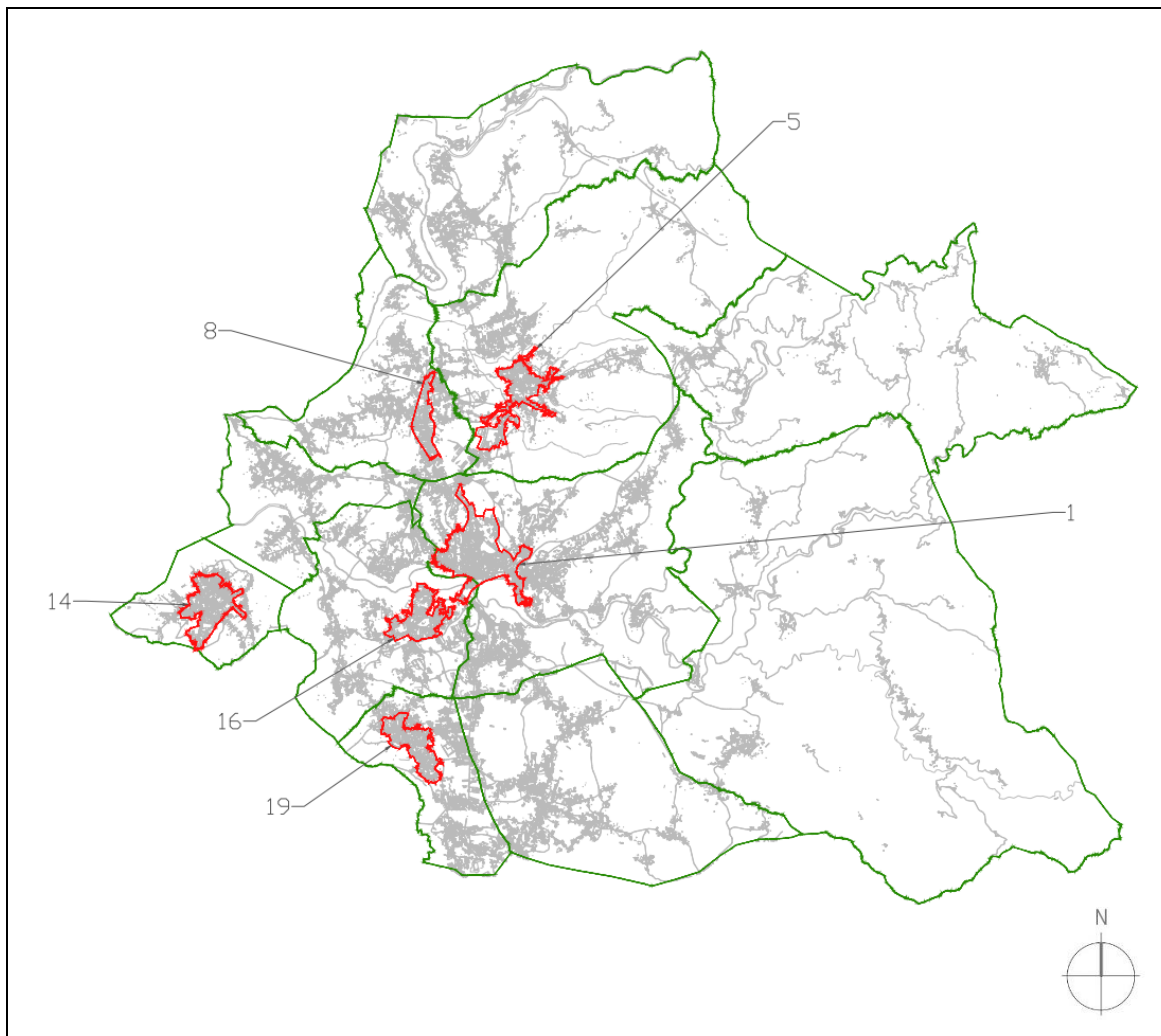
---

|    |              |
|----|--------------|
| 19 | ORU de Barrô |
|----|--------------|

---

Na Figura seguinte é possível observar a localização geográfica das 6 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática no Concelho de Águeda.

Figura 4 - Localização das ORU Sistemáticas 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 6 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática agora elencadas.

## 4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS

### 4.1. ORU DA CIDADE DE ÁGUEDA (ARU 1)

#### 4.1.1 Apresentação e Caracterização da ARU

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

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

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

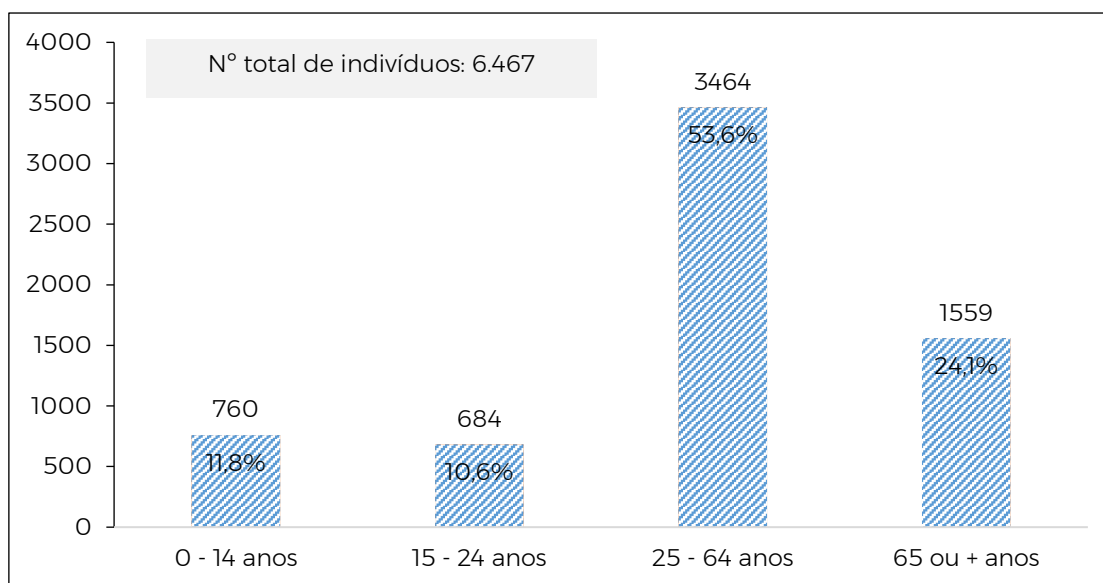
| Indicador                                   | Ano    |        | Variação |       | Dinâmica |
|---|--------|--------|----------|-------|----------|
|   | 2011   | 2021   | Absoluta | %     |          |
| População Residente                         | 13.576 | 13.705 | 129      | 0,95  | ↑        |
| Densidade Populacional (h/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 Águeda 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 da Cidade de Águeda.

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





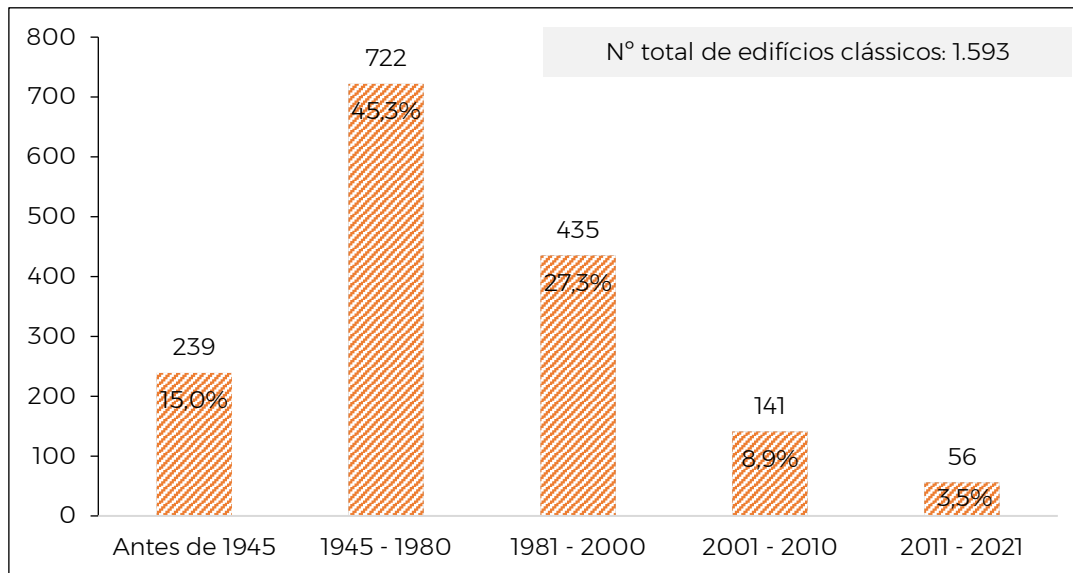
| Total de Agregados Domésticos Privados da ARU da Cidade de Águeda                   |   |       | 2.717   |
|---|---|-------|---------|
|  | Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas    | 1.670 | (61,5%) |
|  | Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas | 1.047 | (38,5%) |

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



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

| Indicadores da ARU  | 2021  | %     |
|---|-------|-------|
| <b>Nº de Edifícios Clássicos</b>  | 1.593 | 100,0 |
| Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos  | 1094  | 68,7  |
| Nº de edifícios com 3 ou mais pisos   | 499   | 31,3  |
| Nº de edifícios com necessidades de reparação   | 779   | 48,9  |
| <b>Nº de Alojamentos Total</b>  | 3531  | 100,0 |
| <b>Nº de Alojamentos Familiares</b>   | 3529  | 100,0 |
| Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual                               | 2717  | 77,0  |
| Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária                    | 812   | 23,0  |
| Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas | 928   | 34,2  |
| Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento            | 1972  | 72,6  |
| Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes     | 1679  | 61,8  |
| Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados                    | 859   | 31,6  |

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Cidade de Águeda conta com uma dimensão de 298,59 ha.

Figura 5 - Delimitação da ARU da Cidade de Águeda

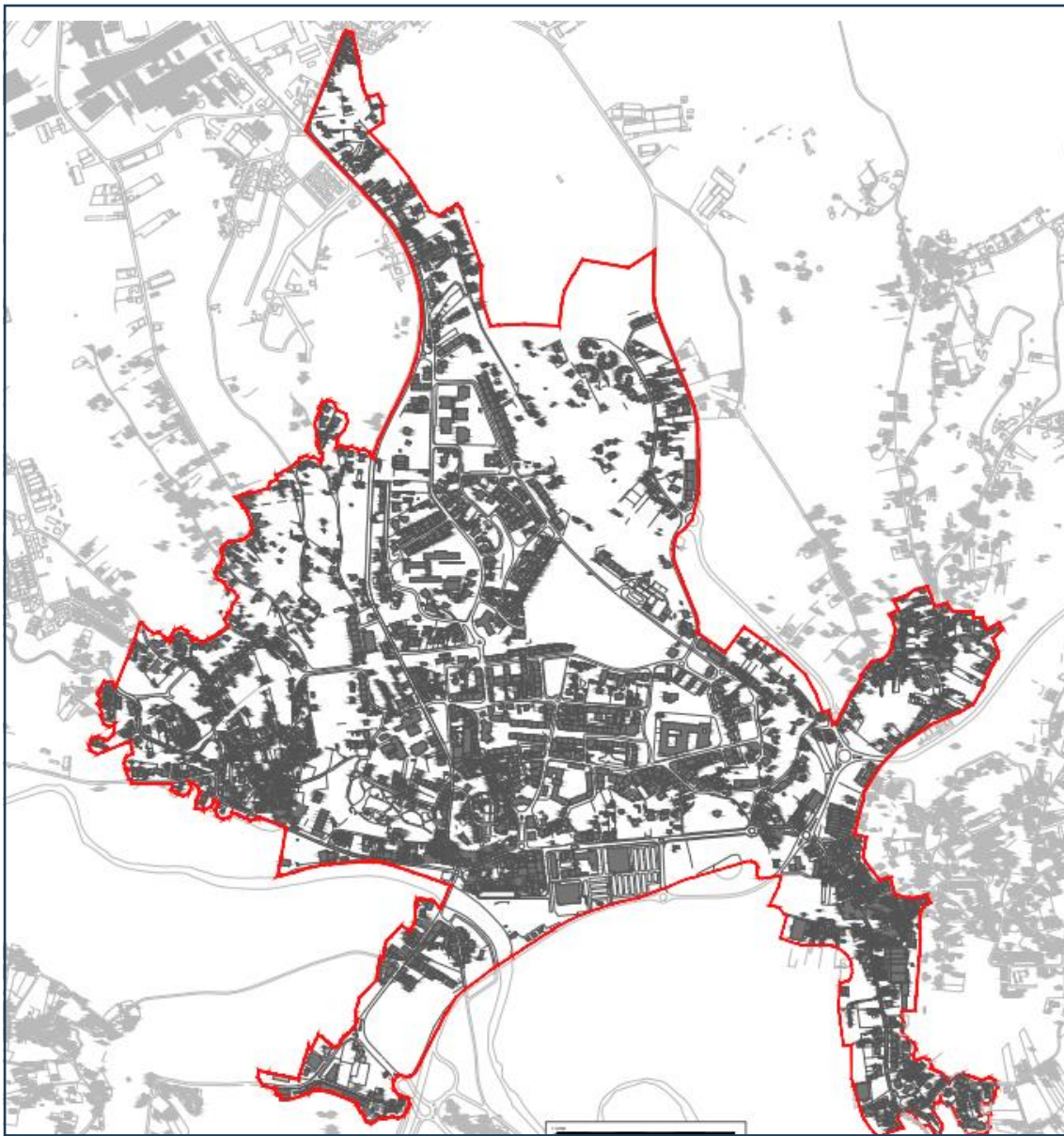


Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Águeda



## 4.1.2 Diagnóstico Territorial

O processo de reabilitação da cidade de Águeda tem como intenção consolidar todo o território que apresenta já uma boa estruturação urbana, ainda que em algumas zonas de periferia da cidade se observe uma estrutura menos consistente.

Por um lado, a poente, em territórios envolventes à antiga EN 1, aqui e hoje uma via já de cariz urbano, que foi fraturante, mas que atualmente surge como eixo estruturador. Com o Hospital e o Parque Municipal a servirem de polaridade, a poente destes equipamentos há uma ocupação antiga na zona de Paredes que vai suscitando algumas novas construções, mas onde o velho aglomerado não desapareceu, sendo um local com potencial para ser renovado e reabilitado, reutilizando-se o seu edificado antigo, muito dele deteriorado e devoluto. A proximidade com o rio Águeda é um trunfo deste lugar.

Mais a norte deste setor poente da cidade, há ainda a oportunidade de continuar a cerzir a malha e anular os vazios que existem entre edifícios, pelo que a forma de fazer reabilitação urbana aqui, passa também pela consolidação urbana, definição de pequenas polaridades e garantia de boa relação física e funcional com o núcleo mais central da cidade.

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

A nascente, no perímetro urbano mais estabilizado da cidade, pese embora alguns espaços descontínuos e vazios existentes, com boa acessibilidade rodoviária e também ferroviária da linha onde circula o Vouguinha, a reabilitação urbana passa por planear o território e coser núcleos mais soltos fazendo tecido contínuo.

Com a mesma lógica de consolidação de zonas contíguas, também no setor nascente/sul da ARU, na zona de Assequins, onde vão surgindo edifícios recentes que não garantem continuidade a este eixo e deixam isoladas algumas construções mais antigas e mais degradadas, a reabilitação urbana pode representar um elemento de qualificação e desenvolvimento.

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

A caracterização efetuada acima relativamente à ARU da Cidade de Águeda, bem como a observação da estrutura territorial possibilitam realizar uma interpretação do contexto identificando e destacando os seus principais elementos diferenciadores.

A cidade de Águeda e, designadamente, a área agora delimitada como ARU, surgem com evidência estruturadas pela antiga EN 1 e pela Av Calouste Gulbenkian. Se, por um lado, a antiga EN 1 é um eixo central, por outro lado, a Av Calouste Gulbenkian faz como que o limite a nascente.

Entre estes eixos que são vias determinantes também para o funcionamento desta área, está contido o centro da cidade com os seus equipamentos administrativos, zonas comerciais e de dinâmica económica, equipamentos sociais de maior escala, que coabitam com áreas residenciais, umas mais antigas, outras de construção mais recente. Na margem oposta do Rio Águeda, Além da Ponte, constitui atualmente a continuidade do núcleo central.

O Parque Municipal de Alta Vila, o Jardim Conde Sucena, o eixo da Praça do Município/ Av Dr Eugénio Ribeiro, a Praça da República e a Praça Conde de Águeda e sua extensão para norte até ao Tribunal, são espaços públicos de lazer e de estar que caracterizam esta área e organizam as vivências e ocupações envolventes.

Neste território não se podem deixar de relevar a existência de uma grande, antiga e hoje devoluta Unidade Industrial no gaveto da EN 1 com o Rua 15 de Agosto/Jardim Conde de Sucena, um espaço expectante, tanto para reabilitação e reconversão do edifício, como para nova construção, bem como, a norte deste edificado, da Estação do Caminho-de-ferro e sua área envolvente.

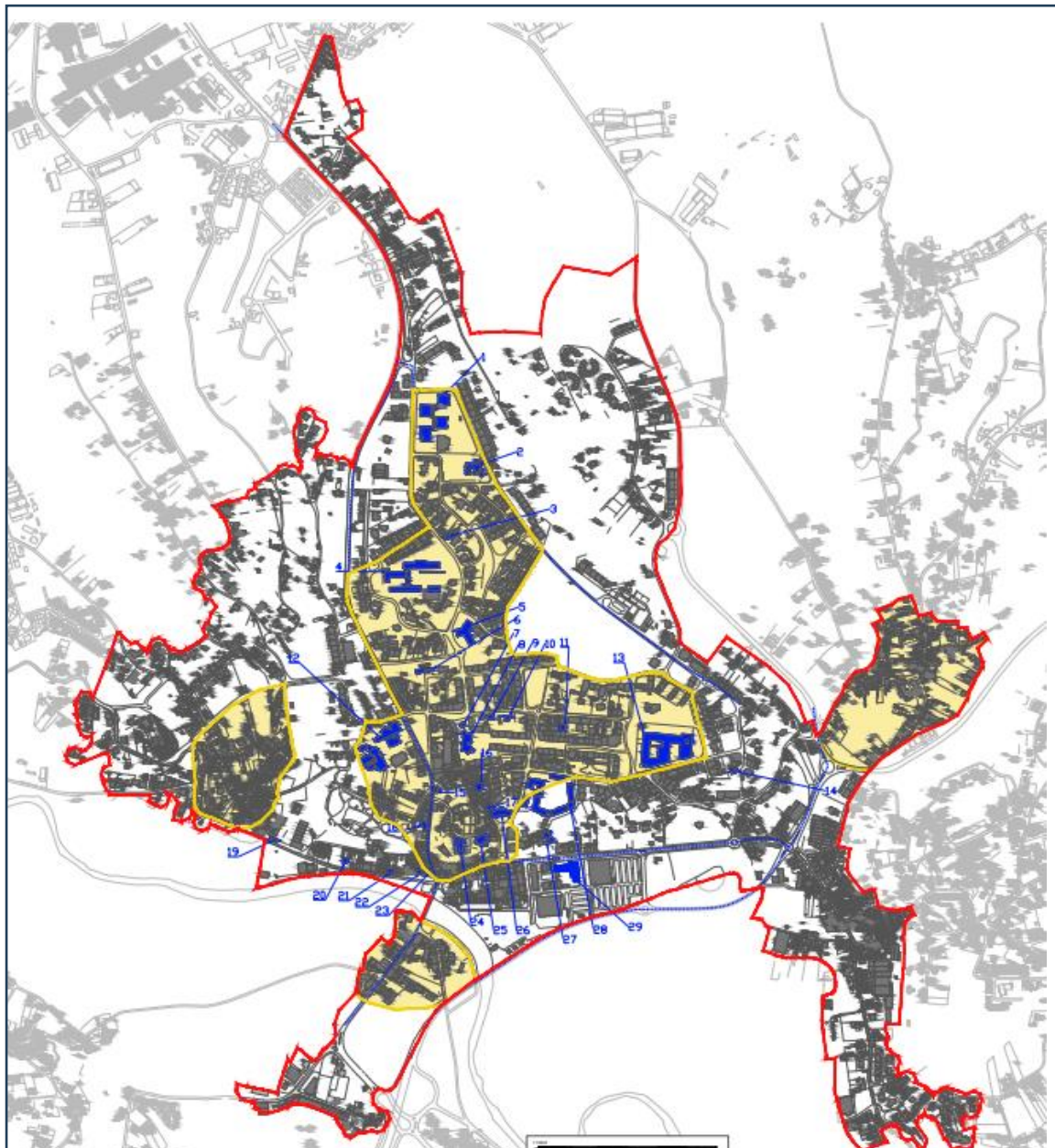
Em volta da urbe surgem antigos núcleos com características ainda rústicas que a cidade está a absorver dada a sua já atual proximidade. A poente o lugar de Paredes e a nascente, Assequins e Ameal.

Na área delimitada da ARU, o território sobranete face às áreas acima descritas, é constituído por vazios, de maior ou menor dimensão, com pequenos núcleos antigos e com novos loteamentos de construção intensiva ou extensiva, apresentando-se como uma grande área a colmatar para dar coesão a todo este território. De algum modo, pena é a existência da área de serviços e de grandes unidades comerciais que faz de tampão entre a cidade mais humanizada e a zona natural que dificulta uma outra e mais qualificada articulação com a frente de rio.

Não passa despercebido numa observação deste contexto territorial, pela dimensão, atributos e potencialidades, a frente ribeirinha e o grande território naturalizado a sul, uma área necessariamente a recriar enquanto grande espaço de lazer de vocação ambiental muito evidente.

No entanto, a qualidade urbana e o potencial que são a imagem da ARU da cidade de Águeda, são um incentivo, mas também um garante, à sua requalificação e revitalização. Refira-se, de qualquer modo, que grande parte da área mais central da ARU, onde existem antigas malhas urbanas e novas artérias e urbanizações, apresenta já um nível de qualificação elevado, contagiante daquilo que há que fazer em sua volta e das intervenções privadas que há que motivar ao nível do edificado mais degradado e, muitas vezes, devoluto.

Figura 7 - Diagnóstico Territorial da ARU da Cidade de Águeda



- Área de Reabilitação Urbana
- Núcleo com Interesse
- Edifício Diferenciador
- Eixo Estruturante

- |                           |                           |                            |                           |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1. Escola Secundária      | 9. Edifício Diferenciador | 17. Associação Cultural    | 25. Igreja                |
| 2. Centro de Saúde        | 10. Universidade Senior   | 18. Edifício Diferenciador | 26. Tribunal              |
| 3. Edifício Diferenciador | 11. Igreja                | 19. Capela                 | 27. Biblioteca            |
| 4. Escola Básica          | 12. Hospital Distrital    | 20. Edifício Diferenciador | 28. Escola Superior       |
| 5. Centro de Arte         | 13. Escola Secundária     | 21. Edifício Diferenciador | 29. Quartel dos Bombeiros |
| 6. Estação CF             | 14. Capela                | 22. Edifício Diferenciador |                           |
| 7. Capela                 | 15. Oratório              | 23. Edifício Diferenciador |                           |
| 8. Câmara Municipal       | 16. Casa Museu            | 24. Junta de Freguesia     |                           |

Com 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 a anterior Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Águeda (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU sistemática da Cidade de Águeda.

### Quadro 9 - Análise SWOT da ARU da Cidade de Águeda

| <b>PONTES FORTES</b>   | <b>PONTES FRACOS</b>  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acessibilidade rodoviária, proporcionadas pelo IC2 e antiga EN 1</li> <li>• Linha do Vouga</li> <li>• Ligação ao Rio Águeda</li> <li>• Espaços naturais envolventes</li> <li>• Dinamismo económico do concelho e da cidade</li> <li>• Existência de recursos humanos mobilizáveis para atividades de comércio, indústria e serviços</li> <li>• Identidade e centralidade física e funcional</li> <li>• Existência de um conjunto significativo de equipamentos públicos com qualidade</li> <li>• Espaços públicos do centro urbano requalificados (ruas, praças, parque urbano e jardins)</li> <li>• Atividades e eventos culturais</li> <li>• Vontade política de potenciar a cidade e o concelho</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensão e dispersão do tecido urbano</li> <li>• Alguma desarticulação do tecido da cidade e da ARU em franjas periféricas</li> <li>• Escassez de oferta de habitações de qualidade e os custos acessíveis para casais jovens</li> <li>• Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens</li> </ul> |
| <b>OPORTUNIDADES</b>   | <b>AMEAÇAS</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenciar a atração/fixação de população</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perda de vitalidade demográfica</li> <li>• Concorrência na atração de investimento e na dinâmica</li> </ul>  |

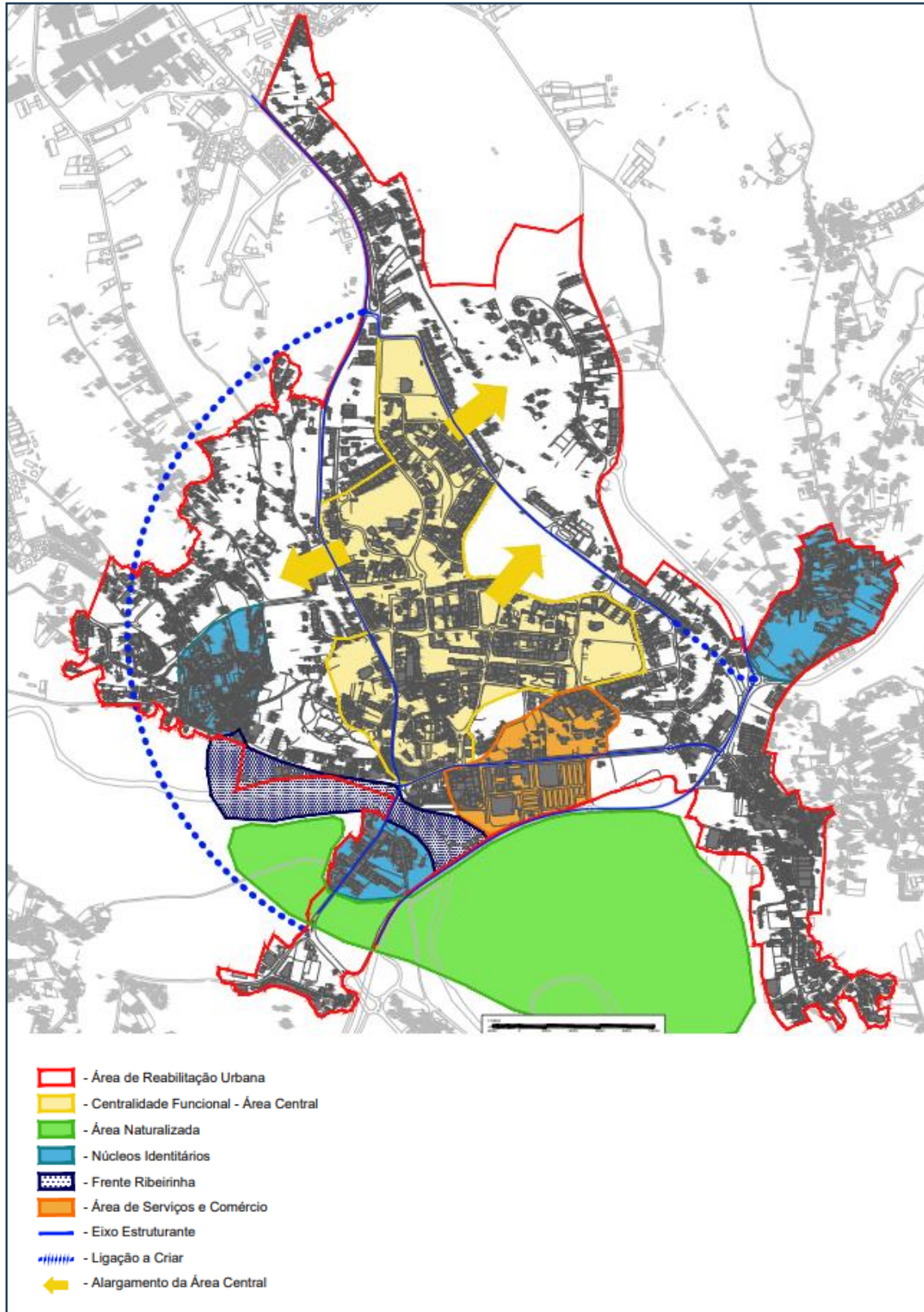
- Capacidade económica e comercial do concelho para alavancar projetos
  - Promoção da coesão do tecido urbano
  - Harmonizar a imagem e a vivência da cidade e da ARU, entrosando áreas de nova urbanização, área central consolidada e núcleos com identidade
  - Apostar na dimensão naturalizada – rio e áreas verdes
  - Existência de imóveis devolutos com localização privilegiada na cidade e suscetíveis de reconversão e reabilitação
  - Reforçar a diversidade do tecido económico, promovendo, por exemplo, o turismo e a produção de serviços de lazer
  - Capitalização dos investimentos realizados na regeneração urbana para dinamizar o investimento na reabilitação do edificado privado
  - Relevância dos instrumentos de apoio à eficiência energética para dinamizar a reabilitação urbana do edificado privado, aumentando as condições de conforto habitacional e reduzindo o consumo energético comercial e empresarial dos concelhos próximos
  - Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação entre investimento público e privado
  - Tendência excessiva para a nova construção em detrimento da reabilitação e reutilização do edificado existente e da coesão da malha urbana
- 

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

### 4.1.3 Modelo Territorial

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

Figura 8 - Modelo Territorial da ARU da Cidade de Águeda



Desde logo, aponta-se como caminho o assumir a Área Central da ARU como a polaridade mais forte e mais marcante da cidade, um território alavanca e contagiante para toda a ARU da Cidade de Águeda. Para tal há que ter uma atitude ainda mais intensiva de requalificar o espaço público de uma forma global, aumentando os níveis de pedonalização e de criação de ciclovias, com isto, a par da intervenção nos espaços verdes, melhorando muito o ambiente urbano local.

É reconhecido que este tipo de política de gestão do espaço urbano gera dinâmicas ao nível do edificado privado, e os benefícios fiscais que se lançam para todo o território são uma alavanca determinante para as intervenções de reabilitação do edificado; intensificar incentivos para além dos benefícios fiscais ajudará ao processo. Importa, nesta Área Central, garantir, modernizando, uma imagem ainda muito forte, designadamente no setor mais a sul, da Águeda mais tradicional onde existe muita oportunidade de reutilizar edificado, algum dele de excelente qualidade arquitetónica, e de o requalificar, quer para habitação, quer para serviços compatíveis e comércio de rua.

Numa terceira via, aqui em trama mais alargada a toda a Área Central, importa manter a vocação terciária ao nível da oferta de equipamentos de uso quotidiano ou mais ocasional, garantindo uma dinâmica que é a alma das urbes. É aqui que já se concentra, de forma equilibrada, a rede de equipamentos de utilização coletiva da cidade - p.e. Paços do Concelho, Hospital, Tribunal, Escolas, Museu, ..., -, e é para aqui que se devem continuar a dirigir novas situações que reforcem o papel da centralidade. É também fundamental uma boa gestão e qualificação do espaço público como fator de potenciação deste território, mas também de equilíbrio com o núcleo mais dinâmico da Área Central.

Alastrar algo mais esta Área Central é positivo num contexto de uma cidade alargada que se aproxima de Mourisca do Vouga, de Oronhe, de Recardães e de Borralha, a grande coroa urbana do Concelho de Águeda, e, assim sendo, faz sentido ter um centro forte, moderno, capacitado de oferta de serviços e atividades comerciais, mas também vivido intensamente ao nível das famílias que já ali estão e também de outras que se possam atrair. Esta expansão é de algum modo evidente, dado alguns vazios que envolvem a Área Central, que importa ocupar, densificando com critério e trazendo igualmente uma imagem contemporânea ao centro.

Em paralelo com a densificação da Área Central, terá de haver também motivos para potenciar os Núcleos com identidade, de Paredes, de Assequins e de Ameal, mantendo as características vernaculares ainda existentes, a sua tipicidade e alguma ruralidade, aí recriando polos residenciais bem servidos de espaços de convivialidade e de centralidade local, onde se juntem as áreas de serviço à população. Destruir locais como estes e competir com a densificação da cidade mais densa, seria adular uma identidade que em nada contribuía para o reforço de Águeda.

Promover a modernização do edificado, aumentar o seu conforto, acesso a melhores redes de infraestruturas e aumentar a sua eficiência energética, por certo vai potenciar estas habitações, quer para uma nova vaga de famílias que procuram maior qualidade para as suas vidas, quer, com certeza também, para jovens que hoje são menos "urbanitas" que as gerações que os antecederam. Fundamental são os acessos por bons

transportes, as ligações por ciclovia e, com grande força, a existência de fácil acesso à “nuvem do digital”.

Seguindo aquilo que acontece já e que é um dado inultrapassável, parece ser de apurar em termos de desenho e de ambiente urbano, a Zona de Serviços e Comércio existente junto ao rio, ainda não completamente colmatada. Sendo esta uma zona planeada para receber grandes edifícios de escala desfasada daquela que a cidade consolidada tem, julga-se importante criar um “filtro visual” das construções existentes e a erigir, requalificando paisagisticamente aquilo que hoje tem uma imagem desenquadrada. Apostar em edificado que não venha a ocupar com um volume só e regular o lote pré-definido, será também uma forma de torneir o tema e o impacto provocado.

Neste contexto, sugere-se o desenvolvimento de um Plano de Requalificação deste setor da cidade, um misto de estudo de volumes, de implantações e de ordenamento de áreas a não construir, tudo muito integrado com um plano de arborização muito específico para o local.

A qualidade do contexto urbano da Cidade de Águeda e da ARU da sua Área Central, ao nível do edificado e do espaço público, bem assim como a dinâmica social e económica existente precisam e, felizmente, têm na envolvente próxima, de uma oferta de espaços naturalizados de referência que sirva de descompressor da cidade. O Rio Águeda e toda a faixa de terreno já denominada, mas ainda não devidamente infraestruturada e ambientalmente tratada, do Parque Urbano que integra a zona desportiva e liga a zona ribeirinha de Águeda, a Assequins e a Borralha, é esse espaço. Expandir para poente este grande parque a criar, fazê-lo englobar Além da Ponte e ligar-se funcional e fisicamente ao Parque Municipal de Alta Vila será uma estratégia muito forte de requalificação da Cidade no seu todo.

O ligante de todos estes setores já consolidados, a consolidar ou até a projetar, assenta numa rede viária forte que estruture os vários níveis de mobilidade como se vem já fazendo, e priorize as intervenções. Como que um Contrato Estratégico para a Cidade, Águeda teria vantagem em definir um Plano que integrasse, ordenasse e potenciase o zonamento aqui referido, equilibrando-se deste logo com um Anel de Circulação Intensiva Interno que completasse o serviço já previsível do eixo ainda não cerzido da EN230 / EN 333 / Av Calouste Gulbenkian; falta a poente um eixo de carater semelhante.

Dentro deste grande anel, surgirá, então, de modo organizado a rede mais capilar e local, de distribuição, gerando as condições já assumidas ao nível do Município de ter uma forte aposta na rede ciclável.

Ainda ao nível da mobilidade e da qualificação urbana, o eixo da linha de caminho-de-ferro e os terrenos envolventes, designadamente, junto à Estação Ferroviária, podem ser uma oportunidade de modernização e de charneira entre o núcleo mais central da Área Central e os seus territórios envolventes. Manter e modernizar como se anseia o modo de transporte ferroviário que liga o concelho e este com Concelhos vizinhos é um trunfo a não perder.

Neste quadro ambicioso de continuidade de modernização do contexto urbano da Cidade de Águeda, e sendo já uma realidade a dinâmica e nível da animação

sociocultural da cidade, um dos fatores da sua atratividade, é muito importante dar força também, como deseja o Município, ao robustecimento das redes de *wi-fi*, pelo que cada um dos projetos urbanos a desenvolver terá ter sempre esta premissa bem presente.

Por fim, é determinante fazer de Águeda uma cidade participada pelos seus agentes – residentes, empresários, instituições, estudantes externos, ... – pelo que há que reforçar e montar fóruns de debate imaterial que sustentem decisões de política e que ajudem na definição dos caminhos a seguir no quadro da sociedade coletiva e justa. Mais ainda, importa fazer a conjugação do setor público com o setor privado, assim encontrando melhores contextos de abordagem dos processos, de ponderação de opções e de encargos de seguimento com as ações.

#### **4.1.4 Eixos Estratégicos e Objetivos**

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU da Cidade de Águeda é consubstanciado através de quatro apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

##### **Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no Edificado**

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

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

## **Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano**

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

- Contribuir para o desenvolvimento de uma rede de espaços públicos organizada, humanizada e com elevados padrões de qualidade;
- Requalificar os arruamentos, largos e praças;
- Promover a modernização das infraestruturas e melhoria do mobiliário urbano;
- Planear a organização espacial e funcional da cidade.

## **Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e o Transporte Público e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura**

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

- Criar condições supralocais de circulação na cidade;
- Reduzir a pressão do tráfego viário de atravessamento e conseqüente degradação no tecido urbano;
- Criar condições de colmatação da malha viária central para organização do território físico e funcional e para serviço de cariz local;
- Incentivar e apoiar os modos suaves de deslocação - eixos pedonais e ciclovias.

## **Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana**

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

- Apostar na melhoria ambiental da cidade, requalificando os espaços naturalizados e o tecido urbano em geral;
- Estruturar um sistema de verde polarizador na Cidade;

- Melhorar a eficiência energética no edificado, nas atividades económicas e na mobilidade;
- Potenciar o crescimento da economia circular no tecido urbano.

## Eixo Estratégico V (EE5) – Promover a Cidade Participada, Intensa, Empreendedora e Tecnológica

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

- Criar e incentivar os *fóruns* de debate e participação dos cidadãos, das instituições e dos Órgãos de decisão pública;
- Manter e engrandecer a animação sociocultural;
- Dinamizar a economia local de maior ou menor escala;
- Apostar na infraestruturização que leve à existência de sistema *wi-fi* na Cidade, integrando a vivência urbana com as novas tecnologias e acesso à informação;
- Promover a cultura do digital em termos da vida quotidiana, do lazer, do trabalho e do estudo.

### 4.1.5 Programa de Ação

#### 4.1.5.1 Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU da Cidade de Águeda materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção os projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando, sempre que isso fizer sentido, de propor novos projetos.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas não deixa também de identificar projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU da Cidade de Águeda.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização e até regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais, e ainda a participação e vivência da urbe aliada às tecnologias. Tudo isto visando a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado e, quando justificável, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes que venham a ser construídas em linha com os objetivos da reabilitação e regeneração urbana para a ARU, ações estas de iniciativa pública ou de iniciativa privada, mais apoiadas ou menos apoiadas.

O Programa de Ação a executar nos próximos 15 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu e, também, ainda, no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU da Cidade de Águeda é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação da Área Central da ARU e da Cidade, sem, no entanto, esquecer a sua envolvente próxima, que promove o modelo territorial desenhado.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 10 anos, se identifica com ações em curso, ou já preparadas, e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 15 anos, nesta fase apenas pensadas ou agora gizadas no quadro desta estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana da Cidade de Águeda.

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

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

### **4.1.5.2 Projetos Estruturantes**

No quadro da estratégia traçada, para o período de tempo definido, e de acordo com os Eixos identificados, apresenta-se seguidamente a listagem dos 50 projetos a desenvolver.

#### **Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no Edificado**

##### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

1. Piscinas Municipais
2. Requalificação da Escola Secundária Adolfo Portela
3. Ampliação e Requalificação da E.B.1 das Chãs
4. Centro de Interpretação do Rio
5. Requalificação do Edifício dos Paços do Concelho de Águeda
6. Requalificação do Cemitério de Águeda
7. Reabilitação do Mercado Municipal
8. Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado

##### **PROJETOS A LONGO PRAZO**

9. Reversão e reabilitação da Unidade Industrial no gaveto da EN 1 com o Rua 15 de Agosto/Jardim Conde de Sucena
10. Reabilitação do Edifício da Estação Ferroviária e regeneração dos terrenos envolventes

**Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano**

**PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

11. Reabilitação de espaços públicos da Baixa da Cidade de Águeda
12. Requalificação da Av. 25 de Abril
13. Requalificação da envolvente ao Centro de Interpretação do Rio e passagem pedonal/ciclável à margem norte
14. Espaço de lazer do Núcleo de Assequins
15. Reabilitação do espaço público do Núcleo de Assequins

**PROJETOS A LONGO PRAZO**

16. Desenvolvimento de um Plano de Ocupação e Organização do Vazio Urbano Envolvente à Av Calouste Gulbenkian
17. Plano de Requalificação da Zona de Serviços e Comércio
18. Reabilitação dos arruamentos e espaços públicos da envolvente à Área Central
19. Reabilitação do espaço público do Núcleo de Paredes
20. Reabilitação do espaço público do Núcleo de Ameal

**Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e o Transporte Público e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura**

**PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

21. MobeÁgueda – minibus para mobilidade sustentável
22. Pedal in Águeda – expansão da rede de pistas cicláveis
23. beÁgueda – expansão da rede de *bikesharing*
24. Estruturação do corredor urbano de atravessamento EN1
25. Reforço da malha urbana da cidade – Prolongamento da Rua Armindo Santos até à Av. Calouste de Gulbenkian (junto ao cemitério de São Pedro)
26. Requalificação do Largo da Estação Ferroviária – Área Intermodal de Águeda

**PROJETOS A LONGO PRAZO**

27. Construção do trecho viário poente para fechamento do Anel de Circulação Intensiva Interno com a EN230 / EN 333 / Av Calouste Gulbenkian

**Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana**

**PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

28. Descarbonização e programa de eficiência energética em edifícios municipais – UPAC e baterias
29. Águeda + Verde – Valorização dos corredores ecológicos da cidade incluindo o Parque Verde da Cidade

30. Centro de recolha e triagem de resíduos
31. Centro de recolha de verdes
32. Equipamentos de recolha de resíduos e biorresíduos
33. Implementação de Sistema de gestão da qualidade do ar e ruído
34. Intervenções Estruturais para o Controlo de Cheias em Águeda

### **PROJETOS A LONGO PRAZO**

35. Planeamento, projeto e execução do Grande Parque Verde Naturalizado da Cidade a sul da Área Central

## **Eixo Estratégico V (EE5) - Promover a Cidade Participada, Intensa, Empreendedora e Tecnológica**

### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

36. Promoção de Atividades de gestão urbana e dinamização sociocultural da Cidade
37. Plataforma de Gestão Integrada de Mobilidade do Concelho de Águeda
38. Implementação do sistema integrado de gestão de estacionamento de Águeda
39. Aquisição de redes de sensores e painéis informativos
40. Revitalização do comércio tradicional
41. Aceleradora de comércio digital
42. Dinamização do ALL - Águeda Living Lab
43. Dinamização do Águeda Smart City Lab

44. Dinamização da rede de espaços de incubação da Cidade de Águeda
45. Sistema comum de apoio ao empreendedorismo e inovação
46. Aquisição de Equipamentos de Projeção Digital de Cinema (4K) e de Vídeo e Imagem para o Centro de Artes de Águeda
47. Desenvolvimento de Plataforma Colaborativa 5 RRR
48. Hotspot CMA - alargamento da rede *wi-fi*
49. Desenvolvimento de APP para registo de comportamentos/desafios à comunidade
50. Dinamização contínua do Orçamento Participativo

### 4.1.5.3 Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 10 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU da Cidade de Águeda

| EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO  |  | CALENDÁRIO |           |           | ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO |
|--|--|------------|-----------|-----------|----------------------------|
|  |  | 2024 / 27  | 2028 / 33 | 2034 / 38 |                            |
| <b>EE1 – Intervir no Edificado</b>   |  |            |           |           |                            |
| <b>Projeto 1</b>   | Piscinas Municipais  | •          |           |           | 10.600.000,00 €            |
| <b>Projeto 2</b>   | Requalificação da Escola Secundária Adolfo Portela   | •          |           |           | 11.660.000,00 €            |
| <b>Projeto 3</b>   | Ampliação e Requalificação da E.B.1 das Chãs   | •          |           |           | 600.000,00 €               |
| <b>Projeto 4</b>   | Centro de Interpretação do Rio   |            | •         |           | 550.000,00 €               |
| <b>Projeto 5</b>   | Requalificação do Edifício dos Paços do Concelho de Águeda   |            | •         |           | 2.120.000,00 €             |
| <b>Projeto 6</b>   | Requalificação do Cemitério de Águeda  |            | •         |           | 139.125,00 €               |
| <b>Projeto 7</b>   | Reabilitação do Mercado Municipal  |            | •         |           | 4.455.000,00 €             |
| <b>Projeto 8</b>   | Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado (€10.00 por edifício) | •          | •         |           | 5.829.000,00 €             |
| <b>Projeto 9</b>   | Reconversão e reabilitação da Unidade Industrial no gaveto da EN 1 com o Rua 15 de Agosto/Jardim Conde de Sucena     |            |           | •         | 6.500.000,00 €             |
| <b>Projeto 10</b>  | Reabilitação do Edifício da Estação Ferroviária e regeneração dos terrenos envolventes                               |            |           | •         | 3.000.000,00 €             |
| <b>EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano</b> |  |            |           |           |                            |
| <b>Projeto 11</b>  | Reabilitação de espaços públicos da Baixa da Cidade de Águeda  | •          |           |           | 1.272.000,00 €             |
| <b>Projeto 12</b>  | Requalificação da Av. 25 de Abril  | •          |           |           | 530.000,00 €               |
| <b>Projeto 13</b>  | Requalificação da envolvente ao Centro de Interpretação do Rio e passagem pedonal/ciclável à margem norte            |            | •         |           | 795.000,00 €               |
| <b>Projeto 14</b>  | Espaço de lazer do Núcleo de Assequins   |            | •         |           | 212.000,00 €               |

|   |  |   |                |
|---|--|---|----------------|
| <b>Projeto 15</b>   | Reabilitação do espaço público do Núcleo de Assequins  | • | 636.000,00 €   |
| <b>Projeto 16</b>   | Desenvolvimento de um Plano de Ocupação e Organização do Vazio Urbano Envolvente à Av Calouste Gulbenkian                                  | • | 75.000,00 €    |
| <b>Projeto 17</b>   | Plano de Requalificação da Zona de Serviços e Comércio   | • | 30.000,00 €    |
| <b>Projeto 18</b>   | Reabilitação dos arruamentos e espaços públicos da envolvente à Área Central   | • | 3.000.000,00 € |
| <b>Projeto 19</b>   | Reabilitação do espaço público do Núcleo de Paredes  | • | 500.000,00 €   |
| <b>Projeto 20</b>   | Reabilitação do espaço público do Núcleo de Ameal  | • | 500.000,00 €   |
| <b>Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e o Transporte Público e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura</b> |  |   |                |
| <b>Projeto 21</b>   | MobeÁgueda - minibus para mobilidade sustentável   | • | 307.500,00 €   |
| <b>Projeto 22</b>   | Pedal in Águeda - expansão da rede de pistas cicláveis   | • | 300.000,00 €   |
| <b>Projeto 23</b>   | beÁgueda - expansão da rede de bikesharing   | • | 230.000,00 €   |
| <b>Projeto 24</b>   | Estruturação do corredor urbano de atravessamento EN1  | • | 530.000,00 €   |
| <b>Projeto 25</b>   | Reforço da malha urbana da cidade - Prolongamento da Rua Armindo Santos até à Av. Calouste de Gulbenkian (junto ao cemitério de São Pedro) | • | 1.590.000,00 € |
| <b>Projeto 26</b>   | Requalificação do Largo da Estação Ferroviária - Área Intermodal de Águeda   | • | 500.000,00 €   |
| <b>Projeto 27</b>   | Construção do trecho poente para fechamento do Anel de Circulação Intensiva Interno com a EN230 / EN 333 / Av Calouste Gulbenkian          | • | 7.000.000,00 € |
| <b>Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana</b>  |  |   |                |
| <b>Projeto 28</b>   | Descarbonização e programa de eficiência energética em edifícios municipais - UPAC e baterias  | • | 922.500,00 €   |
| <b>Projeto 29</b>   | Águeda + Verde - Valorização dos corredores ecológicos da cidade incluindo o Parque Verde da Cidade  | • | 1.590.000,00 € |
| <b>Projeto 30</b>   | Centro de recolha e triagem de resíduos  | • | 742.000,00 €   |
| <b>Projeto 31</b>   | Centro de recolha de verdes  | • | 159.000,00 €   |
| <b>Projeto 32</b>   | Equipamentos de recolha de resíduos e biorresíduos   | • | 265.000,00 €   |
| <b>Projeto 33</b>   | Implementação de Sistema de gestão da qualidade do ar e ruído  | • | 250.000,00 €   |

|   |   |   |   |                        |
|---|---|---|---|------------------------|
| <b>Projeto 34</b>   | Intervenções Estruturais para o Controlo de Cheias em Águeda  | • |   | 3.900.000,00 €         |
| <b>Projeto 35</b>   | Planeamento, projeto e execução do Grande Parque Verde Naturalizado da Cidade a sul da Área Central               |   | • | 150.000,00 €           |
| <b>Eixo Estratégico V (EE5) – Promover a Cidade Participada, Intensa, Empreendedora e Tecnológica</b> |   |   |   |                        |
| <b>Projeto 36</b>   | Promoção de Atividades de gestão urbana e dinamização sociocultural da Cidade                                     | • |   | 500.000,00 €           |
| <b>Projeto 37</b>   | Plataforma de Gestão Integrada de Mobilidade do Concelho de Águeda  | • |   | 200.000,00 €           |
| <b>Projeto 38</b>   | Implementação do sistema integrado de gestão de estacionamento de Águeda  | • |   | 100.000,00 €           |
| <b>Projeto 39</b>   | Aquisição de redes de sensores e painéis informativos   | • |   | 246.000,00 €           |
| <b>Projeto 40</b>   | Revitalização do comércio tradicional   | • |   | 530.000,00 €           |
| <b>Projeto 41</b>   | Aceleradora de comércio digital   | • |   | 307.500,00 €           |
| <b>Projeto 42</b>   | Dinamização do ALL – Águeda Living Lab (em 10 anos)   | • | • | 300.000,00 €           |
| <b>Projeto 43</b>   | Dinamização do Agueda Smart City Lab (em 10 anos)   | • | • | 450.000,00 €           |
| <b>Projeto 44</b>   | Dinamização da rede de espaços de incubação da Cidade de Águeda (em 10 anos)                                      | • | • | 300.000,00 €           |
| <b>Projeto 45</b>   | Sistema comum de apoio ao empreendedorismo e inovação   |   | • | 358.176,00 €           |
| <b>Projeto 46</b>   | Aquisição de Equipamentos de Projeção Digital de Cinema (4K) e de Vídeo e Imagem para o Centro de Artes de Águeda |   | • | 184.500,00 €           |
| <b>Projeto 47</b>   | Desenvolvimento de Plataforma Colaborativa 5 RRR  |   | • | 36.900,00 €            |
| <b>Projeto 48</b>   | Hotspot CMA – alargamento da rede <i>wi-fi</i>  |   | • | 24.600,00 €            |
| <b>Projeto 49</b>   | Desenvolvimento de APP para registo de comportamentos/desafios à comunidade                                       |   | • | 92.250,00 €            |
| <b>Projeto 50</b>   | Dinamização contínua do Orçamento Participativo (em 10 anos)  | • | • | 250.000,00 €           |
| <b>TOTAL DE INVESTIMENTO</b>  |   |   |   | <b>75.319.051,00 €</b> |

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que na ARU da Cidade de Águeda possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU da Cidade de Águeda de cerca de 375.000.000,00€ (trezentos e setenta e cinco milhões de euros) nos próximos 15 anos.

## 4.2. ORU DE ARRANCADA (ARU 5)

### 4.2.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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

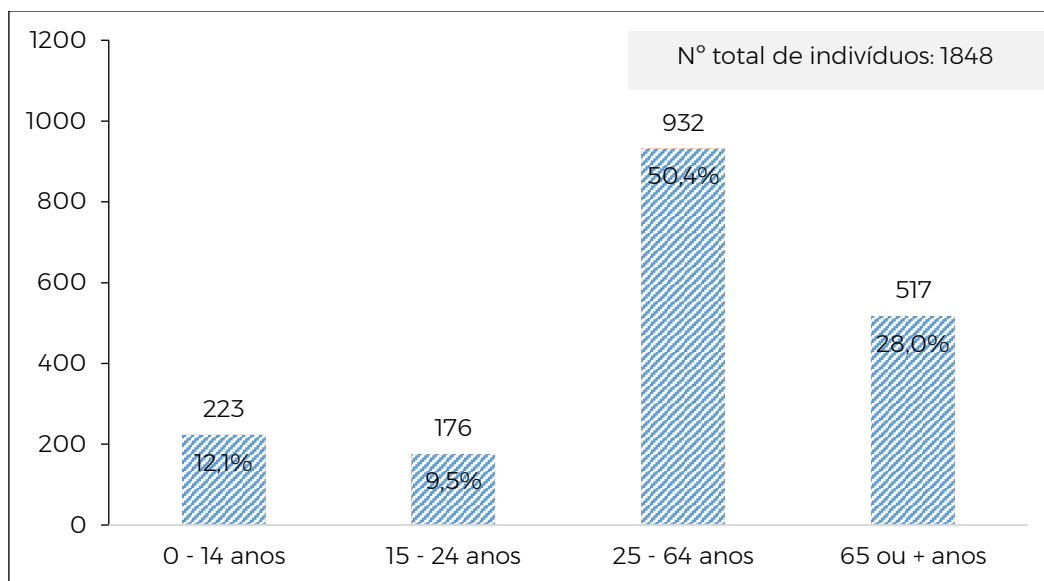
Quadro 11- Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Valongo do Vouga

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

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Para a elaboração da ORU de Arrancada 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 Arrancada.

Gráfico 3 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Arrancada





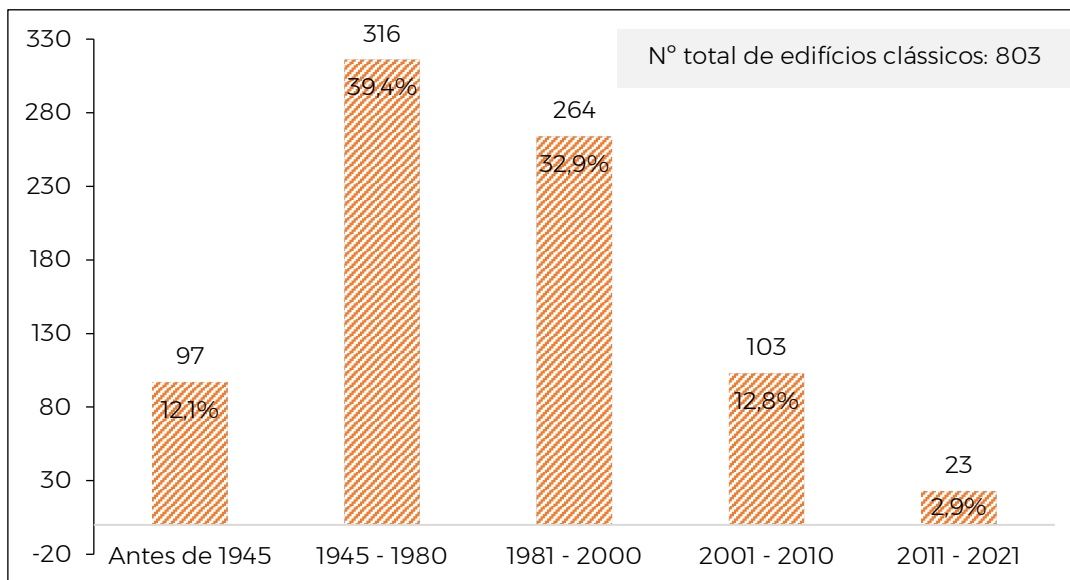
| Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Arrancada                          |   |     | 675     |
|---|---|-----|---------|
|  | Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas    | 330 | (48,9%) |
|  | Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas | 345 | (51,1%) |

Gráfico 4 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Arrancada



Quadro 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Arrancada

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

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Arrancada conta com uma dimensão de 160,43ha.

Figura 9 - Delimitação da ARU de Arrancada

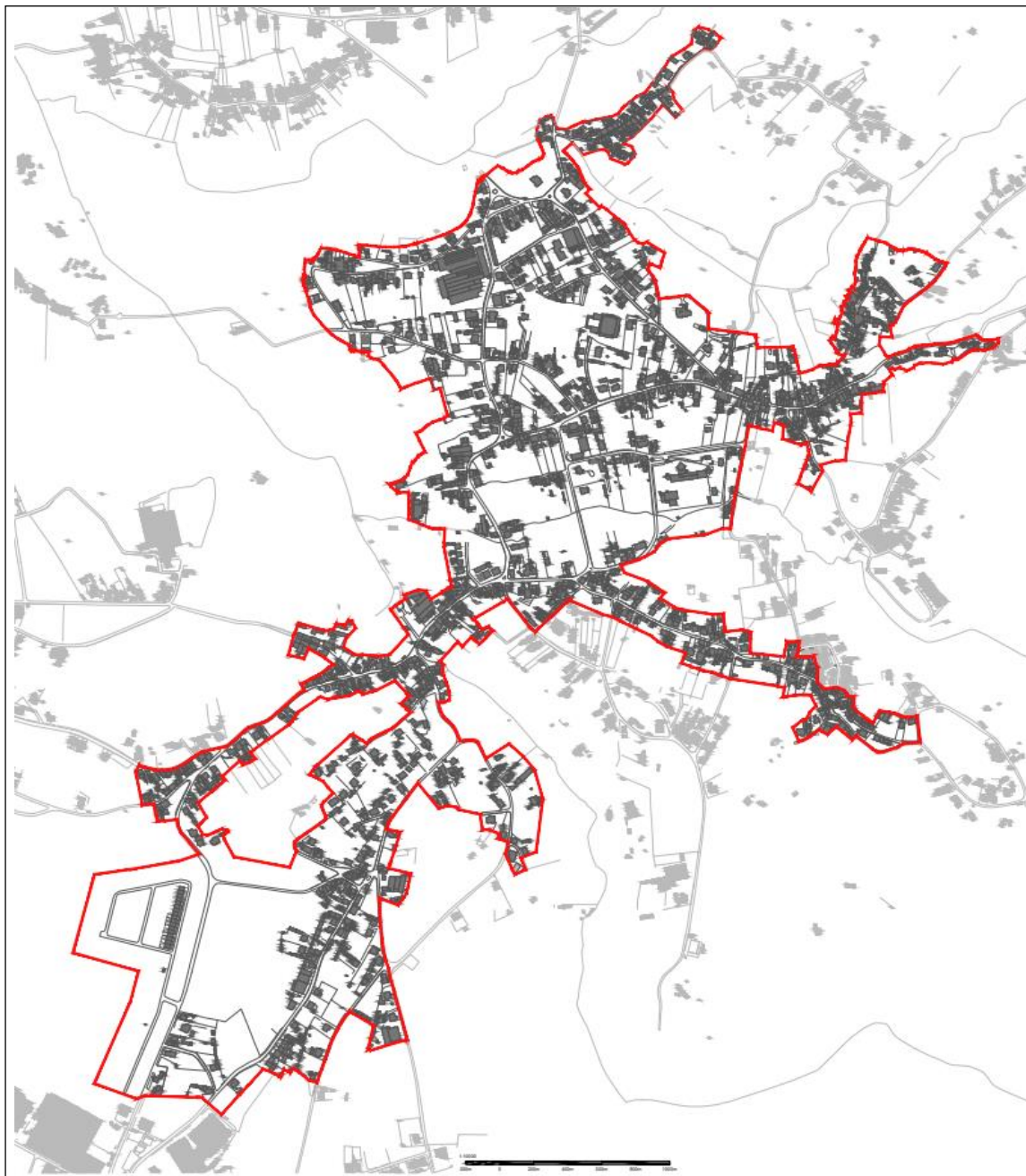


Figura 10 – Mosaico de imagens da ARU de Arrancada



#### **4.2.2. Diagnóstico Territorial**

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

Em verdade, a ARU de Arrancada, com toda a sua extensão e oferta de serviços de utilização coletiva e também da realidade presente ao nível de estabelecimentos comerciais, tem dificuldade em demonstrar uma identidade e polaridades que marquem a sua importante dinâmica e até nível superior na rede de Lugares do Concelho. A este perfil de hierarquia superior, junta-se ainda, ao longo do território, a existência de património construído interessante, felizmente com níveis de conservação elevados em muitas das unidades edificadas.

Há, pois, condições endógenas para regenerar Arrancada e induzir a este território um papel ainda mais determinante.

Sendo um lugar central da Freguesia de Valongo do Vouga, importa sedimentar esta centralidade e aproveitar o processo de reabilitação urbana para garantir uma maior qualidade de ambiente urbano.

Consolidar a malha, marcar uma rede de maiores ou menores centralidades e requalificar fortemente a sua estrutura são premissas a considerar.

De relevar é ainda a posição geográfica de Arrancada, inserida num contexto de alguma densidade no topo norte do Concelho de Águeda, e em proximidade a outros contextos urbanos que criam um núcleo de concentração de população, de robustez económica e de prestação de serviços à comunidade interessante. Acresce o facto do perfil que Arrancada tem também de articulação entre a área mais bem servida por acessibilidade do Concelho – a envolvente do IC2 –, com a sua área mais interior de territórios com maior perda de dinâmicas.

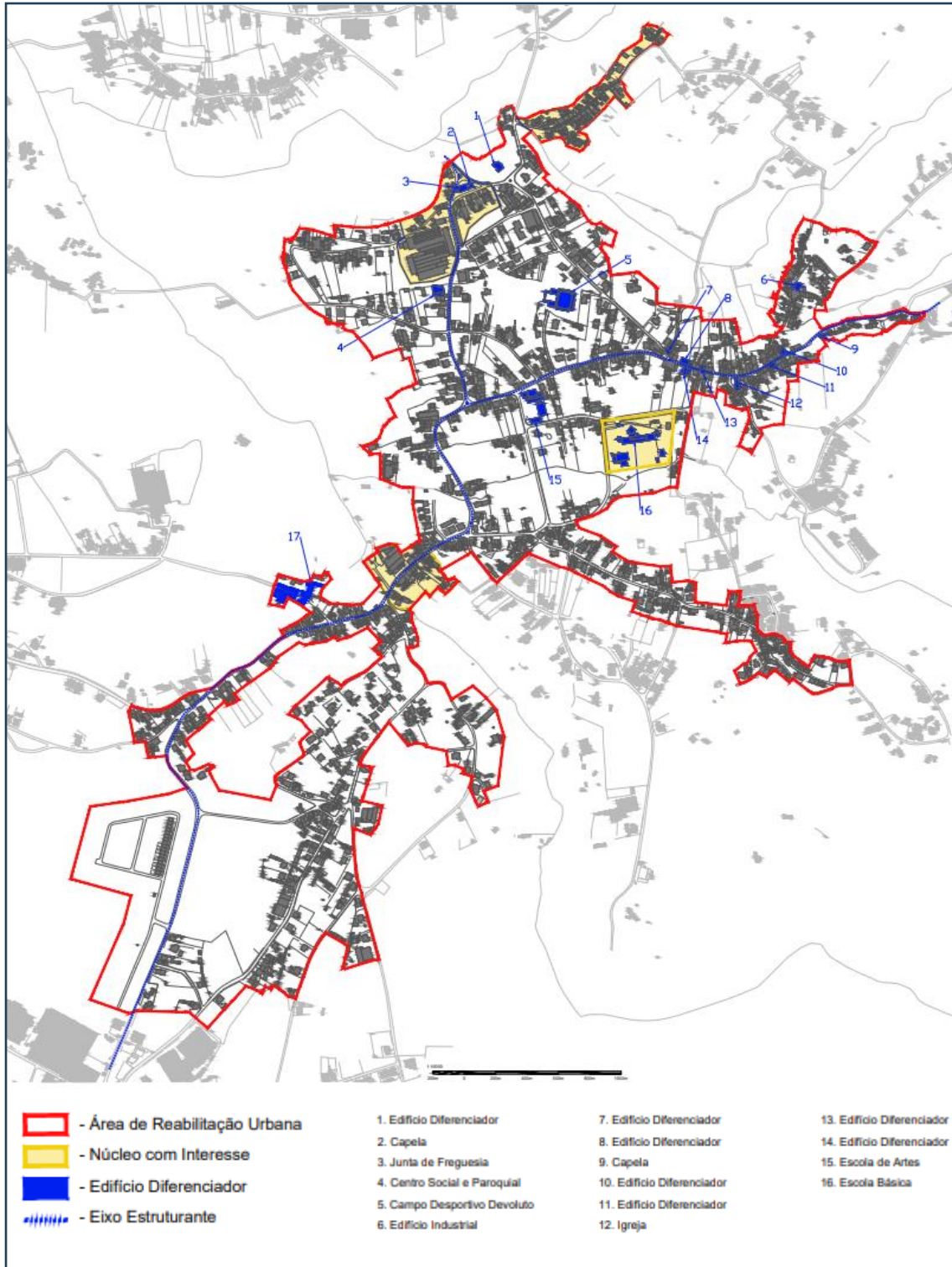
Arrancada assenta numa estrutura central sustentada por uma malha urbana com alguma coesão e articulada com uma ramificação de caminhos e vias de tráfego mais intensivo. É neste tecido que se concentram serviços coletivos, públicos e privados, e também alguma oferta comercial.

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

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

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

Figura 11 – Diagnóstico Territorial da ARU de Arrancada



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

Na área a nascente da Agueira Velha, até um limite realizado pela Rua da Cumeada e preservando-se espaço verde interessante existente, o território necessita de maior consolidação e articulação com as áreas mais centrais e urbanas.

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

Importa ainda sublinhar que Arrancada e a sua envolvente fisicamente estruturada, demonstram uma dinâmica que justifica uma significativa ação dedicada ao espaço público, o qual carece de uma forte intervenção.

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 a anterior Área de Reabilitação Urbana de Arrancada (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU de natureza sistemática de Arrancada.

**Quadro 13 - Análise SWOT da ARU de Arrancada**

| <b>PONTES FORTES</b>  | <b>PONTES FRACOS</b>   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização geoestratégica no concelho</li> <li>• Dinamismo económico e social</li> <li>• Identidade e alguma centralidade física</li> <li>• Património com valor arquitetónico</li> <li>• Existência de um conjunto significativo de equipamentos de uso público</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensão e dispersão do tecido urbano</li> <li>• Escassez de oferta de habitações de qualidade e os custos acessíveis para casais jovens</li> <li>• Situação crítica derivada ao tráfego de atravessamento</li> </ul> |

| <b>OPORTUNIDADES</b>  | <b>AMEAÇAS</b>   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Potencial de atração/fixação de população</li><li>• Capacidade económica e comercial</li><li>• Existência de imóveis devolutos</li><li>• Promoção de projetos de requalificação do edificado</li><li>• Reforço da diversidade do tecido económico</li><li>• Aposta na requalificação do ambiente urbano</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com consequente abandono e degradação do edificado</li><li>• Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação entre investimento público e privado</li><li>• Aposta na nova construção em detrimento da reabilitação e reutilização do edificado existente e da coesão da malha urbana</li></ul> |

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

### 4.2.3. Modelo Territorial

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

Em Arrancada necessita-se de uma melhor organização do território realizada a partir da definição de um verdadeiro eixo estruturante. É nisso que assenta o modelo que aqui se propõe, usando para tal a rede viária atual, designadamente o eixo constituído, de norte para sul pela Rua Dr António Pereira Vidal Xavier, a Rua das Figuras Populares e a Rua Bacelinhos, assim ligando o polo pontuado pela sede da Junta de Freguesia, Biblioteca e Capela do Divino Espírito Santo e o polo do Parque da Boiça e Capela de S Miguel. Transversalmente a este eixo, um outro, sustentado na Rua do Rossio e na Rua Eduardo Silva Bastos.

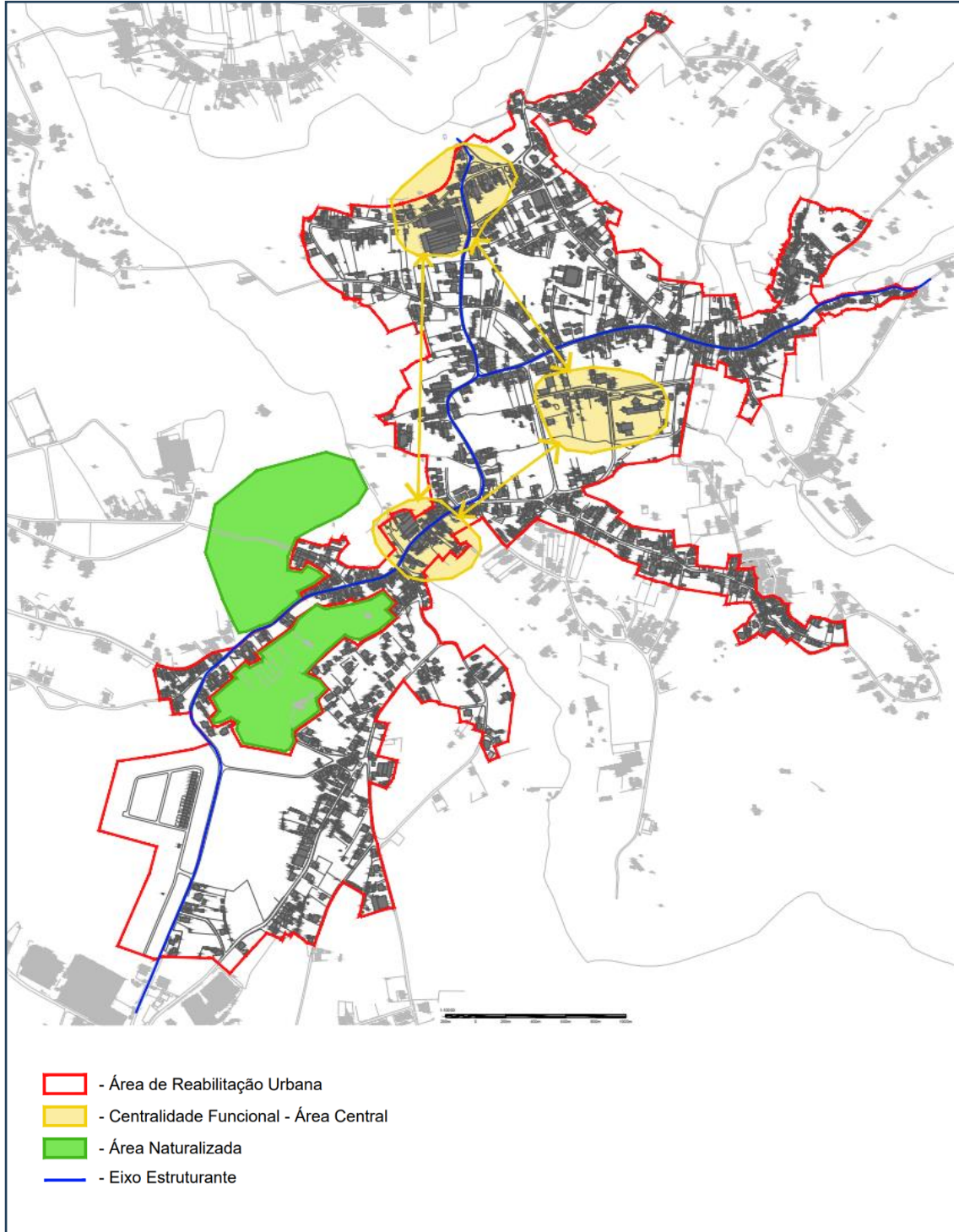
Este eixo deve ser assumido pelo desenho urbano do seu espaço, organização do tráfego e criação de condições de uso por modos de transporte suaves e percursos pedonais.

Num outro nível de abordagem, toda a envolvente à Junta de Freguesia e à Casa do Povo, com limite a sul na Rua da Casa do Povo, poderia ser redesenhada e requalificada aí se criando a praça que falta a Arrancada; esta situação implica uma reorganização da circulação automóvel e uma regulação dos acessos aos edifícios existentes com frente para a Rua do Espírito Santo, mas que podem ser acedidos pelo seu tardoz. O outlet Lanidor, assim designado, pode, se potenciado e, quiçá, reconvertido, ser um espaço âncora funcional para esta transformação através de um Plano de Pormenor, provavelmente.

Valorizar o Parque da Boiça, ampliá-lo se possível, e promover uma qualificação urbana da zona envolvente da Capela de S Miguel, revitalizando também o edifício imediatamente a nordeste, garante a geração de uma outra centralidade na ARU de Arrancada.

Uma terceira polaridade pode surgir através da dignificação do quarteirão fronteiro ao conjunto escolar existente na Rua Profª D. Beatriz Moura. Isso é possível, alargando-se, a via e promovendo o seu desenho urbano, gerando estacionamento e espaços de estar em complemento das Escolas. E, por outro lado, estendendo esta ação para poente, alavancando a urbanização de todo o território expectante do quarteirão que se afirma como um vazio e, por reflexo, da reabilitação do edificado existente.

Figura 12 - Modelo Territorial da ARU de Arrancada



#### **4.2.4. Eixos Estratégicos e Objetivos**

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU de Arrancada é consubstanciado através de quatro apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

##### **Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado**

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

- Apostar na reabilitação o edificado antigo adaptável às novas exigências e formas de uso;
- Apoiar a construção nova em situações estruturantes de coesão urbana e de evidência de existir um contributo para a reabilitação urbana;
- Promover programas de animação e de reutilização de edifícios significativos em termos de localização, de dimensão e de usos existentes ou passados que dinamizem a atividade económica.

##### **Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano**

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

- Apostar na reorganização e requalificação territorial a partir do desenho dos vazios urbanos em localizações estratégicas;
- Regular a ocupação do solo;
- Gerar espaço público de amarração do território;
- Contribuir para o desenvolvimento dos espaços públicos com elevados padrões de qualidade;
- Requalificar os arruamentos, largos e espaços verdes.

### **Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura**

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

- Reduzir a pressão do tráfego viário e, conseqüentemente, melhorar a circulação e qualidade de vida;
- Criar condições para qualificar a estrutura viária, promovendo assim a organização do território físico e funcional;
- Incentivar e apoiar os modos suaves de deslocação - eixos pedonais e ciclovias.

### **Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana**

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

- Apostar na melhoria ambiental aproveitando recursos naturais disponíveis e na qualificação do tecido urbano em geral;
- Melhorar a eficiência energética no edificado, nas atividades económicas e na mobilidade;
- Potenciar o crescimento da economia circular no tecido urbano.

### **Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico**

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

- Apostar na infraestruturação que leve à existência de sistema *wi-fi* no Concelho (onde se inclui a ARU), integrando a vivência urbana com as novas tecnologias e acesso à informação;
- Promover a cultura do digital em termos da vida quotidiana, do lazer, do trabalho e do estudo.

## **4.2.5. Programa de Ação**

### **4.2.5.1. Breve Apresentação**

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU de Arrancada materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção os projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando, sempre que isso fizer sentido, de propor novos projetos.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas não deixa também de identificar projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU de Arrancada.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização e até regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais, e ainda a participação e vivência urbana aliada às tecnologias. Tudo isto visando a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado e, quando justificável, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes que venham a ser construídas em linha com os objetivos da reabilitação e regeneração urbana para a ARU, ações estas de iniciativa pública ou de iniciativa privada, mais apoiadas ou menos apoiadas.

O Programa de Ação a executar nos próximos 15 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu e, também, ainda, no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU de Arrancada é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação do território em geral.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 10 anos, se identifica com ações em curso, ou já preparadas, e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 15 anos, nesta fase apenas pensadas ou

agora gizadas no quadro desta estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana de Arrancada.

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

Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Arrancada.

#### **4.2.5.2. Projetos Estruturantes**

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

##### **Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado**

##### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

1. Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado
2. Requalificação e reconversão do edifício do outlet da Lanidor
3. Requalificação e reconversão do edifício a nordeste da Capela de S Miguel

##### **Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano**

##### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

4. Requalificação de Espaços Exteriores do Centro Cívico de Arrancada do Vouga
5. Reestruturação da área envolvente do edifício da Junta de Freguesia
6. Requalificação da envolvente da Capela S Miguel
7. Reestruturação e requalificação da Rua Profª D. Beatriz Moura
8. Desenvolver o Plano de Pormenor do território compreendido entre a Rua do Espírito Santo e a Rua da Casa do Povo
9. Desenvolver o Plano de Pormenor do território do quarteirão fronteiro ao Conjunto das Escolas

**Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura**

**PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

10. beÁgueda – expansão da rede de bikesharing
11. Requalificação e adaptação do eixo da Rua Dr António Pereira Vidal Xavier, a Rua das Figuras Populares e a Rua Bacelinhos, integrando uma ciclovia
12. Requalificação e adaptação do eixo da Rua do Rossio e na Rua Eduardo Silva Bastos, integrando uma ciclovia

**Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana**

**PROJETOS DE LONGO PRAZO**

13. Promover a requalificação e ampliação do Parque da Boiça

**Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico**

**PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

14. Hotspot CMA – alargamento da rede *wi-fi*

### 4.2.5.3. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 14 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Arrancada

| EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO  |  | CALENDÁRIO |           |           | ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO |
|--|--|------------|-----------|-----------|----------------------------|
|  |  | 2024 / 27  | 2028 / 33 | 2034 / 38 |                            |
| <b>Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no edificado</b>  |  |            |           |           |                            |
| Projeto 1  | Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado (€10.00 por edifício)                               | •          | •         |           | 2.874.000,00 €             |
| Projeto 2  | Requalificação e reconversão do edifício do outlet da Lanidor  |            | •         |           | 10.000.000,00 €            |
| Projeto 3  | Requalificação e reconversão do edifício a nordeste da Capela de S Miguel  |            | •         |           | 4.500.000,00 €             |
| <b>Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano</b>                   |  |            |           |           |                            |
| Projeto 4  | Requalificação de Espaços Exteriores do Centro Cívico de Arrancada do Vouga  | •          |           |           | 530.000,00 €               |
| Projeto 5  | Reestruturação da área envolvente do edifício da Junta de Freguesia  |            | •         |           | 250.000,00 €               |
| Projeto 6  | Requalificação da envolvente da Capela S Miguel  |            | •         |           | 500.000,00 €               |
| Projeto 7  | Reestruturação e requalificação da Rua Profª D. Beatriz Moura  |            | •         |           | 200.000,00 €               |
| Projeto 8  | Desenvolver o Plano de Pormenor do território compreendido entre a Rua do Espírito Santo e a Rua da Casa do Povo                                   |            | •         |           | 20.000,00 €                |
| Projeto 9  | Desenvolver o Plano de Pormenor do território do quarteirão fronteiro ao Conjunto das Escolas  |            | •         |           | 50.000,00 €                |
| <b>Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura</b> |  |            |           |           |                            |
| Projeto 10   | beÁgueda – expansão da rede de bikesharing   | •          |           |           | 30.000,00 €                |
| Projeto 11   | Requalificação e adaptação do eixo da Rua Dr António Pereira Vidal Xavier, a Rua das Figuras Populares e a Rua Bacelinhos, integrando uma ciclovía |            | •         |           | 1.500.000,00 €             |
| Projeto 12   | Requalificação e adaptação do eixo da Rua do Rossio e na Rua Eduardo Silva Bastos, integrando uma ciclovía   |            | •         |           | 500.000,00 €               |

|  |  |   |                        |
|--|--|---|------------------------|
| <b>Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana</b> |  |   |                        |
| <b>Projeto 13</b>  | Promover a requalificação e ampliação do Parque da Boiça | • | 2.000.000,00 €         |
| <b>Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico</b>                                  |  |   |                        |
| <b>Projeto 14</b>  | Hotspot CMA – alargamento da rede <i>wi-fi</i>           | • | 20.000,00 €            |
| <b>TOTAL DE INVESTIMENTO</b>   |  |   | <b>22.974.000,00 €</b> |

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Arrancada possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 3,5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 3,5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU de Arrancada de cerca de €80.000.000,00 (oitenta milhões de euros) nos próximos 15 anos.

### 4.3. ORU DE MOURISCA DO VOUGA (ARU 8)

#### 4.3.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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

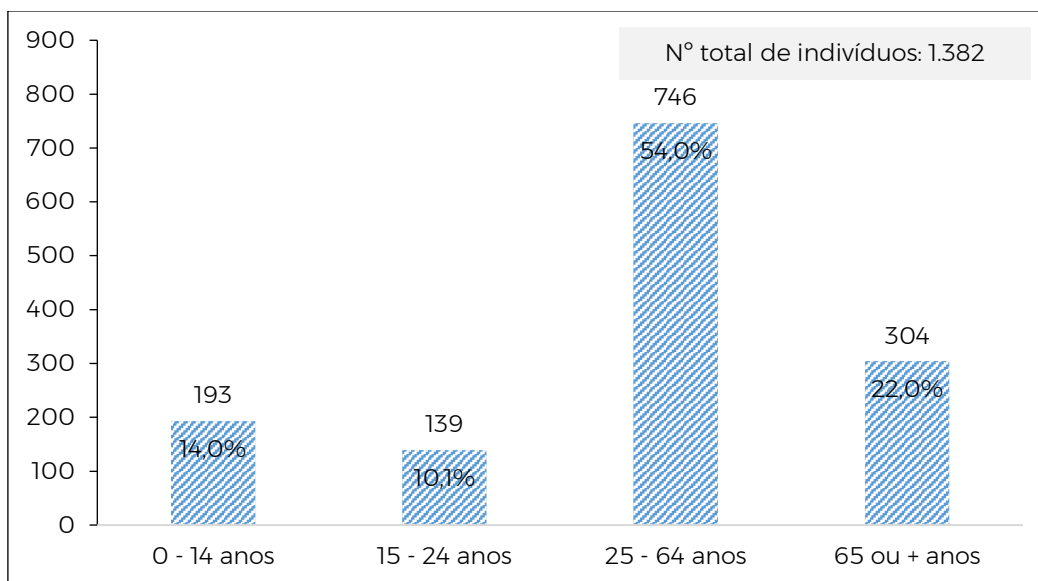
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga

| 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                         | 434    | 408    | -26      | -5,99 | ↓        |

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Para a elaboração da ORU de Mourisca 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 Mourisca do Vouga.

Gráfico 5 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Mourisca do Vouga





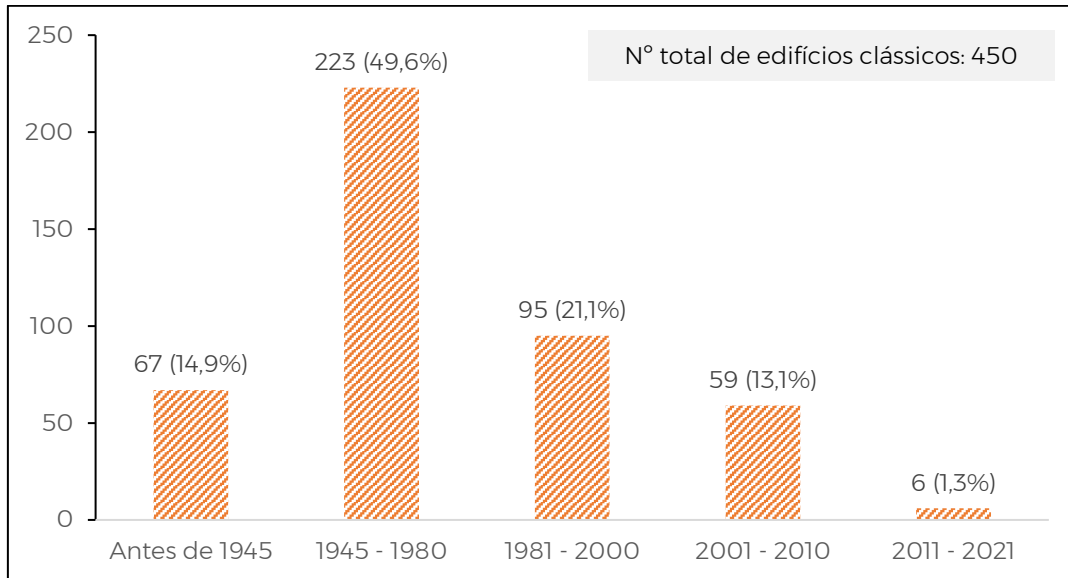
| Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Mourisca do Vouga                  |   |     | 555     |
|---|---|-----|---------|
|  | Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas    | 315 | (56,8%) |
|  | Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas | 240 | (43,2%) |

Gráfico 6 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Mourisca do Vouga



Quadro 16 - Edificado e Alojamentos da ARU de Mourisca do Vouga

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

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

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

Figura 13 - Delimitação da ARU de Mourisca do Vouga

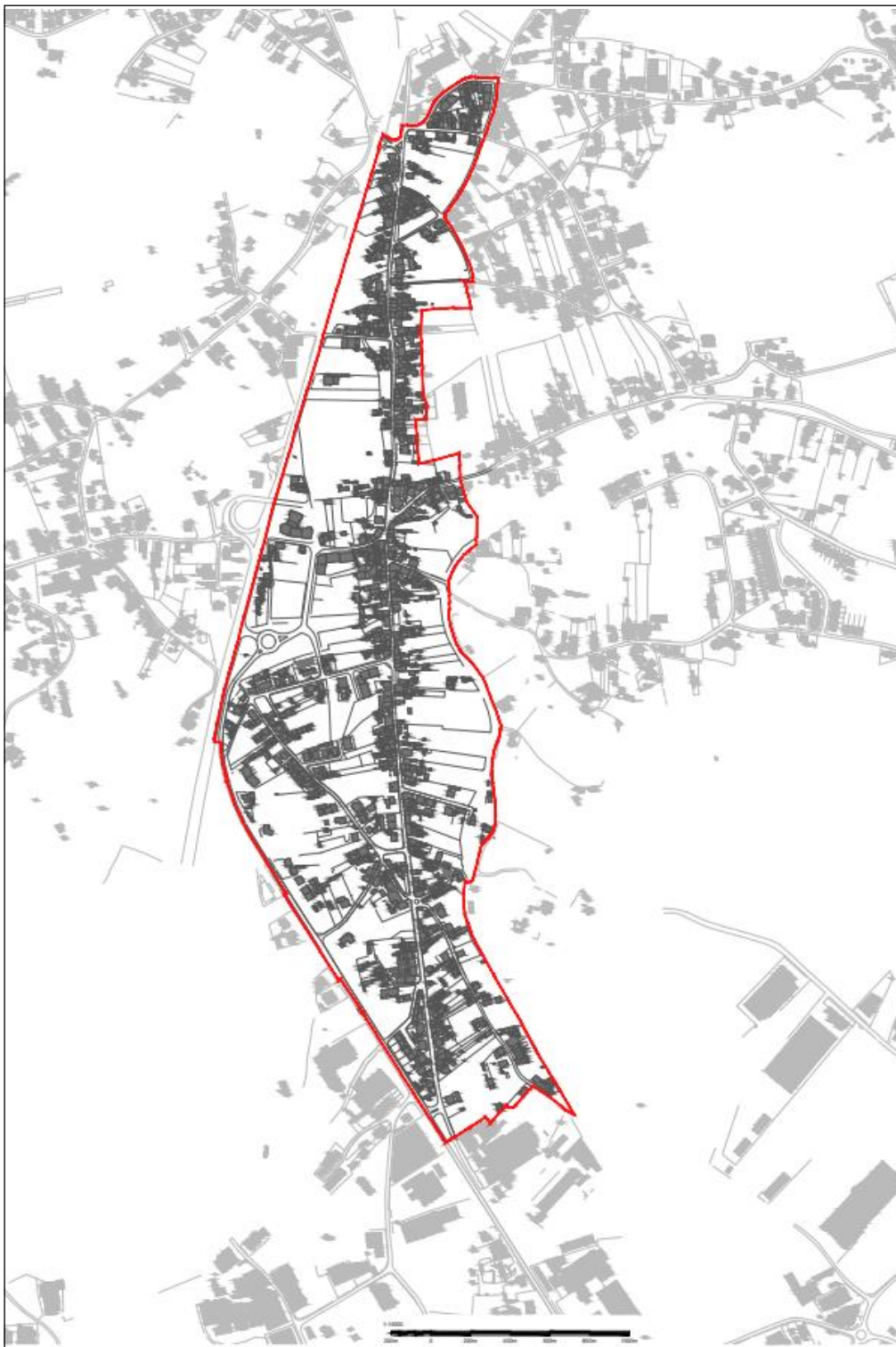


Figura 14 – Mosaico de imagens da ARU de Mourisca do Vouga



### 4.3.2. Diagnóstico Territorial

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

A ARU de Mourisca do Vouga apresenta um forte equilíbrio ao nível da sua morfologia e ocupação edificada. Assenta numa lógica claramente axial, decorrente de uma ocupação marginal a um eixo viário estruturante, noutros tempos, que ajudou à formatação deste aglomerado.

A ARU abrange a área que bordeja o eixo da Rua 25 de Abril/Rua da Liberdade, seguramente uma antiga via estruturante e central deste Lugar.

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

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

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

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

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

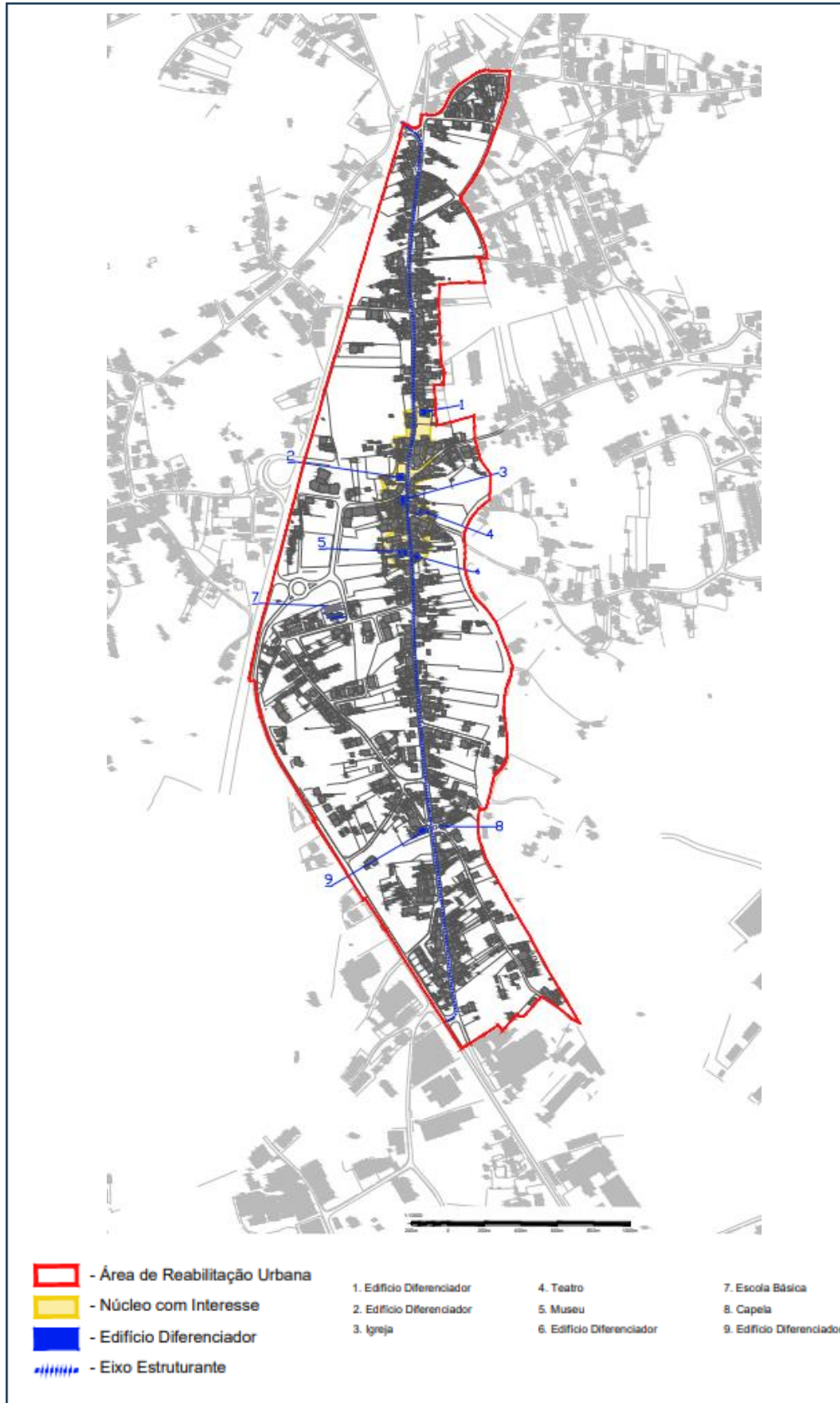
A ARU de Mourisca do Vouga tem uma imagem urbana forte, designadamente no seu núcleo mais central, que evidencia uma vida quotidiana com alguma dinâmica, possuindo assim condições de reabilitação urbana, de requalificação ambiental e de renovação social e económica fortes. Construir novo e desenhar espaço a atribuir ao domínio público nos vazios da frente construída, constitui também uma ação de reabilitação urbana a apostar na ARU de Mourisca do Vouga.

Se embrionariamente Mourisca emerge, pela leitura que se faz do seu edificado, de uma ocupação mais rarefeita, pontual e de relevo reduzido, ao longo dos finais do século XIX e princípio do século XX surge edificado de maior relevo e dimensão, sendo o perfil construtivo deste território sinónimo do reforço da sua pujança.

O reperfilamento e deslocalização da EN 1, se terá afastado alguma dinâmica e procura, permitiu, no entanto, reforçar o carácter urbano do Lugar, permitindo-lhe uma utilização mais local e mais de serviço à sua comunidade.

É ainda um Lugar que serve uma envolvente com dinâmica económica, que aqui encontra um polo prestador de serviços e de oferta comercial.

Figura 15 - Diagnóstico Territorial da ARU de Mourisca do Vouga



Com isto, apesar da estrutura axial, Mourisca do Vouga tem uma vivência própria e destinada servir quem lá reside e quem por lá ou na sua envolvente, trabalha.

Pese embora esta leitura, para um robustecimento ainda mais evidente de Mourisca do Vouga, falta uma centralidade, não apenas física, que essa encontra-se no cruzamento do eixo da Rua 25 de Abril / Rua da Liberdade com o eixo da Rua do Carvalho / Rua do Barril, mas um espaço de confluência de pessoas, serviços e equipamentos em território para tal desenhado. O espaço existente ladeado pela Rua do Carvalho e Rua do Teatro pode ser essa oportunidade, aproveitando da vantagem da existência da linha do caminho-de-ferro do Vouguinha, da disponibilidade de terreno, da existência já de equipamentos e serviços na envolvente, mesmo que para tal seja necessário criar penetrações à custa de demolição de edifícios menos interessantes e devolutos. Com a criação desta polaridade, a dinâmica de Mourisca do Vouga será, certamente, maior.

Não sendo uma condição fulcral para a necessária melhoria da qualidade urbana e do ambiente urbano da ARU de Mourisca do Vouga, a regulação do tráfego e a melhoria dos modos suaves de deslocação – pedonal e ciclável – fariam grande diferença neste território. Neste contexto a duplicação do eixo Rua 25 de Abril / Rua da Liberdade à custa de um plano de tráfego que aproveitasse e completasse outras vias já existentes que neste propósito podem ser incluídas, poderia permitir desenhar um novo perfil para as ruas 25 de Abril e da Liberdade, pelo menos na zona mais central da ARU, em volta do cruzamento.

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 a anterior Área de Reabilitação Urbana de Mourisca do Vouga (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU sistemática de Mourisca do Vouga.

**Quadro 17 - Análise SWOT da ARU de Mourisca do Vouga**

| <b>PONTES FORTES</b>   | <b>PONTES FRACOS</b>  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização geoestratégica no concelho</li> <li>• Proximidade a áreas de pujança social e económica</li> <li>• Dinamismo económico e social</li> <li>• Identidade urbana</li> <li>• Património com valor arquitetónico</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Escassez de oferta de habitações de qualidade e os custos acessíveis para casais jovens</li> <li>• Situação crítica derivada ao tráfego de atravessamento</li> </ul> |

- Existência de um conjunto de equipamentos de uso público

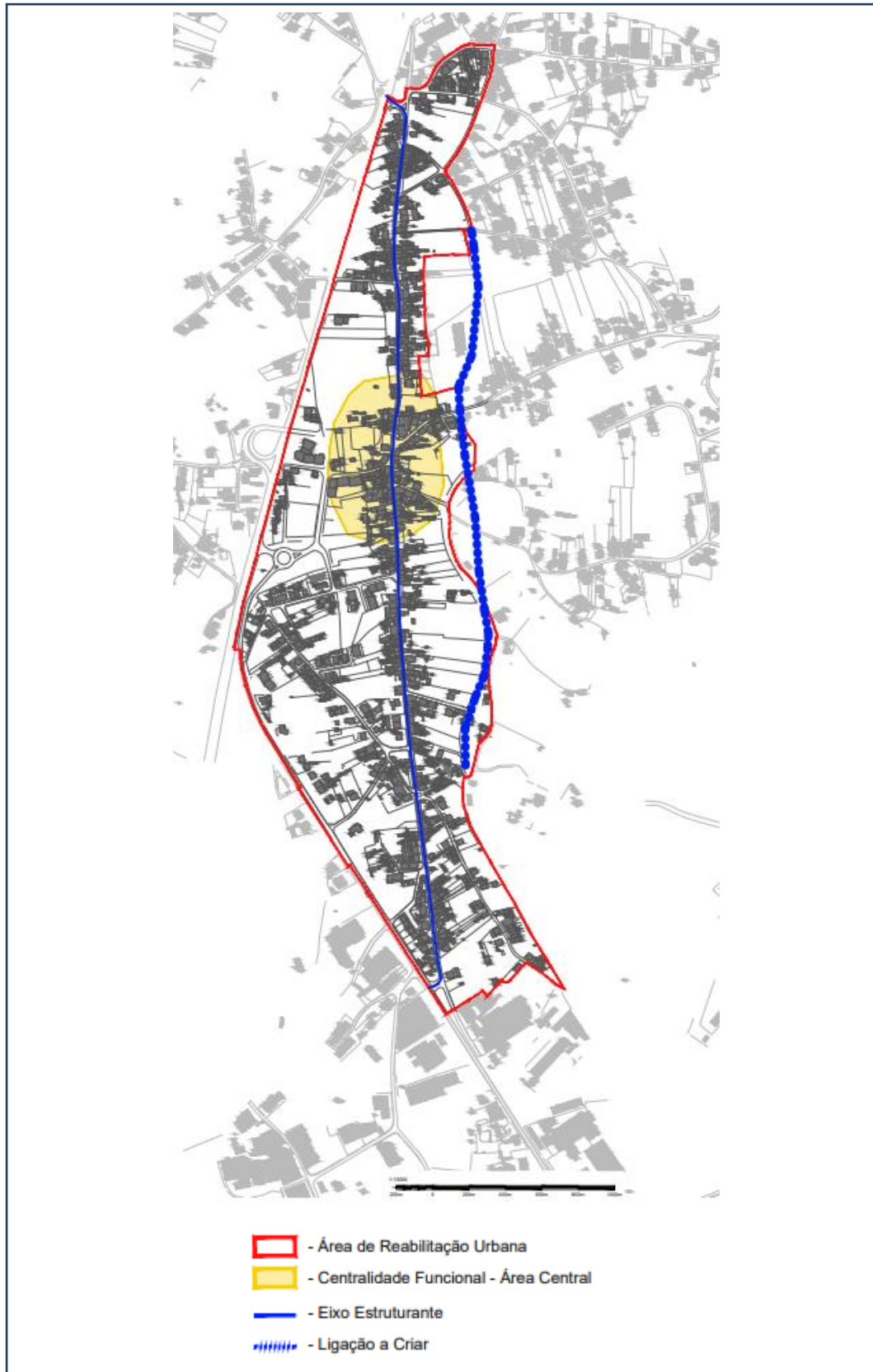
| OPORTUNIDADES  | AMEAÇAS  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potencial de atração/fixação de população</li> <li>• Capacidade económica e comercial</li> <li>• Existência de imóveis devolutos</li> <li>• Promoção de projetos de requalificação do edificado</li> <li>• Reforço da diversidade do tecido económico</li> <li>• Aposta na requalificação do ambiente urbano</li> <li>• Possibilidade de marcação de uma necessária centralidade</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação entre investimento público e privado</li> <li>• Aposta na nova construção em detrimento da reabilitação e reutilização do edificado existente e da coesão da malha urbana</li> </ul> |

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

### 4.3.3. Modelo Territorial

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

Figura 16 - Modelo Territorial da ARU de Mourisca do Vouga



Estabelecer um Modelo Territorial para a ARU de Mourisca do Vouga, não pode fugir a uma interpretação daquela que é a sua morfologia e ao respeito pela sua identidade que é também um património do Lugar.

A axialidade norte/sul existente é o mote para o Modelo a apostar, que se reforça com a possibilidade de criar, sobre rede existente ou a criar de novo, como alternativa ou complemento do eixo existente da Rua 25 de Abril/Rua da Liberdade. Em matéria de tráfego, este anel, de maior ou menor extensão, poderia ter sentidos alternativos.

Esta axialidade poderá ter como rótula a centralidade que se defende para o cruzamento do eixo Rua 25 de Abril/Rua da Liberdade com o eixo Rua do Carvalho / Rua do Barril, uma polaridade a qualificar as dinâmicas existentes e a promover novas funções e espaços de estar. Também determinante para este objetivo, seria a possibilidade de deslocalizar a Estação do Caminho-de-Ferro, assim potenciando este serviço de transportes e gerando mais oferta para residentes e comunidade trabalhadora.

Para valorização da qualidade construída de Mourisca do Vouga onde alguns bons exemplares de arquitetura civil marcam o território, a aposta na densificação do verde em áreas públicas existentes e a criar ajudará, certamente, a transformar o Lugar, a valorizar a sua identidade e a gerar uma dinâmica de atração de mais residentes e de mais serviços.

Este Modelo Territorial vocaciona as áreas interiores ao anel que se preconiza para a estruturação viária para uma paulatina ocupação de vazios e áreas expectantes, motivadas e motivadores do processo de reabilitação urbana desenhado. Com isso Mourisca do Vouga ganhará outro perfil urbano e reforçará o seu posicionamento na rede Lugres do Concelho.

#### **4.3.4. Eixos Estratégicos e Objetivos**

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU de Mourisca do Vouga é consubstanciado através de quatro apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

##### **Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no Edificado**

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

- Apostar na reabilitação o edificado antigo adaptável às novas exigências e formas de uso;
- Apoiar a construção nova em situações estruturantes de coesão urbana e de evidência de existir um contributo para a reabilitação urbana;

- Promover programas de animação e de reutilização de edifícios significativos em termos de localização, de dimensão e de usos existentes ou passados que dinamizem a atividade económica.

## **Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano**

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

- Gerar espaço público de amarração do território;
- Contribuir para o desenvolvimento dos espaços públicos com elevados padrões de qualidade;
- Requalificar os arruamentos, largos e espaços verdes.

## **Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura**

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

- Reduzir a pressão do tráfego viário e, conseqüentemente, melhorar a circulação e qualidade de vida;
- Criar condições para qualificar a estrutura viária, promovendo assim a organização do território físico e funcional;
- Incentivar e apoiar os modos suaves de deslocação - eixos pedonais e ciclovias.

## **Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana**

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

- Apostar na melhoria ambiental aproveitando recursos naturais disponíveis e na qualificação do tecido urbano em geral;

- Melhorar a eficiência energética no edificado, nas atividades económicas e na mobilidade;
- Potenciar o crescimento da economia circular no tecido urbano.

## **Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico**

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

- Apostar na infraestruturação que leve à existência de sistema *wi-fi* no Concelho (onde se inclui a ARU), integrando a vivência urbana com as novas tecnologias e acesso à informação;
- Promover a cultura do digital em termos da vida quotidiana, do lazer, do trabalho e do estudo.

### **4.3.5. Programa de Ação**

#### **4.3.5.1. Breve Apresentação**

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU de Mourisca do Vouga materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção os projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando, sempre que isso fizer sentido, de propor novos projetos.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas não deixa também de identificar projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU de Mourisca do Vouga.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais, e ainda a participação e a vivência urbanas aliadas às tecnologias. Tudo isto visando a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado e, quando justificável, a promoção de novas construções

de complementaridade às pré-existentes que venham a ser construídas em linha com os objetivos da reabilitação e regeneração urbana para a ARU, ações estas de iniciativa pública ou de iniciativa privada, mais apoiadas ou menos apoiadas.

O Programa de Ação a executar nos próximos 15 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu e, também, ainda, no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU de Mourisca do Vouga é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação do território em geral.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 10 anos, se identifica com ações em curso, ou já preparadas, e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 15 anos, nesta fase apenas pensadas ou agora gizadas no quadro desta estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana de Mourisca do Vouga.

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

Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Mourisca do Vouga.

#### **4.3.5.2. Projetos Estruturantes**

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

## Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado

### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

1. Instalação da Unidade de Saúde de Mourisca do Vouga no antigo edifício do Jardim de Infância
2. Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado

## Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano

### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

3. Requalificação da Zona Central de Mourisca do Vouga

### **PROJETOS DE LONGO PRAZO**

4. Criação de uma centralidade no cruzamento do eixo da Rua 25 de Abril / Rua da Liberdade com o eixo da Rua do Carvalho / Rua do Barril

## Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura

### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

5. beÁgueda – expansão da rede de bikesharing
6. Requalificação e adaptação do eixo da Rua 25 de Abril / Rua da Liberdade, integrando uma ciclovía

7. Reestruturação da rede viária e seu complemento, no setor nascente da ARU, tendo em vista criar um eixo paralelo ao eixo da Rua 25 de Abril / Rua da Liberdade, integrando uma ciclovia

**Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana**

**PROJETOS DE LONGO PRAZO**

8. Apostar numa lógica de correr verde nos futuros dois eixos viários estruturantes

**Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico**

**PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

9. Hotspot CMA – alargamento da rede *wi-fi*

### 4.3.5.3. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 18 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Mourisca do Vouga

| EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO  |   | CALENDÁRIO |           |           | ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO |
|--|---|------------|-----------|-----------|----------------------------|
|  |   | 2024 / 27  | 2028 / 33 | 2034 / 38 |                            |
| <b>Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no edificado</b>  |   |            |           |           |                            |
| Projeto 1  | Instalação da Unidade de Saúde de Mourisca do Vouga no antigo edifício do Jardim de Infância  | •          |           |           | 420.000,00 €               |
| Projeto 2  | Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edifício (€10.00 por edifício)   | •          | •         |           | 2.166.000,00 €             |
| <b>Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano</b>                   |   |            |           |           |                            |
| Projeto 3  | Requalificação da Zona Central de Mourisca do Vouga   | •          |           |           | 530.000,00 €               |
| Projeto 4  | Criação de uma centralidade no cruzamento do eixo da Rua 25 de Abril / Rua da Liberdade com o eixo da Rua do Carvalho / Rua do Barril   |            |           | •         | 550.000,00 €               |
| <b>Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura</b> |   |            |           |           |                            |
| Projeto 5  | beÁgueda – expansão da rede de bikesharing  | •          |           |           | 30.000,00 €                |
| Projeto 6  | Requalificação e adaptação do eixo da Rua 25 de Abril / Rua da Liberdade, integrando uma ciclovia   |            | •         |           | 1.500.000,00 €             |
| Projeto 7  | Reestruturação da rede viária e seu complemento, no setor nascente da ARU, tendo em vista criar um eixo paralelo ao eixo da Rua 25 de Abril / Rua da Liberdade, integrando uma ciclovia |            | •         | •         | 750.000,00 €               |
| <b>Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana</b>                               |   |            |           |           |                            |
| Projeto 8  | Apostar numa lógica de correr verde nos futuros dois eixos viários estruturantes/anel central   |            |           | •         | 25.000,00 €                |
| <b>Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico</b>  |   |            |           |           |                            |
| Projeto 9  | Hotspot CMA – alargamento da rede <i>wi-fi</i>  | •          |           |           | 20.000,00 €                |
| <b>TOTAL DE INVESTIMENTO</b>   |   |            |           |           | <b>5.991.000,00 €</b>      |

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Mourisca do Vouga possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 3,5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 3,5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU de Mourisca do Vouga de cerca de €20.000.000,00 (vinte milhões de euros) nos próximos 15 anos.

## 4.4. ORU DE FERMENTELOS (ARU 14)

### 4.4.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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

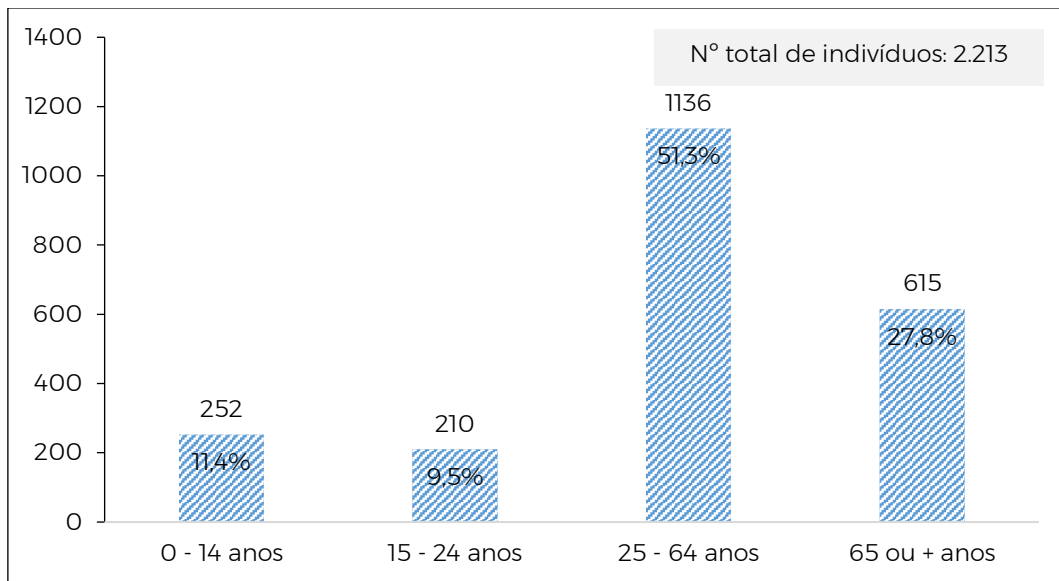
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Fermentelos

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

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Para a elaboração da ORU de Fermentelos 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 Fermentelos.

Gráfico 7 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Fermentelos





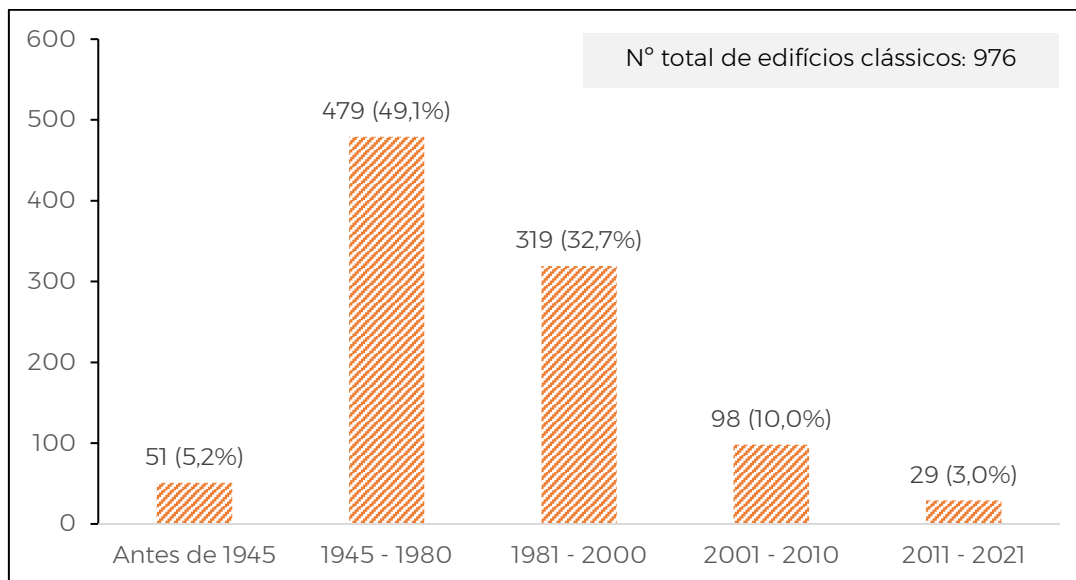
| Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Fermentelos                        |   |     | 874     |
|---|---|-----|---------|
|  | Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas    | 476 | (54,5%) |
|  | Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas | 398 | (45,5%) |

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



Quadro 20 - Edifício e Alojamentos da ARU de Fermentelos

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

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Fermentelos conta com uma dimensão de 161,54 ha.

Figura 17 - Delimitação da ARU de Fermentelos

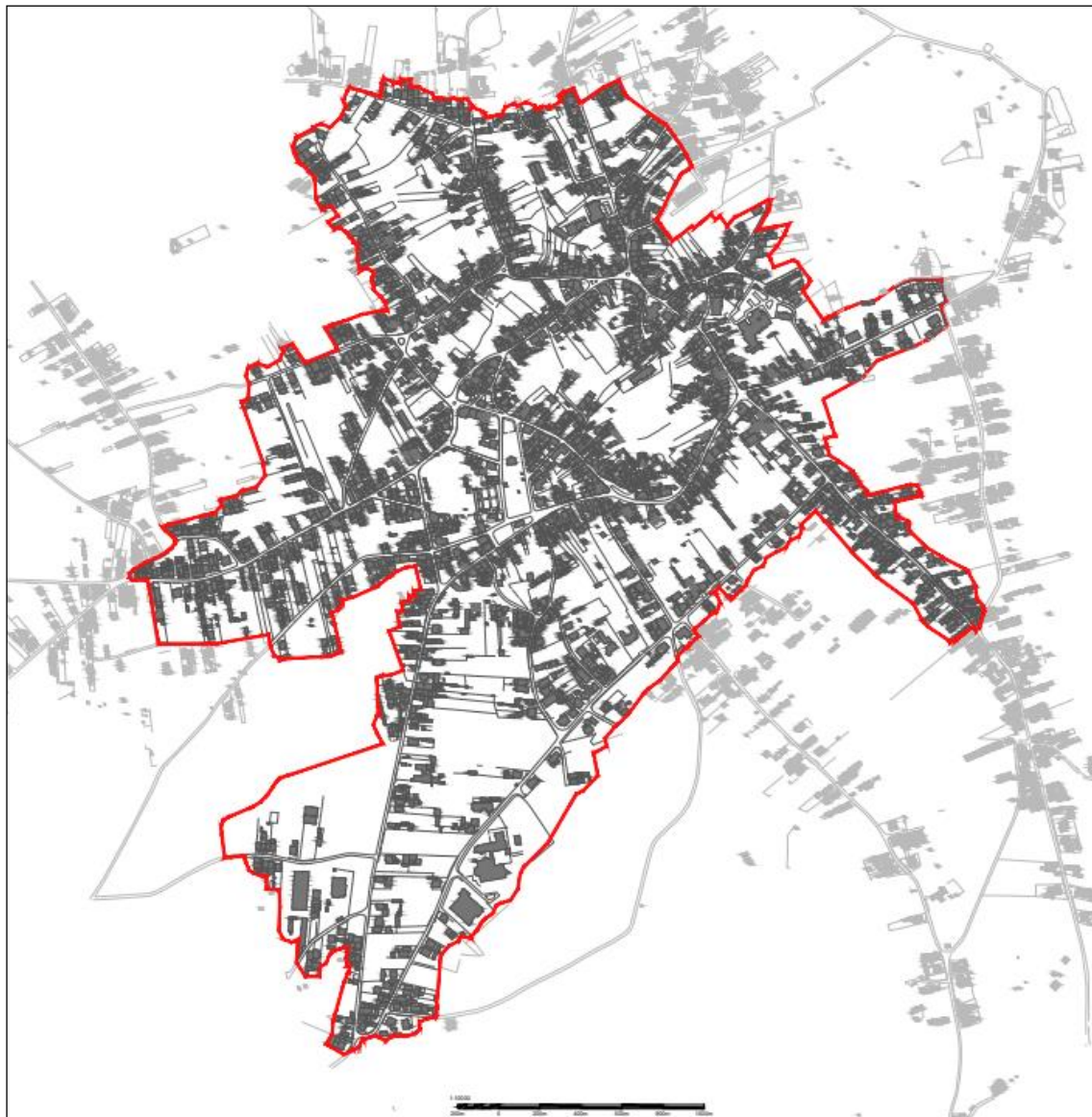


Figura 18 – Mosaico de imagens da ARU de Fermentelos



#### 4.4.2. Diagnóstico Territorial

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

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

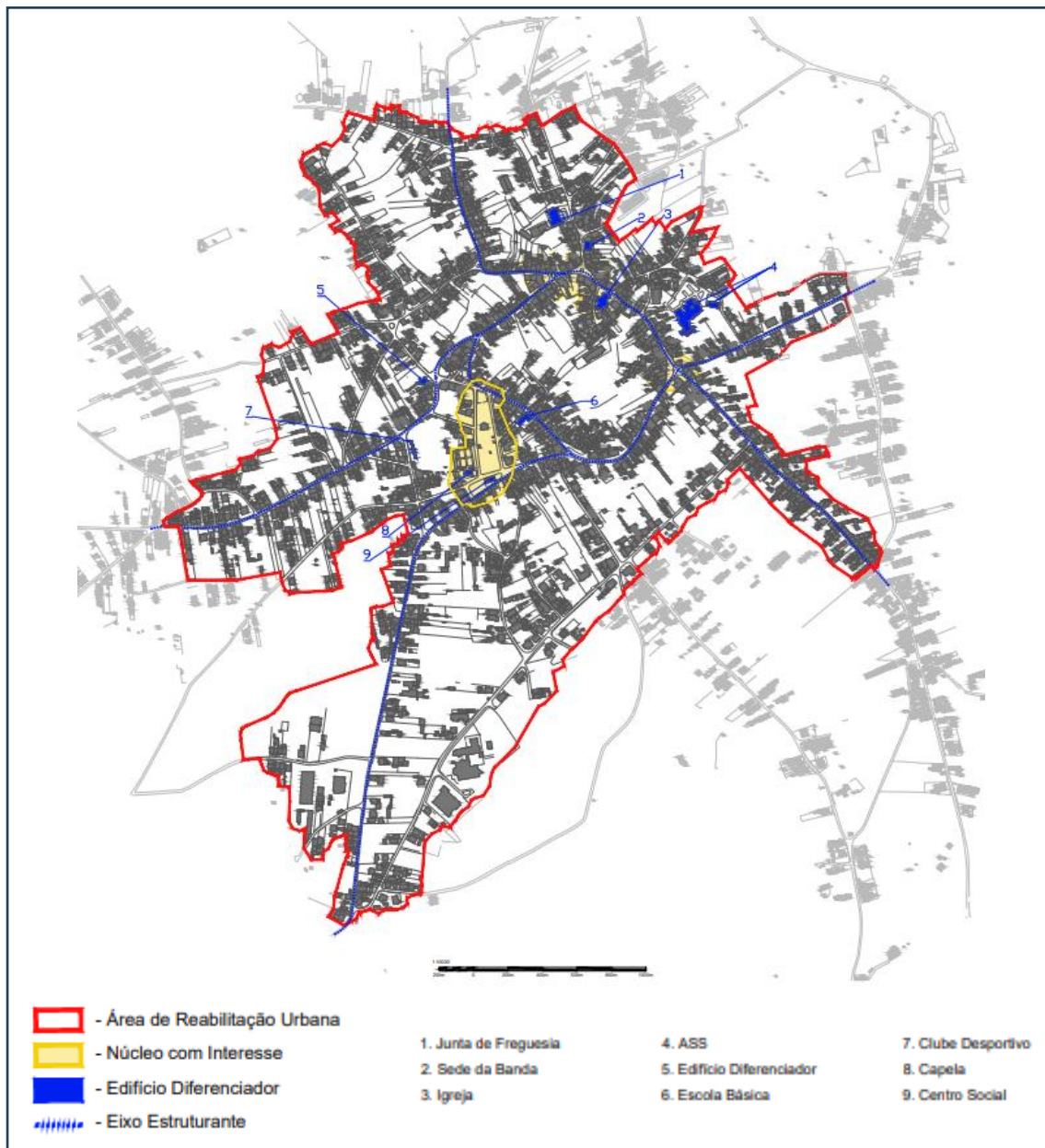
Fermentelos é, sem dúvida, um lugar de posição cimeira na rede de lugares centrais do concelho de Águeda, e possuindo uma mais-valia muito importante decorrente da sua ligação direta e fácil à Pateira. A proximidade à Zona Industrial de Oiã é outra mais-valia, tanto na dinâmica residencial, como na dinâmica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

É um aglomerado onde importa intervir com alguma urgência ao nível do planeamento urbano, seguindo uma forte aposta na reabilitação urbana como base, e, com isso, acautelando uma transformação drástica negativa face a uma imagem tradicional que ainda apresenta em alguns dos seus setores. Importa, pois, incutir o espírito da reabilitação urbana e da reabilitação e reutilização do edificado, em detrimento de uma situação, de algum modo, já em curso que tem que ver com demolição e reconstrução de parcelas onde existem edifícios mais antigos. Existe bastante área edificada devoluta e em estado de degradação que justifica uma política deste tipo, pois, de outra forma,

poderá assistir-se a uma perda de identidade num período de tempo curto e com evidência.

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

Figura 19 – Diagnóstico Territorial da ARU de Fermentelos



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 a anterior Área de Reabilitação Urbana de Fermentelos (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU sistemática de Fermentelos.

**Quadro 21 - Análise SWOT da ARU de Fermentelos**

| <b>PONTES FORTES</b>   | <b>PONTES FRACOS</b>  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização geoestratégica no concelho</li> <li>• Fácil relação de acessibilidade com a A1</li> <li>• Dinamismo económico</li> <li>• Relação do núcleo urbano com a área natural da Pateira</li> <li>• Existência de um conjunto significativo de equipamentos públicos</li> <li>• Atividade económica</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensão, dispersão e existência de vazios no tecido urbano</li> <li>• Necessidade de maior coesão do tecido urbano</li> <li>• Situação crítica derivada ao tráfego de atravessamento na cidade</li> <li>• Presença de focos de habitação precária e degradada e devoluta</li> <li>• Escassez de oferta de habitações de qualidade e a custos acessíveis para casais jovens</li> <li>• Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens</li> </ul> |
| <b>OPORTUNIDADES</b>   | <b>AMEAÇAS</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potencial de atração/fixação de população devido às condições económicas locais</li> <li>• Capacidade económica e comercial</li> <li>• Existência de imóveis devolutos com localização privilegiada na área central e sua envolvente</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perda de vitalidade demográfica com a consequente degradação do edificado</li> <li>• Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação entre investimento público e privado</li> </ul>  |

- próxima e suscetíveis de aproveitamento
  - Reforço da diversidade do tecido económico, promovendo, por exemplo, o turismo e a produção de serviços de lazer em relação ao ambiente natural envolvente
  - Aposta na nova construção em detrimento da reabilitação e reutilização do edificado existente e da coesão da malha urbana
- 

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

#### **4.4.3. Modelo Territorial**

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

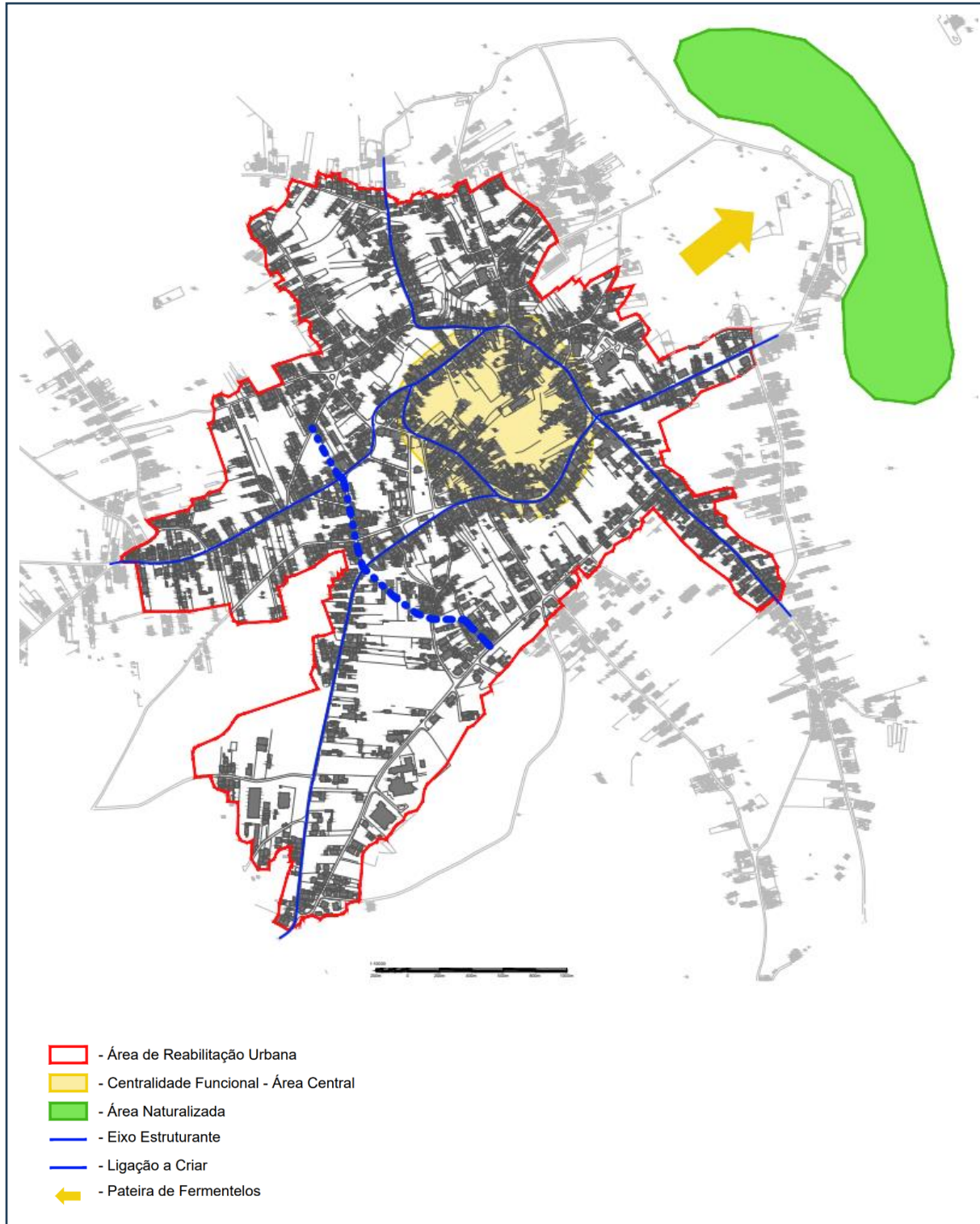
As oportunidades de revitalizar e de garantir uma imagem coesa da ARU de Fermentelos poderão estar a ser desperdiçadas pela continuada expansão da ocupação do solo à face das estradas de acesso ao centro, com habitações unifamiliares, sem se criarem novas centralidades e polaridades complementares do centro tradicional e sem haver oferta de serviços disseminada pelo território; mais ainda, pela excessiva aposta em habitação nova na periferia do Lugar, em detrimento de revitalizar nos seus polos centrais onde a dinâmica económica ainda é evidente.

Parece, pois, que há que criar uma atitude de reabilitação urbana do Lugar, assente também no reordenamento da envolvente do centro, não só axial, mas desenhando, urbanizando e gerando malha.

É neste contexto que a operação de reabilitação urbana deverá procurar contrariar alguma tendência de descaraterização da ocupação do solo e da imagem do aglomerado mais antigo.

Como modelo para a reabilitação urbana deste território e como Modelo Territorial aponta-se, antes de mais, um caminho conjugado de requalificação e reutilização do muito edificado existente degradado e/ou devoluto na zona central da ARU e uma forte ação de planeamento que garanta coesão à malha e ao território e a urbanização dos muitos vazios existentes, não só com construção, mas também com espaços desenhados não construídos.

Figura 20 – Modelo Territorial da ARU de Fermentelos



A intervenção em Fermentelos deverá, pois, ser de sentido centrífugo, reforçando prioritária e preferencialmente o centro e assim ir contagiando a sua envolvente até às áreas axialmente mais recentemente estruturadas, onde a coesão e densidade se vão perdendo.

Consolidar uma centralidade com foco no grande quarteirão delimitado pela Rua da Igreja, Rua Fonte do Roque, Rua da Escola e Rua do Cabeço, programando a utilização do solo expectante no seu miolo, parece poder ser o ponto de partida. Com isso, seguramente, a envolvente construída vai ser parte ativa do processo de reabilitação urbana.

Para além deste ponto de partida, estruturar um plano de tráfego para toda a área delimitada na ARU, planeando sentidos de circulação, áreas pedonais e cicláveis, cargas e descargas consoante as necessidades de ligação aos tecidos comerciais e estacionamento, é outra premissa que surge como determinante para a reabilitação urbana de Fermentelos.

Com a estrutura viária e a circulação repensada, novas polaridades secundárias podem ser criadas com uma franca opção pela estruturação de novos espaços públicos que gerem dinâmicas de promoção de habitação e de instalação de novos serviços à comunidade.

Cria-se assim uma concertação de frentes que, se integradas como recomendável, vão transformar esta malha e este tecido social e economicamente.

Sem hesitação deve ser assumida a ligação do núcleo urbano à Pateira, num percurso/corredor naturalizado que reperfile e reutilize malha viária já existente e crie novos eixos de circulação em modos leves de transporte, que aproxime o centro funcional ao espaço natural de excelência.

#### **4.4.4. Eixos Estratégicos e Objetivos**

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU de Fermentelos é consubstanciado através de quatro apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

##### **Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado**

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

- Apostar na reabilitação o edificado antigo adaptável às novas exigências e formas de uso;

- Apoiar a construção nova em situações estruturantes de coesão de malha urbana e de evidência de existir um contributo para a reabilitação urbana, designadamente em áreas a consolidar e em descontínuos de frente urbana;
- Promover programas de animação e de reutilização de edifícios significativos em termos de localização, de dimensão e de usos existentes ou passados que dinamizem a atividade económica;
- Planear a estruturação e coesão física de espaços urbanos que contribuam para a regeneração urbana, equilíbrio funcional e melhoria da imagem da cidade.

### **Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano**

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

- Contribuir para o desenvolvimento de uma rede de espaços públicos organizada, humanizada e com elevados padrões de qualidade;
- Requalificar os arruamentos, largos e praças e espaços verdes;
- Promover a modernização das infraestruturas e melhoria do mobiliário urbano;
- Promover a articulação entre o núcleo urbano e a Pateira.

### **Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Seguro**

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

- Reduzir a pressão do tráfego viário e consequente degradação no tecido urbano;
- Criar condições de colmatação e de coesão da malha viária central para organização do território físico e funcional;
- Incentivar e apoiar os modos suaves de deslocação - eixos pedonais e ciclovias.

## Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana

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

- Apostar na melhoria ambiental aproveitando recursos naturais disponíveis e na qualificação do tecido urbano em geral;
- Estruturar um sistema de verde contínuo no centro e deste para a periferia;
- Melhorar a eficiência energética no edificado, nas atividades económicas e na mobilidade;
- Potenciar o crescimento da economia circular no tecido urbano.

## Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico

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

- Apostar na infraestruturação que leve à existência de sistema *wi-fi* no Concelho (onde se inclui a ARU), integrando a vivência urbana com as novas tecnologias e acesso à informação;
- Promover a cultura do digital em termos da vida quotidiana, do lazer, do trabalho e do estudo.

### **4.4.5. Programa de Ação**

#### **4.4.5.1. Breve Apresentação**

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU de Fermentelos materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção os projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando, sempre que isso fizer sentido, de propor novos projetos.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas não deixa também de identificar projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU de Fermentelos.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais, e ainda a participação e a vivência urbanas aliadas às tecnologias. Tudo isto visando a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado e, quando justificável, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes que venham a ser construídas em linha com os objetivos da reabilitação e regeneração urbana para a ARU, ações estas de iniciativa pública ou de iniciativa privada, mais apoiadas ou menos apoiadas.

O Programa de Ação a executar nos próximos 15 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu e, também, ainda, no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU de Fermentelos é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação do território em geral.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 10 anos, se identifica com ações em curso, ou já preparadas, e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 15 anos, nesta fase apenas pensadas ou agora gizadas no quadro desta estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana de Fermentelos.

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

Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Fermentelos.

#### **4.4.5.2. Projetos Estruturantes**

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

##### **Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado**

###### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

1. Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado

##### **Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano**

###### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

2. Requalificação da Zona Central de Fermentelos

###### **PROJETOS DE LONGO PRAZO**

3. Criação de um conjunto de espaço de estar na área envolvente ao centro

##### **Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Seguro**

###### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

4. beÁgueda – expansão da rede de bikesharing
5. Plano de Tráfego e Circulação

### **PROJETOS DE LONGO PRAZO**

6. Reestruturação da rede viária
7. Ligação em modos suaves do centro à Pateira
8. Construção da ciclovia de ligação do centro às polaridades de segundo nível e à Pateira

### **Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana**

### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

9. Projeto de Valorização da Pateira

### **PROJETOS DE LONGO PRAZO**

10. Construção do corredor verde de acesso à Pateira

### **Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico**

### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

11. Hotspot CMA – alargamento da rede *wi-fi*

### 4.4.5.3. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 22 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Fermentelos

| EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO  |  | CALENDÁRIO |           |           | ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO |
|--|--|------------|-----------|-----------|----------------------------|
|  |  | 2024 / 27  | 2028 / 33 | 2034 / 38 |                            |
| <b>Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado</b>  |  |            |           |           |                            |
| Projeto 1  | Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado (€10.00 por edifício) | •          | •         |           | 1.305.000,00 €             |
| <b>Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano</b>                   |  |            |           |           |                            |
| Projeto 2  | Requalificação da Zona Central de Fermentelos  | •          |           |           | 742.000,00 €               |
| Projeto 3  | Criação de um conjunto de espaço de estar na área envolvente ao centro   |            |           | •         | 300.000,00 €               |
| <b>Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Seguro</b> |  |            |           |           |                            |
| Projeto 4  | beÁgueda – expansão da rede de bikesharing   | •          |           |           | 30.000,00 €                |
| Projeto 5  | Plano de Tráfego e Circulação  |            | •         |           | 15.000,00 €                |
| Projeto 6  | Reestruturação da rede viária  |            | •         | •         | 3.000.000,00 €             |
| Projeto 7  | Ligação em modos suaves do centro à Pateira  |            |           | •         | 250.000,00 €               |
| Projeto 8  | Construção da ciclovia de ligação do centro às polaridades de segundo nível e à Pateira                              |            |           | •         | 375.000,00 €               |
| <b>Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana</b>                       |  |            |           |           |                            |
| Projeto 9  | Projeto de Valorização da Pateira  | •          |           |           | 435.000,00 €               |
| Projeto 10   | Construção do corredor verde de acesso à Pateira   |            |           | •         | 100.000,00 €               |
| <b>Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico</b>  |  |            |           |           |                            |
| Projeto 11   | Hotspot CMA – alargamento da rede <i>wi-fi</i>   | •          |           |           | 20.000,00 €                |
| <b>TOTAL DE INVESTIMENTO</b>   |  |            |           |           | <b>6.572.000,00 €</b>      |

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Fermentelos possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 3,5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 3,5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU de Fermentelos de cerca de €23.000.000,00 (vinte e três milhões de euros) nos próximos 15 anos.

## 4.5. ORU DE RECARDÃES (ARU 16)

### 4.5.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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

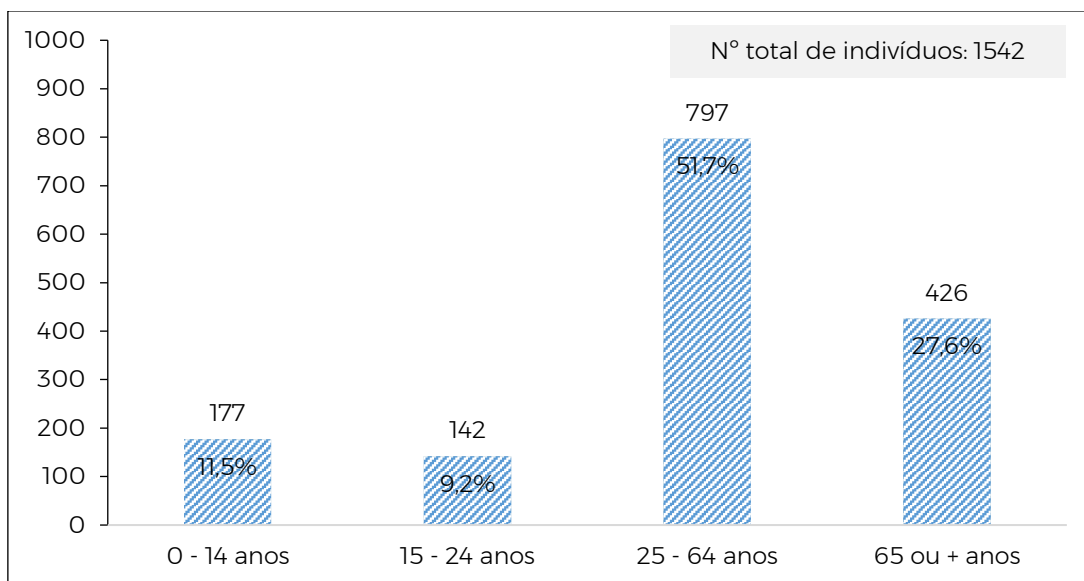
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Recardães e Espinhel

| 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 Recardães 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 Recardães.

Gráfico 9 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Recardães





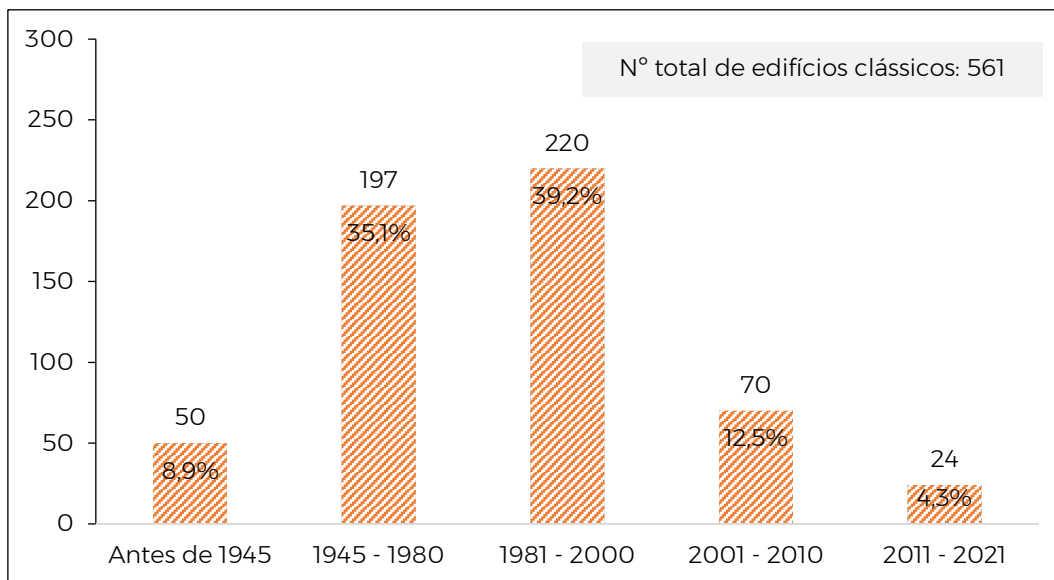
| Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Recardães                          |   |     | 578     |
|---|---|-----|---------|
|  | Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas    | 324 | (56,1%) |
|  | Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas | 254 | (43,9%) |

Gráfico 10 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Recardães



Quadro 24 - Edificado e Alojamentos da ARU de Recardães

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

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Recardães conta com uma dimensão de 126,39 ha.

Figura 21 - Delimitação da ARU de Recardães

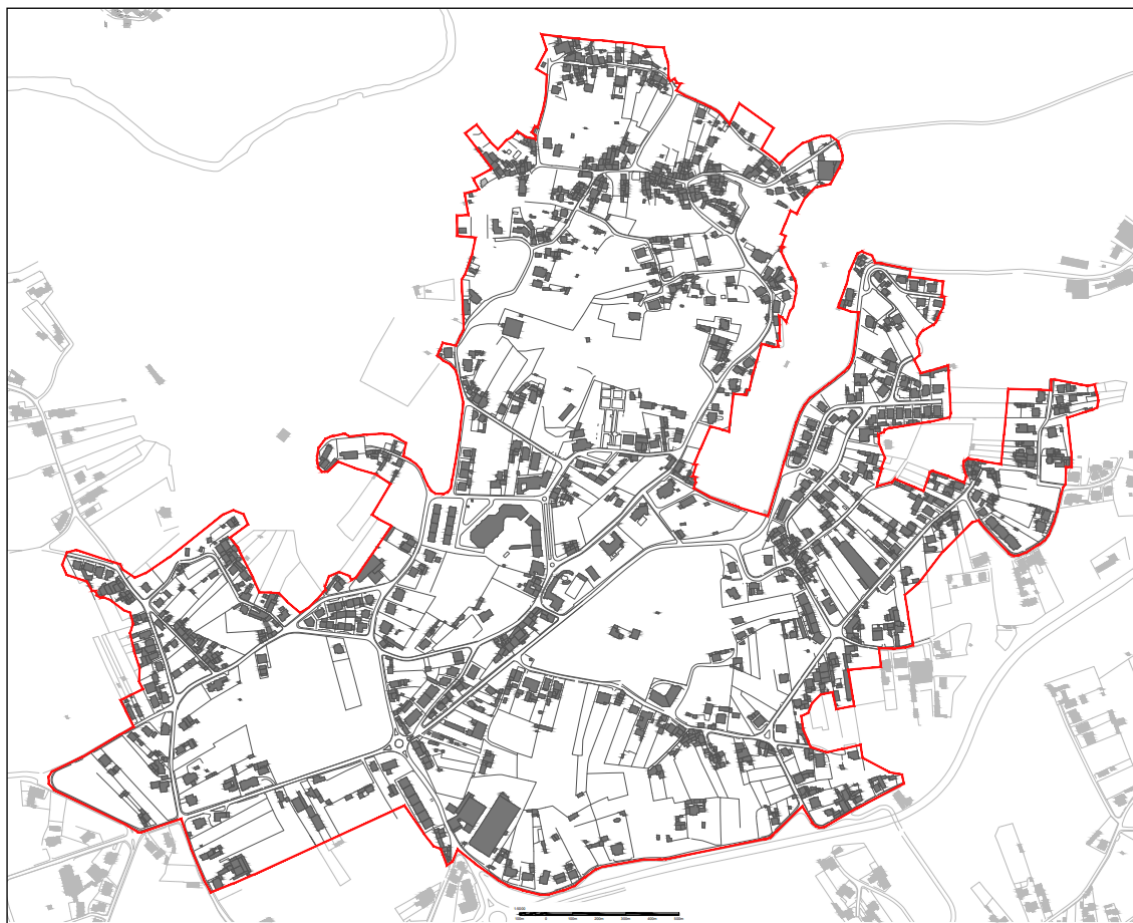


Figura 22 - Mosaico de imagens da ARU de Recardães



#### **4.5.2. Diagnóstico Territorial**

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

A ARU de Recardães é, de algum modo, estruturada pelo eixo da Rua da Ribeça / Rua da Junta e pela antiga EN333.

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

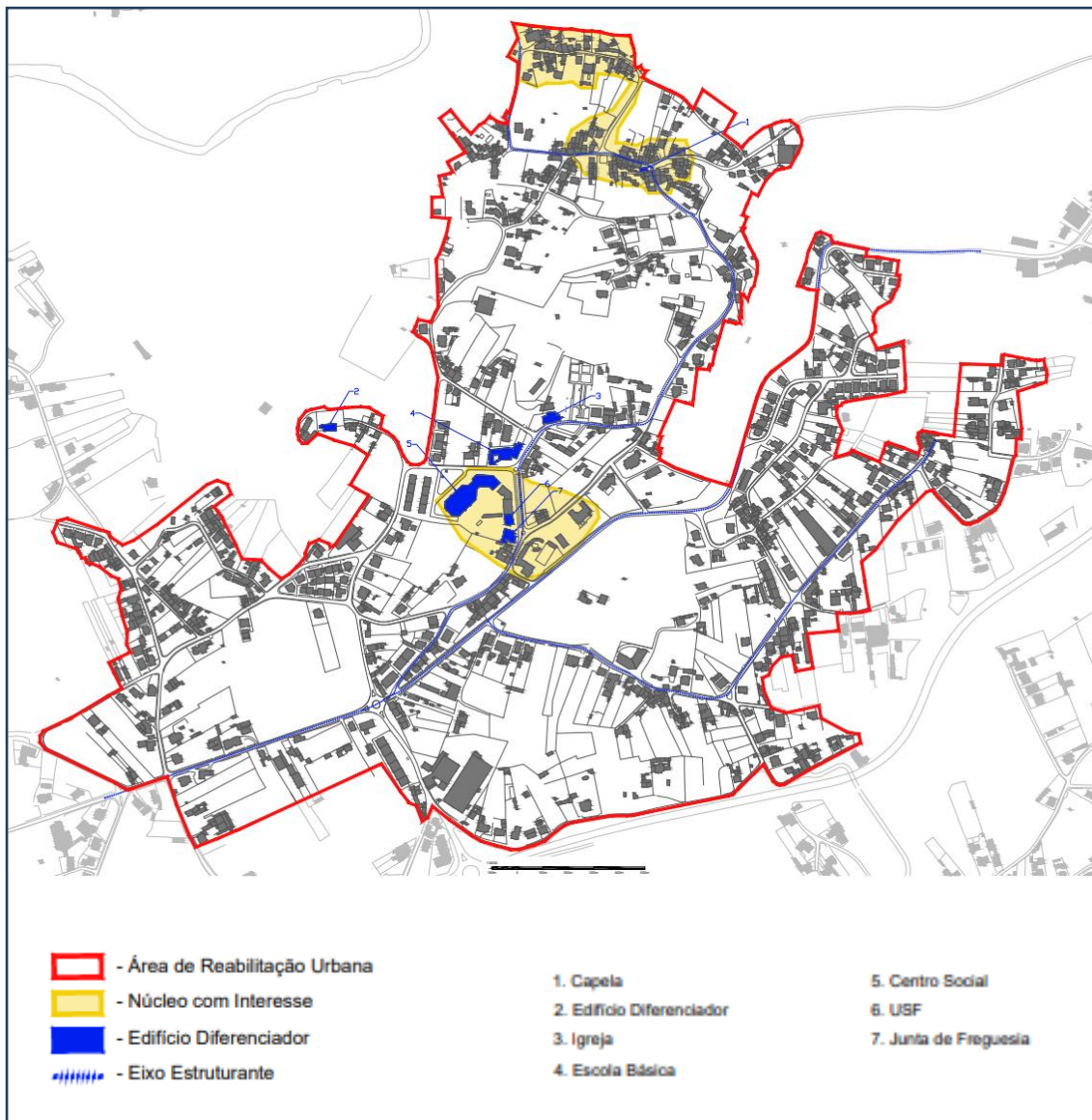
O território da ARU sustenta-se fisicamente ainda em três núcleos bastante perceptíveis, indo de encontro às designações de Póvoa que alguns deles têm, o que identifica a existência de comunidades autónomas, como se confirma a partir do português arcaico em que o significado de Póvoa indica terra entregue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

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

A nascente da faixa verde rural que existe entre a Rua da Ribeça e a antiga EN333, surge um segundo núcleo - Póvoa da Marta e Póvoa do Poço -, menos contínuo, e onde também se conjugam habitações mais recentes com habitações mais antigas e ainda de cariz e até função rural, mas onde as construções mais recentes têm escala próxima da escala das pré-existências. Aqui vêm surgindo loteamentos e construções autónomas de habitação unifamiliar e multifamiliar que tendencialmente consolidam todo este território. A Rua de S João e o eixo Rua da Póvoa da Marta / Rua Ribeiro são a base da estrutura desta área territorial e, por isso, aí existem já as atividades económicas da zona.

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

Figura 23 – Diagnóstico Territorial da ARU de Recardães



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 a anterior Área de Reabilitação Urbana de Recardães (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU sistemática de Recardães.

**Quadro 25 - Análise SWOT de Recardães**

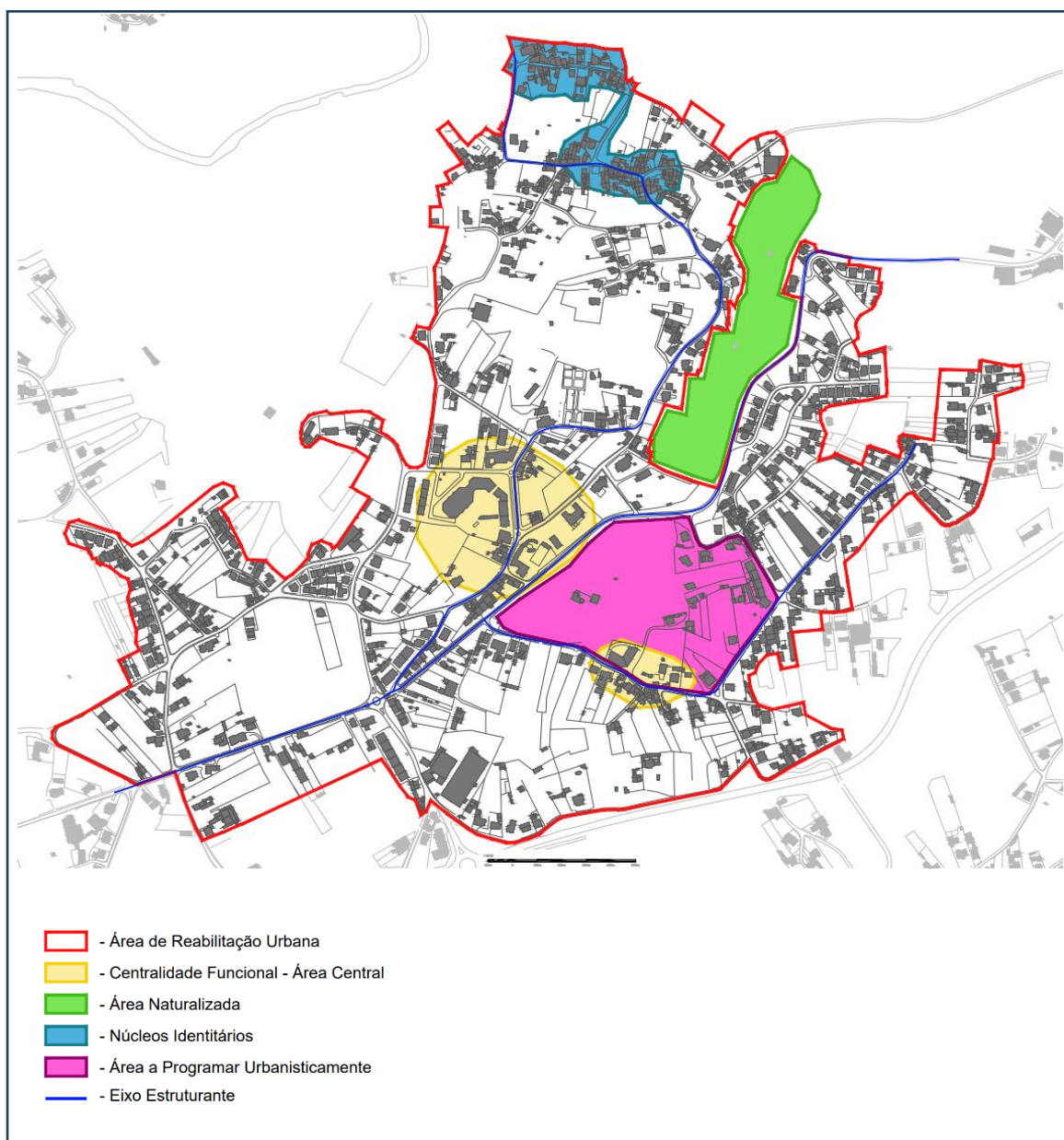
| <b>PONTES FORTES</b>   | <b>PONTES FRACOS</b>  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização geoestratégica no concelho</li> <li>• Proximidade à cidade de Águeda</li> <li>• Perfil urbano a par da identidade ainda rural</li> <li>• Existência de um conjunto significativo de equipamentos públicos com qualidade</li> <li>• Espaços públicos do centro urbano requalificado</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dispersão e rarefação do tecido urbano</li> <li>• Presença de focos de habitação precária e degradada</li> <li>• Escassez de oferta de habitações de qualidade e a custos acessíveis para casais jovens</li> <li>• Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens</li> </ul> |
| <b>OPORTUNIDADES</b>   | <b>AMEAÇAS</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potencial de atração/fixação de população</li> <li>• Capacidade económica e comercial</li> <li>• Existência de imóveis devolutos com localização privilegiada na cidade e suscetíveis de aproveitamento</li> <li>• Capitalização dos investimentos realizados na regeneração urbana para dinamizar o investimento na reabilitação do edificado privado</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação entre investimento público e privado</li> <li>• Aposta na nova construção em detrimento da reabilitação e reutilização do edificado existente e da coesão da malha urbana</li> </ul>                  |

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

### 4.5.3. Modelo Territorial

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

Figura 24 – Modelo Territorial da ARU de Recardães



Para a ARU de Recardães terá todo o sentido apostar numa estratégia de reabilitação urbana assente não somente na reabilitação do edificado, mas também na reorganização do solo e sua potenciação como aglomerado urbano de primeira linha à escala concelhia. Isto porque é uma evidência que os aglomerados urbanos de Recardães e da cidade de Águeda, Borralha, Mourisca do Vouga e Oronhe formatam a grande coroa urbana do Concelho de Águeda e o grande núcleo urbano central do concelho, com as suas especificidades próprias, sua identidade e suas funcionalidades, mas com uma articulação física muito clara. Em Recardães, há, de facto, ainda uma grande porção de solo que sendo planeada, infraestruturada e urbanizada, pode provocar uma interessante ação de reabilitação urbana nestes terrenos e suas envolventes já ocupadas. Daí poder ser importante a realização de um Plano de Urbanização que promova a coesão de todo o território, regule onde e como se deve construir de novo a par da motivação e incentivo para a reabilitação do edificado existente, e onde se desenhe o espaço público a criar, designadamente um Parque Verde entre a Rua da Ribeça e a antiga EN333, que se estendido a norte se ligaria a toda a zona verde a sul da cidade de Águeda.

Na ARU de Recardães é muito importante a já existência de uma centralidade principal que congrega em proximidade e no âmbito de oferta de habitação, um conjunto de equipamentos de utilização coletiva de apoio à vivência da comunidade local.

Outra vantagem importante deste Lugar é a fácil articulação com as áreas verdes e naturais que existem a norte e até inseridas na sua delimitação, situações que, se tratadas, podem fazer surgir um enquadramento ambiental e de lazer muito importante, de requalificação ambiental, mas também de espaço de usufruto dos residentes.

Impõe-se, no entanto, dada a extensão da ARU encontrar novas centralidades de carácter local, designadamente em Póvoa da Marta e Póvoa do Poço, nomeadamente no encontro entre a Rua de S João e o eixo Rua da Póvoa da Marta / Rua Ribeiro, aliás o que naturalmente já foi surgindo com a já existente concentração de atividades económicas da zona.

Será a requalificação dos principais eixos viários que garantirá a coerência e a interligação desta malha de zonas, espaços e funções, parecendo fundamental dar outro perfil e desenho ao eixo Rua da Ribeça / Rua da Junta, à antiga EN333 pela frente e relação que pode ter com o Parque Urbano e ao sistema Rua de S. João e o eixo Rua da Póvoa da Marta / Rua Ribeiro como organizador do território da ala nascente da ARU.

#### **4.5.4. Eixos Estratégicos e Objetivos**

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU de Recardães é consubstanciado através de quatro apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

## **Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado**

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

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

## **Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano**

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

- Contribuir para o desenvolvimento de uma rede de espaços públicos organizada, humanizada e com elevados padrões de qualidade;
- Requalificar os arruamentos, largos e praças e espaços verdes;
- Promover a modernização das infraestruturas e melhoria do mobiliário urbano.

## **Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura**

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

- Criar condições de qualificação da malha viária central para organização do território físico e funcional;
- Incentivar e apoiar os modos suaves de deslocação - eixos pedonais e ciclovias.

## **Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana**

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

- Apostar na melhoria ambiental aproveitando recursos naturais disponíveis e na qualificação do tecido urbano em geral;
- Estruturar um sistema de verde contínuo no centro;
- Melhorar a eficiência energética no edificado, nas atividades económicas e na mobilidade;
- Potenciar o crescimento da economia circular no tecido urbano.

## **Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico**

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

- Apostar na infraestruturação que leve à existência de sistema *wi-fi* no Concelho (onde se inclui a ARU), integrando a vivência urbana com as novas tecnologias e acesso à informação;
- Promover a cultura do digital em termos da vida quotidiana, do lazer, do trabalho e do estudo.

### **4.5.5. Programa de Ação**

#### **4.5.5.1. Breve Apresentação**

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU de Recardães materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção os projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando, sempre que isso fizer sentido, de propor novos projetos.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas não deixa também de identificar projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU de Recardães.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais, e ainda a participação e a vivência urbanas aliadas às tecnologias. Tudo isto visando a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado e, quando justificável, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes que venham a ser construídas em linha com os objetivos da reabilitação e regeneração urbana para a ARU, ações estas de iniciativa pública ou de iniciativa privada, mais apoiadas ou menos apoiadas.

O Programa de Ação a executar nos próximos 15 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu e, também, ainda, no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU de Recardães é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação do território em geral.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 10 anos, se identifica com ações em curso, ou já preparadas, e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 15 anos, nesta fase apenas pensadas ou agora gizadas no quadro desta estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana de Recardães.

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

Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Recardães.

#### **4.5.5.2. Projetos Estruturantes**

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

##### **Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado**

#### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

1. Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado

##### **Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano**

#### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

2. Requalificação da Zona Central de Recardães

#### **PROJETOS DE LONGO PRAZO**

3. Desenvolvimento do Plano de Urbanização de Recardães
4. Criação de um espaço de estar na área envolvente ao centro, designadamente no cruzamento da Rua de S. João com o eixo Rua da Póvoa da Marta / Rua Ribeiro

**Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Seguro**

**PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

5. beÁgueda – expansão da rede de bikesharing
6. Pedal in Águeda – expansão da rede de pistas cicláveis, designadamente ao longo ao eixo Rua da Ribeça / Rua da Junta, à antiga EN333 pela frente e relação que pode ter com o Parque Urbano e ao sistema Rua de S. João e o eixo Rua da Póvoa da Marta / Rua Ribeiro

**PROJETOS DE LONGO PRAZO**

7. Reestruturação da rede viária do eixo Rua da Ribeça / Rua da Junta, antiga EN333 e do sistema Rua de S. João e o eixo Rua da Póvoa da Marta / Rua Ribeiro

**Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana**

**PROJETOS DE LONGO PRAZO**

8. Criação do Parque Verde entre a Rua da Ribeça e a antiga EN333

**Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico**

9. Hotspot CMA – alargamento da rede *wi-fi*

### 4.5.5.3. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 26 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Recardães

| EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO  |  | CALENDÁRIO |           |           | ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO |
|--|--|------------|-----------|-----------|----------------------------|
|  |  | 2024 / 27  | 2028 / 33 | 2034 / 38 |                            |
| <b>Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado</b>  |  |            |           |           |                            |
| <b>Projeto 1</b>   | Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado (€10.00 por edifício)   | •          | •         |           | 1.877.000,00 €             |
| <b>Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano</b>                   |  |            |           |           |                            |
| <b>Projeto 2</b>   | Requalificação da Zona Central de Recardães  | •          |           |           | 200.000,00 €               |
| <b>Projeto 3</b>   | Desenvolvimento do Plano de Urbanização de Recardães   |            | •         | •         | 750.000,00 €               |
| <b>Projeto 4</b>   | Criação de um espaço de estar na área envolvente ao centro, designadamente no cruzamento da Rua de S. João com o eixo Rua da Póvoa da Marta / Rua Ribeiro  |            |           | •         | 400.000,00 €               |
| <b>Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Seguro</b> |  |            |           |           |                            |
| <b>Projeto 5</b>   | beÁgueda – expansão da rede de bikesharing   | •          |           |           | 30.000,00 €                |
| <b>Projeto 6</b>   | Pedal in Águeda - expansão da rede de pistas cicláveis, designadamente ao longo ao eixo Rua da Ribeça / Rua da Junta, à antiga EN333 pela frente e relação que pode ter com o Parque Urbano e ao sistema Rua de S. João e o eixo Rua da Póvoa da Marta / Rua Ribeiro |            | •         | •         | 425.000,00€                |
| <b>Projeto 7</b>   | Reestruturação da rede viária do eixo Rua da Ribeça / Rua da Junta, antiga EN333 e do sistema Rua de S. João e o eixo Rua da Póvoa da Marta / Rua Ribeiro  |            |           | •         | 2.000.000,00 €             |
| <b>Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana</b>                       |  |            |           |           |                            |
| <b>Projeto 8</b>   | Criação do Parque Verde entre a Rua da Ribeça e a antiga EN333   |            |           | •         | 1.750.000,00 €             |
| <b>Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico</b>  |  |            |           |           |                            |
| <b>Projeto 9</b>   | Hotspot CMA – alargamento da rede <i>wi-fi</i>   | •          |           |           | 20.000,00 €                |
| <b>TOTAL DE INVESTIMENTO</b>   |  |            |           |           | <b>7.452.000,00 €</b>      |

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Recardães possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 3,5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 3,5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU de Recardães de cerca de €26.000.000,00 (vinte e seis milhões de euros) nos próximos 15 anos.

## 4.6. ORU DE BARRÔ (ARU 19)

### 4.6.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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

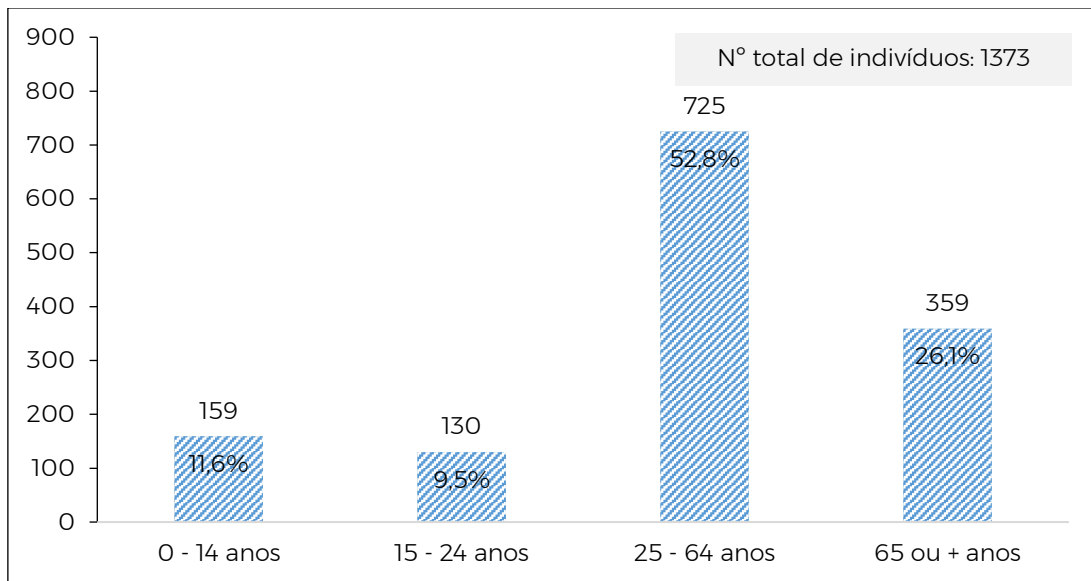
Quadro 27 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Barrô e Aguada de Baixo

| 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 Barrô 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 Barrô.

Gráfico 11 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Barrô





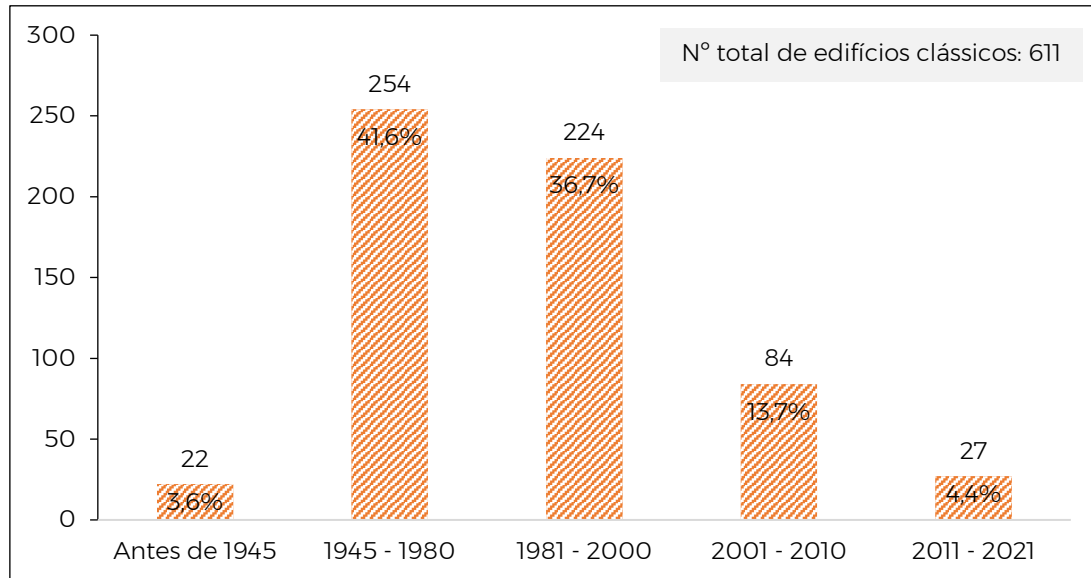
| Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Borralha                           |   |     | 538     |
|---|---|-----|---------|
|  | Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas    | 292 | (54,3%) |
|  | Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas | 246 | (45,7%) |

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



Quadro 28 - Edificado e Alojamentos da ARU de Barrô

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

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

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

Figura 25 - Delimitação da ARU de Barrô

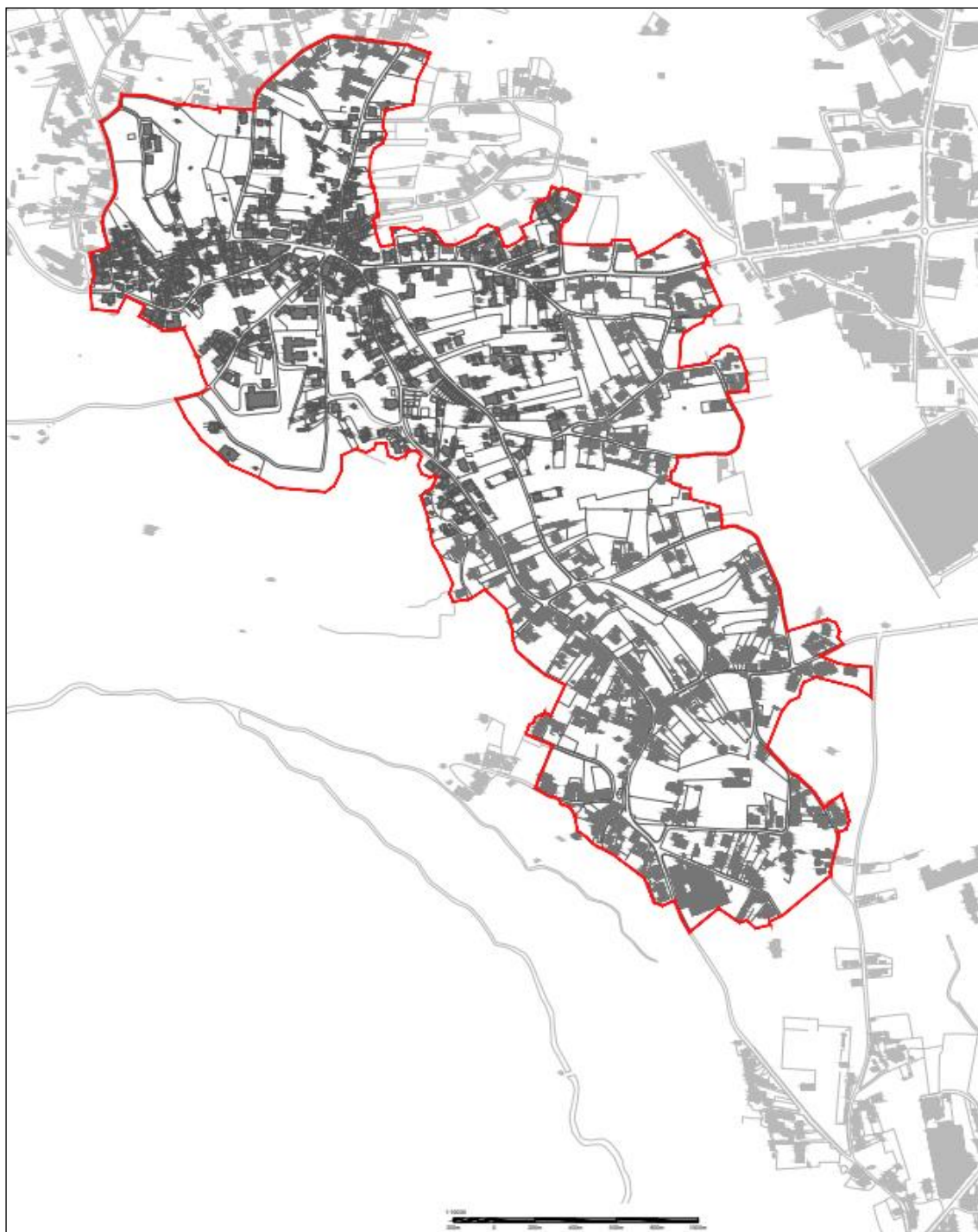


Figura 26- Mosaico de imagens da ARU de Barrô



#### **4.6.2. Diagnóstico Territorial**

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

A ARU de Barrô apresenta uma centralidade muito evidente no Largo Dr. António Breda, de onde irradiam diversas vias que estruturam o território de maior ou menor densidade, coesão e antiguidade. O quarteirão delimitado pelas Rua Barrocos, Rua das Quintas e Rua do Campo é a extensão natural da centralidade, onde se concentram os equipamentos de construção mais recente.

É no Largo Dr. António Breda que se apostou mais, até agora, na qualificação do espaço urbano, contando este com partes da sua superfície ajardinadas.

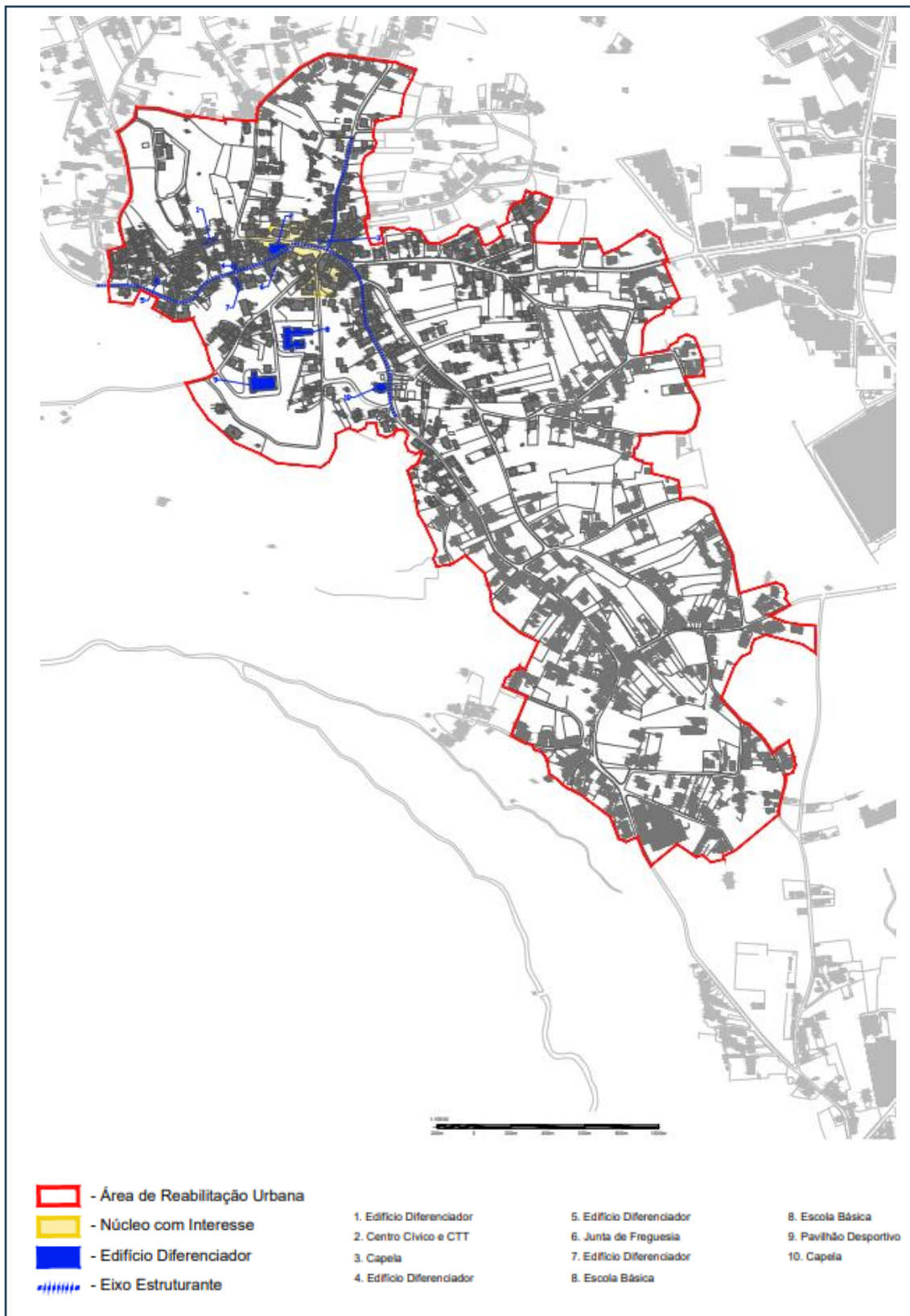
É neste território ainda com alguns vazios e expectante, que se localiza um conjunto de equipamentos e serviços públicos e privados – sede da Junta de Freguesia, Capela, Posto dos CTT, agência bancária e muitos estabelecimentos comerciais, assim como outros equipamentos de utilização coletiva, como o Jardim de Infância, as Escolas Básicas, o Pavilhão Gimnodesportivo. De forma algo mais isolada, mais a sul, surgem a Igreja e o Cemitério.

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

A rede viária que é a base da estrutura urbana da ARU de Barrô não apresenta, com algumas exceções e, em especial, na proximidade do Largo Dr. António Breda, qualificação, definindo espaço de circulação pedonal e de estacionamento, acontecendo este de forma aleatória o que deveria ser alterado.

Para além da área mais central, a ruralidade prevalece e a ocupação de parcelas dá-se ao longo das vias, de modo disperso, desalinhada e à base, principalmente, de habitações unifamiliares com horta em seu redor.

Figura 27 – Diagnóstico Territorial da ARU de Barrô



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 a anterior Área de Reabilitação Urbana de Barrô (2019), foi possível identificar e sistematizar o Quadro seguinte contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida no Concelho, assim como na própria área delimitada da ARU, estreitamente associados com a implementação da ORU sistemática de Barrô.

#### Quadro 29 - Análise SWOT da ARU de Barrô

| PONTES FORTES   | PONTES FRACOS  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boa acessibilidade a partir do IC2</li> <li>• Dinamismo económico com base na Zona Industrial</li> <li>• Existência de um conjunto significativo de equipamentos públicos com qualidade</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensão e dispersão do tecido urbano</li> <li>• Necessidade de maior coesão do tecido urbano</li> <li>• Escassez de oferta de habitações de qualidade e a custos acessíveis para casais jovens</li> <li>• Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens</li> </ul>  |
| OPORTUNIDADES   | AMEAÇAS  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potencial de atração/fixação de população devido à existência de emprego</li> <li>• Existência de imóveis devolutos com localização privilegiada e suscetíveis de aproveitamento</li> <li>• Capitalização dos investimentos realizados na regeneração urbana para dinamizar o investimento na reabilitação do edificado privado</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perda de vitalidade demográfica</li> <li>• Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação entre investimento público e privado</li> <li>• Alguma aposta na nova construção em detrimento da reabilitação e reutilização do edificado existente e da coesão da malha urbana</li> </ul> |

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

### 4.6.3. Modelo Territorial

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

Barrô pode ser o polo sul estruturante do concelho, havendo, para tal, que assumir uma relação física e funcional clara e mais fácil para com a Zona Industrial que necessita, também, de um plano e de um programa de requalificação do espaço público e ordenamento e regulação da imagem e implantação do edificado, transformando-o num verdadeiro Parque Empresarial.

Um Modelo Territorial para a ARU de Barrô deve assentar, ao que se julga, no reforço e potenciação da sua centralidade já existente em volta do Largo Dr. António Breda. Aí se concentram equipamentos, serviços e unidades comerciais, aí se deve fomentar que se concentrem outro tipo de atividades do género terciário. No entanto, o *mix* com a função residencial é crucial para garantir coesão e equilíbrio para se atingir o objetivo da reabilitação urbana.

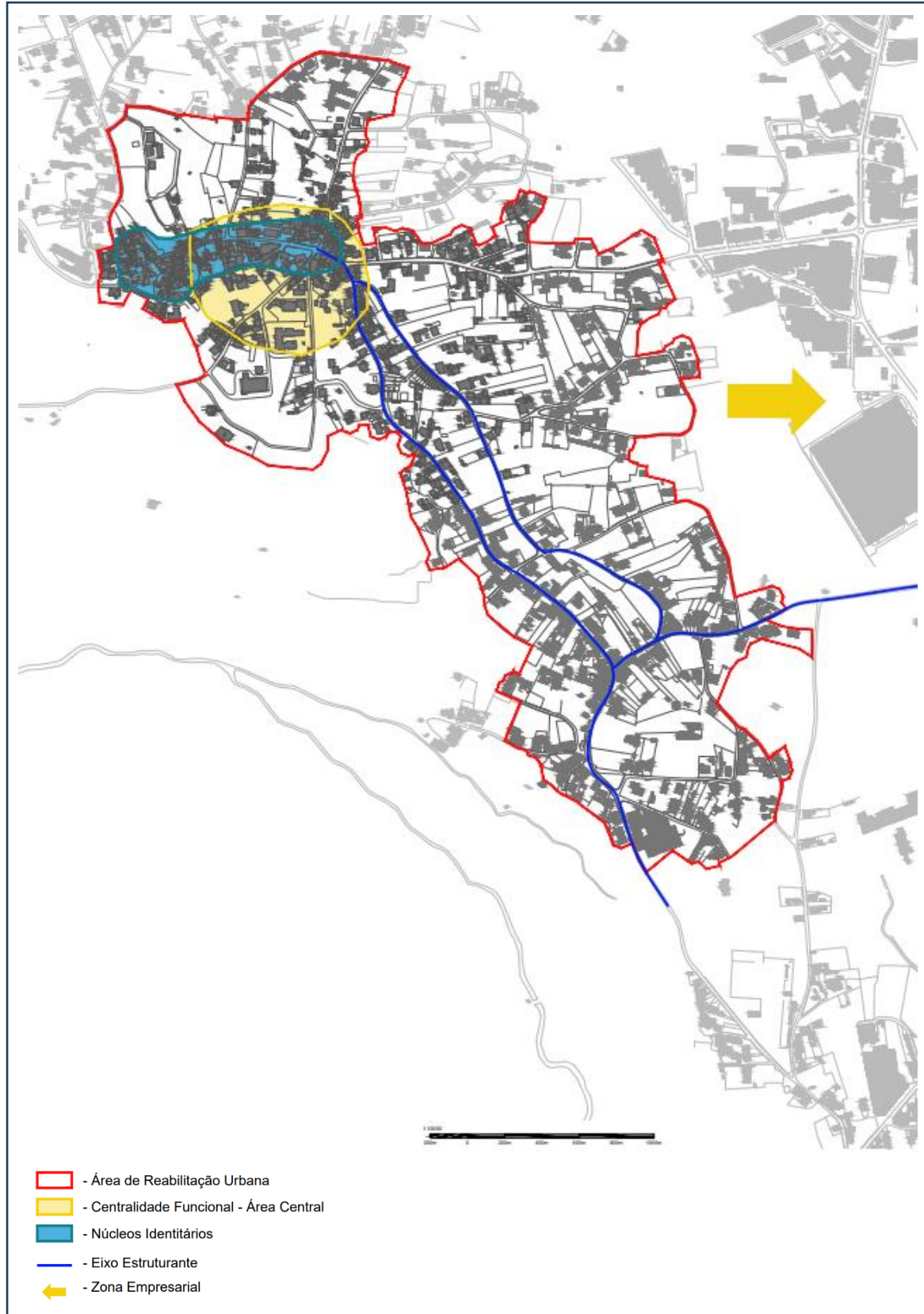
Para tal, aproveitando as referências pré-existentes, os quarteirões que envolvem o quarteirão já de serviços, respetivamente, delimitados pela Rua Dr. Mateus Barbas e Rua Dr. Matheus Pereira Pinto e pela Rua Barrocos, Rua Adro-Abarca e Rua Dr. Manfredo Nunes Roque serão o território em causa para consolidar um centro da ARU de Barrô. Nesta mancha alargada deverá continuar-se a gerar áreas de procura pública, envolvendo todas essas atividades com espaços não construídos, de estar e lazer, verdes e capazes de garantir qualidade de ambiente urbano do centro; também para aqui, especial atenção há-de haver para a estrutura viária que poderá ter vantagem em assentar numa preferência para os modos leves de transporte e para os sentidos únicos de circulação automóvel a acontecer em vias partilhadas.

Para sul, ao longo da Rua das Terças, da Rua Arrota do Velho de Baixo e da Rua Principal do Carquejo, é admissível uma ação de reabilitação urbana destinada a promover a intervenção física em muitos edifícios disso necessitados, e a dar coesão e compacidade ao território onde surgem novas edificações e onde a ocupação é dispersa, consolidando-se uma melhor interligação com a Zona Industrial. Este espaço de atividades económicas e de emprego, gera, naturalmente, um potencial grande de investimento em habitação unifamiliar e multifamiliar, em serviços e em comércio, mas para o que haverá que planear e estruturar o uso do solo.

É fundamental apostar na rede viária no contexto da ARU, isto até para além do já referido para o núcleo, pois a ligação evidente ao IC2 e à Zona Industrial, passa por esta aposta.

Importante, em termos ambientais, de saúde pública e de mobilidade, será também a criação de um circuito de ciclovia entre a área do núcleo central junto ao Largo Dr. António Breda e deste para sul, pelas ruas Dr. Manfredo Nunes Roque, Principal do Carquejo e das Terças, o que perfaz a ligação entre o centro e a Zona Industrial.

Figura 28 - Modelo Territorial da ARU de Barrô



#### **4.6.4. Eixos Estratégicos e Objetivos**

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, o desenvolvimento e revitalização da ARU de Recardães é consubstanciado através de quatro apostas, assumidas como Eixos Estratégicos e dos respetivos Objetivos que lhes estão associados:

##### **Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado**

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

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

##### **Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano**

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

- Contribuir para o desenvolvimento de uma rede de espaços públicos organizada, humanizada e com elevados padrões de qualidade;
- Requalificar os arruamentos, largos e praças e espaços verdes;
- Promover a modernização das infraestruturas e melhoria do mobiliário urbano.

### **Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura**

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

- Criar condições de qualificação da malha viária central para organização do território físico e funcional;
- Incentivar e apoiar os modos suaves de deslocação - eixos pedonais e ciclovias.

### **Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana**

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

- Apostar na melhoria ambiental aproveitando recursos naturais disponíveis e na qualificação do tecido urbano em geral;
- Estruturar um sistema de verde contínuo no centro;
- Melhorar a eficiência energética no edificado, nas atividades económicas e na mobilidade;
- Potenciar o crescimento da economia circular no tecido urbano.

### **Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico**

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

- Apostar na infraestruturação que leve à existência de sistema *wi-fi* no Concelho (onde se inclui a ARU), integrando a vivência urbana com as novas tecnologias e acesso à informação;
- Promover a cultura do digital em termos da vida quotidiana, do lazer, do trabalho e do estudo.

## **4.6.5. Programa de Ação**

### **4.6.5.1. Breve Apresentação**

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a empreender na ARU de Barrô materializa e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta, operacionalizando os diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no ponto anterior. Mais ainda tem em atenção os projetos e obras já decididos pelo Município ou em curso, não se deixando, sempre que isso fizer sentido, de propor novos projetos.

O Programa de Ação baseia-se em projetos materiais, mas não deixa também de identificar projetos imateriais que com aqueles se relacionam e que no seu todo são partes importantes do processo de reabilitação e revitalização da ARU de Barrô.

Os alicerces que suportam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a reabilitação, revitalização urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições do parque edificado em geral, o incentivo à coesão territorial, a fruição do domínio público, a valorização das condições ambientais e ecológicas locais, o inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, a dinamização das atividades económicas, sociais e culturais, e ainda a participação e a vivência urbanas aliadas às tecnologias. Tudo isto visando a recuperação, reutilização e/ou reconversão do edificado e, quando justificável, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes que venham a ser construídas em linha com os objetivos da reabilitação e regeneração urbana para a ARU, ações estas de iniciativa pública ou de iniciativa privada, mais apoiadas ou menos apoiadas.

O Programa de Ação a executar nos próximos 15 anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros do próximo quadro de apoio europeu e, também, ainda, no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), isto sem nunca descurar os programas de apoio nacionais que estejam disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa ter atenção as novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular, as novas tecnologias e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU de Barrô é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação do território em geral.

Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município. Naturalmente que o Curto-Médio Prazo que se estima executado em 10 anos, se identifica com ações em curso, ou já preparadas, e o Longo Prazo, essencialmente, com ações a se concluírem em 15 anos, nesta fase apenas pensadas ou

agora gizadas no quadro desta estratégia para a Operação de Reabilitação Urbana de Barrô.

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

Seguidamente são enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Barrô.

#### **4.6.5.2. Projetos Estruturantes**

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

#### **Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado**

##### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

1. Construção da Unidade de Saúde de Barrô
2. Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado

#### **Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano**

##### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

3. Requalificação da Zona Central de Barrô

### **PROJETOS DE LONGO PRAZO**

4. Estruturação da centralidade alargada ao nível do espaço público do quarteirão delimitado pela Rua Barrocos, pela Rua das Quintas e pela Rua do Campo

### **Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Seguro**

### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

5. beÁgueda – expansão da rede de bikesharing

### **PROJETOS DE LONGO PRAZO**

6. Requalificação do sistema viário do núcleo central com perfil de usos partilhados e inclusão de ciclovia, na Rua Dr. Mateus Barbas, Rua Dr. Matheus Pereira Pinto, Rua Barrocos, Rua Adro-Abarca, Rua Dr. Manfredo Nunes Roque, Rua das Quintas e Rua do Campo
7. Reestruturação da rede viária na ligação ao IC2 e à Zona Industrial, designadamente Rua Principal do Carqueijo, Rua das Terças e Rua Porto da Moita
8. Criação de um circuito de ciclovia entre a área do núcleo central junto ao Largo Dr. António Breda e através da Dr. Manfredo Nunes Roque, Rua Principal do Carqueijo, Rua das Terças, Rua Arrota do Velho de Baixo e Rua Porto da Moita

### **Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana**

### **PROJETOS DE CURTO-MÉDIO PRAZO**

9. Erradicação e controlo de espécies invasoras prioritárias e renaturalização das margens do rio Cértima

## Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico

10. Hotspot CMA – alargamento da rede *wi-fi*

### 4.6.5.3. Calendário e Estimativa de Investimento Geral

Quadro 30 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Barrô

| EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO  |   | CALENDÁRIO |           |           | ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO |
|--|---|------------|-----------|-----------|----------------------------|
|  |   | 2024 / 27  | 2028 / 33 | 2034 / 38 |                            |
| <b>Eixo Estratégico I (EE1) – Intervir no Edificado</b>  |   |            |           |           |                            |
| Projeto 1  | Construção da Unidade de Saúde de Barrô   | •          |           |           | 795.000,00 €               |
| Projeto 2  | Criação do Programa Municipal de Apoio à Requalificação e à Eficiência Energética do Edificado (€10.00 por edifício)  | •          | •         |           | 1.656.000,00 €             |
| <b>Eixo Estratégico II (EE2) – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano</b>                   |   |            |           |           |                            |
| Projeto 3  | Requalificação da Zona Central de Barrô   | •          |           |           | 250.000,00 €               |
| Projeto 4  | Estruturação da centralidade alargada ao nível do espaço público do quarteirão delimitado pela Rua Barrocos, pela Rua das Quintas e pela Rua do Campo   |            |           | •         | 500.000,00 €               |
| <b>Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Seguro</b> |   |            |           |           |                            |
| Projeto 5  | beÁgueda – expansão da rede de bikesharing  | •          |           |           | 30.000,00 €                |
| Projeto 6  | Requalificação do sistema viário do núcleo central com perfil de usos partilhados e inclusão de ciclovias, na Rua Dr. Mateus Barbas, Rua Dr. Matheus Pereira Pinto, Rua Barrocos, Rua Adro-Abarca, Rua Dr. Manfredo Nunes Roque, Rua das Quintas e Rua do Campo |            | •         | •         | 1.360.000,00 €             |
| Projeto 7  | Reestruturação da rede viária na ligação ao IC2 e à Zona Industrial, designadamente Rua Principal do Carqueijo, Rua das Terças e Rua Porto da Moita   |            |           | •         | 1.800.000,00 €             |
| Projeto 8  | Criação de um circuito de ciclovias entre a área do núcleo central junto ao Largo Dr. António Breda e através da Dr. Manfredo Nunes Roque, Rua Principal do Carqueijo, Rua das Terças, Rua Arrota do Velho de Baixo e Rua Porto da Moita                        |            |           | •         | 500.000,00 €               |
| <b>Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Melhorar a Coesão e Saúde Urbana</b>                       |   |            |           |           |                            |
| Projeto 9  | Erradicação e controlo de espécies invasoras prioritárias e renaturalização das margens do rio Cértima  | •          |           |           | 180.000,00 €               |
| <b>Eixo Estratégico V (EE5) – Promover o Território Tecnológico</b>  |   |            |           |           |                            |
| Projeto 10   | Hotspot CMA – alargamento da rede <i>wi-fi</i>  | •          |           |           | 20.000,00 €                |
| <b>TOTAL DE INVESTIMENTO</b>   |   |            |           |           | <b>7.091.000,00 €</b>      |

Tendo em atenção o volume de investimento público em curso e estimado, e considerando outras experiências conhecidas de reabilitação urbana em centros urbanos, admite-se que em Barrô possa haver um efeito de alavancagem no investimento privado, na reabilitação e reconversão de edifícios e criação de habitação e instalação de novas atividades na relação de 1€ para 3,5€. Ou seja, que cada euro de investimento público venha a gerar 3,5€ de investimento privado.

Nesse contexto, prevê-se um investimento privado na ARU de Barrô de cerca de €25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de euros) nos próximos 15 anos.

## 5. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

### 5.1. Prazo de Execução das ORU

As 6 Operações de Reabilitação Urbana do Concelho de Águeda deverão ser executadas no prazo de 15 anos, a contar da data das suas respetivas aprovações, desenvolvendo-se assim as intervenções propostas entre 2024 e 2038.

Tendo em conta o prazo alargado para a execução integral das ORU, deverão ser promovidas as respetivas avaliações intercalares, nos anos de 2030/31, designadamente do grau de desenvolvimento dos programas de ação definidos, nos termos previstos no RJRU.

### 5.2. Estimativa Global de Investimento nas ORU

Perante toda a listagem de ações acima identificada e os cálculos de investimento estimados que se realizaram para 15 anos, o investimento nas ARU do Concelho de Águeda poderá atingir cerca de 674 milhões de euros, sendo cerca de 19% investimento público a realizar pelo Município e cerca de 81% a realizar por privados motivados pela intervenção municipal.

Considerando apenas o investimento privado pode gerar-se em sede de IVA, mantendo-se a taxa reduzida de 6%, um valor a integrar os cofres do Estado de cerca de 33 milhões de euros, que podem passar os 126 milhões de euros se houver alteração das circunstâncias em matéria de IVA e este imposto voltar a ser de 23%.

Quadro 31 – Estimativa Global de Investimento nas ARU do Concelho de Águeda

| ARU                      | PÚBLICO                 | PRIVADO                 | INVESTIMENTO TOTAL      |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ARU da Cidade de Águeda  | 75.319.651,00 €         | 375.000.000,00 €        | 450.319.651,00 €        |
| ARU de Arrancada         | 22.974.000,00 €         | 80.000.000,00 €         | 102.974.000,00 €        |
| ARU de Mourisca do Vouga | 5.991.000,00 €          | 20.000.000,00 €         | 25.991.000,00 €         |
| ARU de Fermentelos       | 6.572.000,00 €          | 23.000.000,00 €         | 29.572.000,00 €         |
| ARU de Recardães         | 7.452.000,00 €          | 26.000.000,00 €         | 33.452.000,00 €         |
| ARU de Barrô             | 7.091.000,00 €          | 25.000.000,00 €         | 32.091.000,00 €         |
| <b>TOTAL</b>             | <b>125.399.651,00 €</b> | <b>549.000.000,00 €</b> | <b>674.399.651,00 €</b> |

### 5.3. Programa de Financiamento

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento das 6 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas das ARU do Concelho de Águeda tem subjacente a realização de um programa de investimentos associado a um conjunto de projetos estruturantes com dimensões físicas e financeiras distintas.

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

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

Figura 29 – Fontes de Financiamento do PERU do Concelho de Águeda



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

### **Orçamento Municipal**

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

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

### **Portugal 2030**

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

#### **VISÃO DA ESTRATÉGIA PORTUGAL 2030**

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

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

### AGENDA 1

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

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

### AGENDA 2

#### Digitalização, Inovação e Qualificações como motores de desenvolvimento

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

### AGENDA 3

#### Transição climática e sustentabilidade de recursos

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

### AGENDA 4

#### Um país competitivo externamente e coesa internamente

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

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

Neste contexto, sublinha-se a importância do Programa Regional do Centro (Centro 2030) para o próximo período de programação 2021-2027. Através deste Programa, a região Centro dispõe de 2,2 mil milhões de euros de fundos europeus para financiar investimentos na região.

O Programa Centro 2030 destina-se a promover a competitividade da economia, a sustentabilidade ambiental e a valorização do território e das pessoas na região, no quadro da Política de Coesão da União Europeia. Através deste programa pretende-se operacionalizar a estratégia de desenvolvimento da região e as estratégias sub-regionais das Comunidades Intermunicipais.

O Centro 2030, alinhado com as prioridades da União Europeia, estrutura-se em cinco objetivos estratégicos:

- Centro + Competitivo - Investindo na inovação, na digitalização, na competitividade das empresas, nas competências para a especialização inteligente e no empreendedorismo;
- Centro + Verde - Investindo na sustentabilidade, na economia circular, na transição energética e na mobilidade urbana sustentável;
- Centro + Conectado - Através de intervenções de modernização, requalificação e reforço de troços da rede ferroviária regional;
- Centro + coeso e + próximo dos cidadãos - Através do apoio a estratégias de desenvolvimento territorial e de desenvolvimento urbano sustentável;
- Centro + Social e Inclusivo - Pilar Europeu dos Direitos Sociais), apoiando o emprego de qualidade, a educação, as competências, a inclusão social e a igualdade de acesso aos cuidados de saúde.

## **Plano de Recuperação e Resiliência**

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

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

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

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

As vinte componentes e as respetivas reformas e investimentos estão agrupadas no PRR em torno de três dimensões estruturantes: a Resiliência, a Transição Climática e a Transição Digital. As transições gémeas relativas ao clima e ao digital representam uma absorção de financiamentos de 33% do total do programa, enquanto a dimensão Resiliência, que engloba a vertente das vulnerabilidades sociais, a resiliência económica e a resiliência territorial, absorve 2/3 dos recursos do PRR.

*Unidade: Milhões de Euros*

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

*Unidade: Milhões de Euros*

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

*Unidade: Milhões de Euros*

| <b>TRANSIÇÃO DIGITAL</b> | <b>2.460</b> |
|--------------------------|--------------|
| C16. Empresas 4.0        | 650          |

|   |     |
|---|-----|
| C17. Qualidade das Finanças Públicas          | 406 |
| C18. Justiça Económica e Ambiente de Negócios | 267 |
| C19. Administração Pública mais Eficiente     | 578 |
| C20. Escola Digital                           | 559 |

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

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

### **Novas Políticas de Habitação**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este programa visa garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Este é um programa considerado central na política de habitação e que assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares

de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários.

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

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

#### ❖ **Programa de Arrendamento Acessível**

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

#### ❖ **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**

Este instrumento consiste num fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

#### ❖ **Programa Porta 65 Jovem**

Este programa, porventura um dos mais conhecidos no âmbito das políticas públicas de habitação, foi revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de

Arrendamento Acessível, visando conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens.

#### ❖ **Programa Reabilitar para Arrendar**

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

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

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

#### ❖ **Casa Eficiente 2020**

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

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

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

#### ❖ **Da Habitação ao Habitat**

Este programa visa promover a coesão e integração sócio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede

Social, o programa Escolhas, as DLBC's, etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa.

### ❖ Programa Porta ao Lado

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

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

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

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

## **6. MODELO DE GOVERNAÇÃO**

### **6.1 Modelo de Gestão e Organização**

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

No presente caso, será o Município de 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.

## 6.2 Instrumentos de Execução

Como já se referiu no ponto anterior, o Município de Águeda assumirá as funções de Entidade Gestora das 6 ORU de natureza Sistemáticas, no uso de todas as competências ao seu dispor e, no âmbito da lei, na execução da presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

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

Assim, e para efeitos de execução das ORU, o Município de 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 de reabilitar e obras coercivas, nos termos do artigo 55º do RJRU;
- Empreitada única, nos termos do artigo 56º do RJRU;
- Demolição de edifícios, nos termos do artigo 57º do RJRU;
- Direito de preferência, nos termos do artigo 58º do RJRU;
- Arrendamento forçado, nos termos do artigo 59º do RJRU;
- Servidões, nos termos do artigo 60º do RJRU;
- Expropriação, nos termos do artigo 61º do RJRU;
- Venda forçada, nos termos do artigo 62º e 63º do RJRU;
- Reestruturação da propriedade, nos termos do artigo 64º do RJRU.

De igual modo, o Município de 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 devolutas, nos termos do artigo 66º do RJRU;
- Taxas municipais e compensações, nos termos do artigo 67º do RJRU.

### **6.3 Mecanismos de acompanhamento e avaliação**

O sucesso da implementação 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 a priori, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

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

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 30 – 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.

## 7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

### 7.1. Benefícios Fiscais

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

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

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

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

## **7.2. 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.

### **7.3. 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

- o Regulamento disponível no Portal da Habitação - Reabilitação Urbana: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha.>

#### ❖ **Casa Eficiente 2020**

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

O programa é promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário que atua em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do ambiente, do planeamento e das infraestruturas e da economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE).

O programa beneficia de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI). Os bancos comerciais associados ao programa desempenham as funções de intermediários financeiros entre o BEI e os beneficiários.

#### Legislação Aplicável

- o Regulamento disponível no Portal da Habitação - Reabilitação Urbana <https://casaeficiente2020.pt/regulamento/>

#### ❖ **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)**

Trata-se de um fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, incluindo o alojamento estudantil, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

### Legislação Aplicável

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela **Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro**. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela **Lei 16/2015, de 24 de fevereiro**.

O **Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro**, estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

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

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

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

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

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

### Legislação Aplicável

- **Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho**  
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 .....  | 4   |
| Quadro 2 – Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021 .....                                    | 11  |
| Quadro 3 – População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021 .....                             | 12  |
| Quadro 4 – Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2011 e 2021 .....          | 14  |
| Quadro 5 – N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2021 .....        | 15  |
| Quadro 6 – Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas .....   | 23  |
| Quadro 7 – Principais Indicadores Estatísticos da União das Freguesias de Águeda e Borralha .....      | 26  |
| Quadro 8 – Edificado e Alojamentos da ARU da Cidade de Águeda .....                                    | 28  |
| Quadro 9 – Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Macinhata do Vouga .....                | 34  |
| Quadro 10 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU da Cidade de Águeda .....                      | 48  |
| Quadro 11 – Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Valongo do Vouga .....                 | 52  |
| Quadro 12 – Edificado e Alojamentos da ARU de Arrancada .....  | 54  |
| Quadro 13 – Análise SWOT da ARU de Arrancada .....   | 59  |
| Quadro 14 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Arrancada .....                             | 69  |
| Quadro 15 – Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga ..... | 71  |
| Quadro 16 – Edificado e Alojamentos da ARU de Mourisca do Vouga .....                                  | 73  |
| Quadro 17 – Análise SWOT da ARU de Mourisca do Vouga .....   | 78  |
| Quadro 18 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Mourisca do Vouga .....                     | 87  |
| Quadro 19 – Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Fermentelos .....                      | 89  |
| Quadro 20 – Edificado e Alojamentos da ARU de Fermentelos .....  | 91  |
| Quadro 21 – Análise SWOT da ARU de Fermentelos .....   | 95  |
| Quadro 22 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Fermentelos .....                           | 105 |
| Quadro 23 – Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia da Recardães e Espinhel .....             | 107 |
| Quadro 24 – Edificado e Alojamentos da ARU de Recardães .....  | 109 |
| Quadro 25 – Análise SWOT de Recardães .....  | 114 |
| Quadro 26 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Recardães .....                             | 122 |
| Quadro 27 – Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Barrô e Aguada de Baixo .....          | 124 |
| Quadro 28 – Edificado e Alojamentos da ARU de Barrô .....  | 126 |
| Quadro 29 – Análise SWOT da ARU de Barrô .....   | 131 |
| Quadro 30 – Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Barrô .....                                 | 140 |
| Quadro 31 – Estimativa Global de Investimento nas ARU do Concelho de Águeda .....                      | 142 |

## Índice de Figuras

|   |     |
|---|-----|
| Figura 1 - Localização Regional do Concelho de Águeda .....             | 7   |
| Figura 2 - Enquadramento paisagístico do concelho de Águeda .....       | 9   |
| Figura 3 - Ponte Medieval do Marnel, Lamas do Vouga .....               | 16  |
| Figura 4 - Localização das ORU Sistemáticas no Concelho de Águeda ..... | 24  |
| Figura 5 - Delimitação da ARU da Cidade de Águeda .....                 | 29  |
| Figura 6 - Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Águeda .....          | 30  |
| Figura 7 - Diagnóstico Territorial da ARU da Cidade de Águeda .....     | 33  |
| Figura 8 - Modelo Territorial da ARU da Cidade de Águeda .....          | 36  |
| Figura 9 - Delimitação da ARU de Arrancada .....                        | 55  |
| Figura 10 - Mosaico de imagens da ARU de Arrancada .....                | 56  |
| Figura 11 - Diagnóstico Territorial da ARU de Arrancada .....           | 58  |
| Figura 12 - Modelo Territorial da ARU de Arrancada .....                | 62  |
| Figura 13 - Delimitação da ARU de Mourisca do Vouga .....               | 74  |
| Figura 14 - Mosaico de imagens da ARU de Mourisca do Vouga .....        | 75  |
| Figura 15 - Diagnóstico Territorial da ARU de Mourisca do Vouga .....   | 77  |
| Figura 16 - Modelo Territorial da ARU de Mourisca do Vouga .....        | 80  |
| Figura 17 - Delimitação da ARU de Fermentelos .....                     | 92  |
| Figura 18 - Mosaico de imagens da ARU de Fermentelos .....              | 93  |
| Figura 19 - Diagnóstico Territorial da ARU de Fermentelos .....         | 94  |
| Figura 20 - Modelo Territorial da ARU de Fermentelos .....              | 97  |
| Figura 21 - Delimitação da ARU de Recardães .....                       | 110 |
| Figura 22 - Mosaico de imagens da ARU de Recardães .....                | 111 |
| Figura 23 - Diagnóstico Territorial da ARU de Recardães .....           | 113 |
| Figura 24 - Modelo Territorial da ARU de Recardães .....                | 115 |
| Figura 25 - Delimitação da ARU de Barrô .....                           | 127 |
| Figura 26 - Mosaico de imagens da ARU de Barrô .....                    | 128 |
| Figura 27 - Diagnóstico Territorial da ARU de Barrô .....               | 130 |
| Figura 28 - Modelo Territorial da ARU de Barrô .....                    | 133 |
| Figura 29 - Fontes de Financiamento do PERU do Concelho de Águeda ..... | 143 |
| Figura 30 - Modelo de Governação .....                                  | 157 |

## Índice de Gráficos

|   |     |
|---|-----|
| Gráfico 1 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU da Cidade de Águeda .....                  | 27  |
| Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU da Cidade de Águeda .....  | 28  |
| Gráfico 3 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Arrancada .....                         | 53  |
| Gráfico 4 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Arrancada .....         | 54  |
| Gráfico 5 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Mourisca do Vouga .....                 | 72  |
| Gráfico 6 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Mourisca do Vouga ..... | 73  |
| Gráfico 7 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Fermentelos .....                       | 90  |
| Gráfico 8 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Fermentelos .....       | 91  |
| Gráfico 9 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Recardães .....                         | 108 |
| Gráfico 10 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Recardães .....        | 110 |
| Gráfico 11 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Barrô .....                            | 125 |
| Gráfico 12 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Barrô .....            | 126 |

## 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)<br>“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)<br>“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)<br>“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)<br>“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> |

| <b>INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 71º</b> |  |
|--|--|
| <b>IMPOSTO</b>   | IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares  |
| <b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>   | Artigo 71.º do EBF (n.º 4)<br>“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:<br><br>(a) Imóveis, localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou<br><br>(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:<br><br>i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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.   |

| INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIVA |   |
|---------------------------------|---|
| IMPOSTO                         | IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado  |
| ENQUADRAMENTO LEGAL             | Artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA (Lista I 2.24)   |
| BENEFÍCIO FISCAL                | Aplicação da taxa reduzida de 6%  |
| PRESSUPOSTOS                    | Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam:<br>(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.);<br>(b) Realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P. |

| INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIMI |  |
|---------------------------------|--|
| <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>Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação;</li> <li>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.   |



