



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DE FRADES

Para a execução de 10 Operações de Reabilitação Urbana
(uma de natureza Sistemática e nove de natureza Simples)

Fevereiro de 2024



O presente relatório insere-se nos trabalhos de elaboração do **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Município de Oliveira de Frades**, para a execução de 10 Operações de Reabilitação Urbana (uma de natureza Sistemática e nove de natureza Simples), e foi elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda.

Fevereiro de 2024

Índice

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Objetivos do Trabalho	1
1.2. Enquadramento Legal	2
1.3. Síntese Metodológica	5
2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO	7
2.1. Caracterização Territorial	7
2.2. Contexto Socioeconómico	11
2.3. Dinâmicas Urbanas	15
3. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICAS .	21
3.1. Enquadramento das Operações	21
3.2. Objetivos Gerais e Específicos	22
3.3. Identificação e Localização das ORU	26
4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA.....	28
4.1. ORU de Oliveira de Frades (Operação Sistemática).....	28
4.2. ORU de Arcozelo das Maias (Operação Simples).....	93
4.3. ORU de Benfeitas e Pisco (Operação Simples).....	105
4.4. ORU de Paranho (Operação Simples).....	115
4.5. ORU de Pinheiro de Lafões (Operação Simples).....	125
4.6. ORU de Ribeiradio (Operação Simples).....	135
4.7. ORU de São João da Serra (Operação Simples).....	146
4.8. ORU de São Vicente de Lafões (Operação Simples).....	156
4.9. ORU de Sobreira, Ponte e Feira (Operação Simples).....	166
4.10. ORU de Varzielas (Operação Simples).....	176
5. MODELO DE GOVERNAÇÃO	186
5.1. Modelo de Gestão e Organização	186
5.2. Instrumentos de Execução	188
5.3. Mecanismos de acompanhamento e avaliação	190

6. QUADRO DE APOIO E INCENTIVOS	193
6.1. Benefícios Fiscais	193
6.2. Incentivos Municipais.....	196
6.3. Apoios Financeiros e Outros.....	197
Índice de Quadros	205
Índice de Figuras	207
Índice de Gráficos	209
Equipa Técnica	210
ANEXO - Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais atualmente em vigor	211

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objetivos do Trabalho

O presente documento corresponde à Fase 2 do trabalho de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Município de Oliveira de Frades, para a execução de 10 Operações de Reabilitação Urbana, uma de natureza Sistemática e nove de natureza Simples.

Segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, uma ORU é o conjunto articulado de intervenções que visa, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. No caso do presente trabalho, a abordagem consiste na execução de uma ORU de natureza Sistemática, devendo por isso estar associada 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, enquanto que as nove ORU de natureza Simples são dirigidas primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

A definição destas ORU dá sequência aos esforços já desenvolvidos pelo Município de Oliveira de Frades na criação de dez Áreas de Reabilitação Urbana (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 Oliveira de Frades ficará dotado de uma nova ferramenta que irá permitir:

- Definir uma visão de futuro e uma estratégia própria para as ARU do concelho de Oliveira de Frades que permita dotar estas áreas de boas condições urbanísticas e ambientais, contribuindo para a sua progressiva valorização e afirmação;
- Valorizar o carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que estimulem o desenvolvimento económico e social e a criação de emprego, bem como a melhoria das condições socioeconómicas, habitacionais, urbanísticas e ambientais na área de intervenção;
- Estimular o envolvimento direto dos agentes públicos e privados relevantes nas intervenções de reabilitação urbana e uma articulação efetiva de processos e vontades entre estes e a Autarquia;
- Orientar o estabelecimento de parcerias entre o Município, as entidades públicas ou privadas e os particulares.

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

1.2. Enquadramento Legal

Atendendo à complexidade das questões abrangidas, as operações a desenvolver nas ARU do concelho de Oliveira de Frades serão, como referido anteriormente, Operações de Reabilitação Urbana de natureza Simples e Sistemática. A estratégia de intervenção definida para o território implica, claramente, uma perspetiva integrada de intervenção nos tecidos urbanos deste território e deve ter em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) por forma a poder constituir-se como o instrumento legal de suporte a cada uma dessas ORU.

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

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

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

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da respetiva Área 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 das Operações de Reabilitação Urbana;
- 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;
- Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no decreto-lei;

- Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

Por sua vez, e 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 de natureza 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, a única ORU de natureza Sistemática do concelho de Oliveira de Frades terá 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 relatório corresponde à Fase 2 do trabalho de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Município de Oliveira de Frades, para a execução de 10 Operações de Reabilitação Urbana, uma de natureza Sistemática e nove de natureza Simples.

Assim, o desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com o Município de Oliveira de Frades, 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 dez Operações de Reabilitação Urbana, Simples e Sistemática, para as respetivas ARU do concelho de Oliveira de Frades.

Quadro 1 – Fases e conteúdos da metodologia adotada

FASES	CONTEÚDOS
FASE 1 Diagnóstico e Caracterização das 10 ARU existentes no território de Oliveira de Frades	<ol style="list-style-type: none">1.1. Elaboração da Memória Descritiva e Justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir1.2. Elaboração da Planta com correspondência cadastral com a delimitação da Área abrangida1.3. Definição do Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT)

FASE 2

Concertação e definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, correspondente às 10 ARU existentes no concelho

- 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 do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução do Município de Oliveira de Frades
-

2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

2.1. Caracterização Territorial

Com o objetivo de conhecer o contexto em que se irão desenvolver as dez Operações de Reabilitação Urbana, de natureza Simples ou Sistemática, elabora-se neste capítulo uma breve caracterização territorial do concelho de Oliveira de Frades centrada nos seguintes pontos: (i) Enquadramento Histórico; (ii) Envoltente Territorial; (iii) Estrutura Morfológica e Património Natural.

Enquadramento Histórico

As raízes do concelho de Oliveira de Frades remontam aos tempos pré-históricos, sendo vastos e ricos os vestígios do seu passado longínquo.

Com efeito, no território encontra-se um importante legado constituído por vários castros, dólmenes e pinturas rupestres. Entre estes são de destacar: o Dólmen de Arca e o Dólmen de Antelas, classificados como monumentos nacionais; a Pedra das Ferraduras Pintadas, a Pedra dos Cantinhos ou o Rasto dos Mouros.

Também o Império Romano deixou muitas marcas da sua presença no concelho. Em particular, é de realçar a preservada calçada da Via Romana que no passado ligava Viseu a Águeda através do concelho.

No decurso da Idade Média, o território foi-se desenvolvendo, como se constata com a atribuição da Carta de Couto e Confirmação de Doação do Couto da Vila de Ulveira, aos frades de Santa Cruz de Coimbra, de 1169, concedida por D. Afonso Henriques, no Balneário de Lafões (atuais Termas de S. Pedro do Sul), onde, segundo se diz, se encontrava em tratamentos após a queda do seu cavalo, durante o cerco da cidade de Badajoz.

Entretanto, o território vai ganhando relevância económica e social que culmina com a concessão, por D. Dinis, em 1336, de foral ao concelho de Lafões e, posteriormente, de Foral Novo, por D. Manuel, a 15 de Dezembro de 1514.

Já no século XIX, em 1836, como consequência da revolução liberal, assiste-se ao desmembramento do concelho de Lafões e ao nascimento nos atuais concelhos de São Pedro do Sul, de Vouzela e de Oliveira de Frades, este último criado por Decreto de D. Maria II, de 7 de Outubro de 1837.

Desde então, Oliveira de Frades intensifica a sua atividade económica e a sua vida política, aumentando a sua representatividade e influência na região. Nos anos mais recentes, beneficiando da proximidade a importantes eixos rodoviários, o concelho tem conseguido captar um conjunto significativo de empresas de grande dimensão e relevância a nível nacional e internacional, que projetam Oliveira de Frades como um concelho atrativo e em franco progresso.

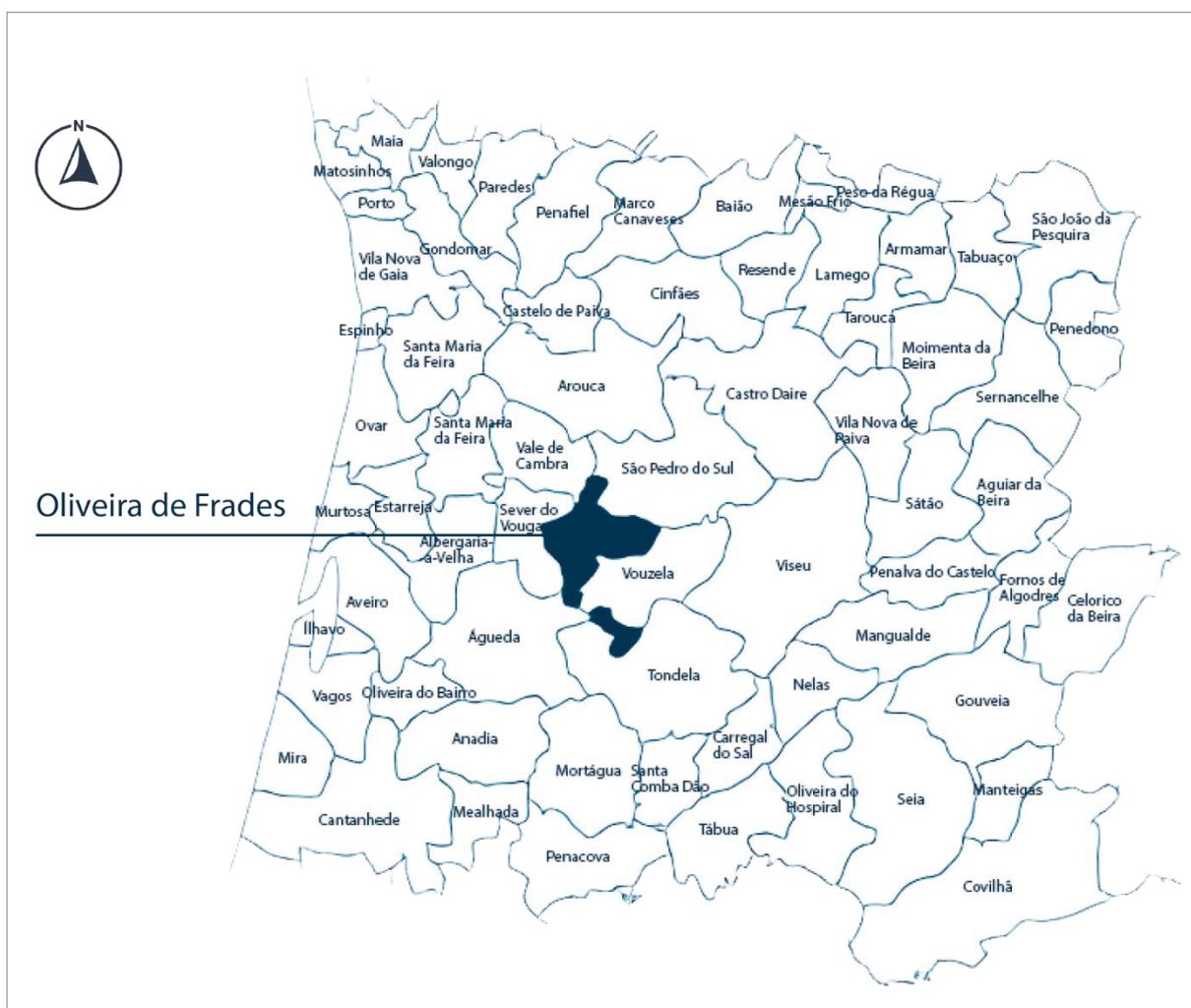
Envolvente Territorial

O concelho de Oliveira de Frades pertence à Região Centro (NUT II) e à sub-região Viseu Dão-Lafões (NUT III), situando-se a aproximadamente 55 km de Aveiro e a cerca de 40 km de Viseu, sua capital de distrito.

Em termos geográficos, o município tem a curiosidade de ser territorialmente descontínuo, sendo dividido em dois espaços, um principal, de maiores dimensões, onde se situa a vila de Oliveira de Frades, e outro menor, poucos quilómetros a sudeste do principal.

O território principal de concelho faz fronteira com cinco municípios, sendo limitado a nordeste pelo município de São Pedro do Sul, a sudeste por Vouzela, a sudoeste por Águeda, a oeste por Sever do Vouga e a noroeste por Vale de Cambra. Já o território secundário (exclave) faz fronteira com três municípios, sendo limitado a norte e nordeste por Vouzela, a sul e sudoeste por Tondela e a oeste por Águeda. (ver Figura 1).

Figura 1 – Localização Regional do concelho de Oliveira de Frades



Importa salientar o facto de Oliveira de Frades possuir boas acessibilidades, sendo servido pelas autoestradas A1, A24, A25, e pela EN1/IC2, o que possibilita ao concelho usufruir de rápidas ligações aos principais centros urbanos portugueses, bem como à Europa. Assim, Oliveira de Frades encontra-se a cerca de 25 min. de Viseu, de 40 min. de Aveiro, de 70 min. do Porto e de 80 min. da fronteira de Vilar Formoso.

O território do concelho de Oliveira de Frades estende-se por uma extensa área com cerca de 145,34 km² que, após a reorganização administrativa do País ocorrida em 2013, pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, se encontra administrativamente dividido em 8 freguesias: Arcozelo das Maias, Pinheiro, Ribeiradio, S. João da Serra, S. Vicente de Lafões, União das Freguesias de Arca e Varzielas, União das Freguesias de Destriz e Reigoso e União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães.

De sublinhar que muitas freguesias de Oliveira de Frades têm um cariz predominantemente rural, mais marcante nas freguesias localizados no interior do município e com fracas acessibilidades.

Em termos de principais aglomerados urbanos, somente Oliveira de Frades, sede do concelho, tem estatuto de vila, sendo os restantes aldeias. Oliveira de Frades desempenha um papel fundamental na atração de atividades económicas e na fixação de serviços e de população, sendo uma relevante âncora para o desenvolvimento de toda a região.

Estrutura Morfológica e Património Natural

O concelho de Oliveira de Frades apresenta um declive acidentado e uma grande amplitude em termos de altitude, variando entre os 40 metros, na Albufeira de Ribeiradio, em Ribeiradio, e os 1.062 metros no Alto das Pinoucas, em Varzielas. As zonas de maiores inclinações verificam-se ao longo do Rio Vouga, nos pontos mais elevados das Serras do Ladário e Caramulo e a sul do Rio Alfusqueiro. As zonas com menos inclinação verificam-se em S. Vicente de Lafões, a este da União das Freguesias de Destriz e Reigoso e a sul das freguesias de Pinheiro e União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães.

Oliveira de Frades possui um clima temperado atlântico, com verões quentes e secos e invernos moderados, variando as temperaturas médias mensais entre os 7,1°C em janeiro e os 21,7°C em julho.

A temperatura média máxima apresenta valores entre os 11,9°C em janeiro e os 29,6°C em julho e agosto e a temperatura mínima varia entre os 2,2°C em janeiro e os 13,8°C em julho. No inverno, e devido às temperaturas demasiado baixas, é habitual haver vários dias com fortes geadas e queda de neve nos pontos mais elevados do concelho, nomeadamente na União das Freguesias de Arca e Varzielas.

Figura 2 – Enquadramento paisagístico do concelho de Oliveira de Frades



Fonte: Blog - A terceira dimensão

A amenidade do clima, a ausência de grandes amplitudes térmicas, bem como um número significativo de horas de sol, mesmo nos meses de inverno, potenciam boas condições naturais para a atração de pessoas e empresas e para o progresso do concelho.

O concelho de Oliveira de Frades conta com uma vasta rede hidrográfica composta por rios, ribeiras, lagoas e superfícies aquáticas, encontrando-se integrado na bacia hidrográfica do Vouga. As principais linhas de água são constituídas pelos rios Vouga e Alfusqueiro. Além destes, os Rios Teixeira, Águeda, Alcofra, Frio, Gaia, Carregal e as Ribeiras de Covelinho, Ponte, Cedrim, Pias, Sisão, Amieiros, Gandra dos Moínhos, Preguinho e Ponte da Azia, constituem os recursos hídricos existentes no concelho. Existem ainda quatro importantes superfícies de água: Vessada do Salgueiro na freguesia de Arcozelo das Maias, albufeira da Barragem de Pereiras na freguesia de Pinheiro, albufeira da Barragem das Caínhas na União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães, e, ainda, a albufeira do Aproveitamento Hidroelétrico de Ribeiradio – Ermida, que abrange as freguesias de S. João da Serra (Rio Teixeira), Ribeiradio, Arcozelo das Maias e União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães (Rio Vouga).

No que concerne à ocupação do solo, observa-se que no concelho de Oliveira de Frades o solo tem ocupação predominantemente florestal, correspondendo a cerca de 69% da sua área total. As áreas agrícolas ocupam aproximadamente 15%, as áreas sociais 6,7%, a área de incultos 6,9% e as superfícies cobertas com água 2,2% do município.

Ao nível do uso do solo florestal, as espécies mais representativas são o eucalipto com cerca de 5.000ha e o pinheiro-bravo com 3.159ha de área ocupada. Estas duas espécies representam 81% do total dos espaços florestais do concelho. A área de eucalipto está distribuída um pouco por todas as freguesias, destacando-se as freguesias de Pinheiro e União das Freguesias de Destriz e Reigoso. As áreas de pinheiro-bravo têm maior representatividade nas freguesias de S. João da Serra, União das Freguesias de Arca e Varzielas e União das Freguesias de Destriz e Reigoso. De realçar também a presença de alguns carvalhos, sobreiros e castanheiros, para além de muitos matos.

De referir ainda que no concelho de Oliveira de Frades não existem áreas classificadas como Áreas Protegidas ou de Rede Natura 2000.

2.2. Contexto Socioeconómico

É apresentada seguidamente uma breve caracterização socioeconómica do concelho de Oliveira de Frades, 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 Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães, sede do concelho.

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

Análise Demográfica

De acordo com os últimos censos de 2021, a população residente no concelho de Oliveira de Frades é de 9.506 habitantes, e a população residente na União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães é de 4.006 habitantes. Estes valores correspondem a uma densidade populacional de 65,41 hab./Km² no concelho e de 173,87 hab./Km² na freguesia sede do concelho. Assinale-se que o concelho de Oliveira de Frades tem uma densidade populacional inferior à média nacional (112,2 hab./km²) e às médias das regiões Norte (168,6 hab./km²) e Centro (79,3 hab./km²), sendo a densidade da União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães, 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 significativa no concelho e um pequeno crescimento de população na União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães, território mais urbano e sede do concelho.

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

Unidade Territorial	Área	População Residente					Densidade Populacional (2021) (hab./Km ²)
		2001	2011	2021	Variação 2011-2021		
	Km ²	Nº	Nº	Nº	Nº	%	
Oliveira de Frades (concelho)	145,34	10.584	10.261	9.506	-755	-7,36	65,41
União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães	23,04	3.362	3.923	4.006	83	2,12	173,87

Fonte: INE

Com efeito, enquanto no concelho se assistiu a uma redução da população residente, passando-se de 10.261 habitantes para 9.506 habitantes, ou seja, perderam-se 755 habitantes (-7,36% da população) no espaço de 10 anos, já no que respeita à União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães, assistiu-se a um ligeiro aumento no mesmo período, passando-se de 3.923 habitantes para 4.006 habitantes, ou seja, aumentaram-se 83 habitantes (2,12% da população).

Em resultado desta dinâmica demográfica, a União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães aumentou ligeiramente o seu peso relativo no concelho, representando em 2021 cerca de 42,1% da população total (quando, em 2001, o seu peso era de 38,2%). Ou seja, a freguesia sede de concelho ganhou população face às restantes freguesias, evidenciando uma tendência para a população se tornar mais urbana.

Neste sentido, convém salientar, como explicam vários instrumentos de gestão territorial do município, nomeadamente os documentos do Plano Diretor Municipal, que o concelho de Oliveira de Frades, 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 Oliveira de Frades verificaram-se as seguintes variações entre 2011 e 2021: -24,8% (0-14 anos); -13,2% (15-24 anos); -7,8% (25-64 anos) e + 9,3% (65 ou mais anos). No que se refere à União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães, as variações foram as seguintes: -11,9% (0-14 anos); -0,6% (15-24 anos); 0% (25-64 anos) e +21,6% (65 ou mais anos). Ou seja, quer no concelho, quer na União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães, existe uma tendência para a diminuição da população nos três primeiros grupos etários, sendo 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
Oliveira de Frades (concelho)	1.543	1.161	-24,8	1.183	1.027	-13,2	5.371	4.952	-7,8	2.164	2.366	9,3
União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães	712	627	-11,9	463	466	0,6	2.149	2.149	0	599	764	21,6

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 140,25, em 2011, para 203,79, 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 2022, mostram que a Taxa Bruta de Mortalidade (14,6‰) continua superior à Taxa Bruta de Natalidade (7,4‰) o que corresponde assim a uma taxa de crescimento natural negativa.

Deve salientar-se que, entre 2011 e 2021, o número famílias clássicas em alojamentos clássicos aumentou ligeiramente no concelho (2,66%), passando-se de 3.625 famílias, em 2011, para 3.681, 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 17,4% e 29,2% do total, respetivamente, e em 2021 esses valores subiram para 21,8% e 32,9%. 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 Oliveira de Frades, passando de 6,17% para 3,33%, sendo ligeiramente superior à média nacional (3,08%). A taxa é mais elevada entre a população mais idosa, sendo maior no sexo feminino (4,70%) do que no sexo masculino (1,82%).

Relativamente ao nível de escolaridade mais elevado completo da população de Oliveira de Frades, no ano 2021, 56,8% possuía o ensino básico (5.396 habitantes), 19,2% o ensino secundário (1.822 habitantes), 1,1% o pós-secundário (108 habitantes) e 9,8% era detentora de um curso de ensino superior (929 habitantes).

Estrutura Económica

De acordo com os Censos de 2021, o concelho de Oliveira de Frades tem uma população ativa de 4.445 pessoas e uma população total empregada de 4.141 pessoas. Estes valores permitem constatar que Oliveira de Frades regista uma taxa de atividade de 46,76 %, muito idêntica à média do País (46,58%).

No que respeita à sua distribuição por setores de atividade económica, verifica-se que, em 2021, 261 trabalhadores (6,3%) estão ligados ao sector Primário, 1.808 trabalhadores (43,7%) exercem atividade no sector Secundário e 2.072 trabalhadores (50,0%) estão empregados no sector Terciário - no Terciário Social 907 (21,9%) e no Terciário Económico 1.165 (28,1%).

Estes dados evidenciam que na atualidade o sector Terciário abrange já metade da população empregada no concelho, seguida de perto pelo sector Secundário, dado que o sector Primário tem vindo a perder muita relevância, à medida que os produtores agrícolas vão envelhecendo e abandonando as suas explorações.

Desta forma, em termos de população empregada destacam-se no concelho de Oliveira de Frades, as empresas relacionadas com as Indústrias Transformadoras (1.300), o Comércio por Grosso e a Retalho, a Reparação de Veículos Automóveis e Motociclos (540), a Construção (481), as Atividades de Saúde Humana e Apoio Social (287), a Administração Pública e Defesa; a Segurança Social Obrigatória (276), a Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca (261) e a Educação (235).

De realçar 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 o sector Terciário que ganhou mais relevância, sobretudo na sede de concelho, aumentando assim o número de trabalhadores no sector em termos relativos.

A taxa de desemprego no concelho de Oliveira de Frades registou, em 2021, um valor de 6,84%, correspondendo a 304 trabalhadores (no País, a taxa de desemprego situou-se em 8,13%), ligeiramente menor que a taxa de 8,71% verificada em 2011 (418 trabalhadores). O desemprego é maior no sexo feminino (120 homens, 5,09%, e 184 mulheres, 8,81%, 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 5,8 % do número de edifícios (283 edifícios) e de 5,5% de alojamentos (314 alojamentos). Assim, em 2021, o parque edificado era constituído por 5.181 edifícios a que correspondiam 5.980 alojamentos familiares clássicos. No que respeita à União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães, o aumento foi de cerca de 6,0% do número de edifícios (86 edifícios) e de 5,5% do número de alojamentos (117 alojamentos). Assim, em 2021, o parque edificado era constituído por 1.510 edifícios a que correspondiam 2.230 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	
Oliveira de Frades (concelho)	4.898	5.181	5,8	5.666	5.980	5,5
União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães	1.424	1.510	6,0	2.113	2.230	5,5

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

É de realçar que, na última década, o concelho teve uma dinâmica construtiva assinalável, quer pelo aumento do número de alojamentos familiares clássicos (5,5%), quer pelo aumento do número de edifícios (5,85%), a que correspondeu um aumento do famílias clássicas em alojamentos clássicos de 2,66%.

Foi igualmente realizada outra análise da situação habitacional do concelho de Oliveira de Frades, 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 Oliveira de Frades, 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	73	111
2002	126	113
2003	75	83
2004	49	101
2005	48	88
2006	66	46
2007	74	62
2008	32	52
2009	74	59
2010	21	31
2011	21	24
2012	39	26
2013	11	22
2014	19	13
2015	9	9
2016	19	7
2017	24	19
2018	27	24
2019	27	27
2020	24	24
2021	14	19

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 2016 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 19 fogos e licenciados 14 fogos, valores manifestamente baixos quando comparados com os números do início do século.

Compreendem-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 ao Programa Estratégico

de Reabilitação Urbana do Município de Oliveira de Frades, para a execução de 10 Operações de Reabilitação Urbana.

Edificado com Valor Patrimonial

Embora seja um concelho relativamente jovem, Oliveira de Frades dispõe de um considerável património edificado de elevado valor, distribuído pela vila e pelas distintas freguesias do concelho. A existência deste património revela um passado rico em acontecimentos históricos e sociais, os quais constituem a herança do que é hoje a raiz cultural do concelho.

Com efeito, existe no concelho de Oliveira de Frades variado património edificado classificado na lista elaborada pela Direção Geral do Património Cultural (DGPC), como Monumento Nacional (MN), Imóvel de Interesse Público (IIP), ou Monumento de Interesse Público (MIP).

Entre este património são de destacar, nomeadamente, a Anta da Arca ou Anta do Espírito Santo d'Arca (MN), a Anta Pintada de Antelas (MN), o Pelourinho de Oliveira de Frades (IIP), a Igreja Paroquial de Souto de Lafões e seu património integrado (MIP) e a Igreja de Nossa Senhora da Assunção, Paroquial de Pinheiro de Lafões e respetivo adro (MIP), dado que constituem peças notáveis de história e de arquitetura, fundamentais para a identidade e cultura dos oliveirenses.

Figura 3 – Câmara Municipal de Oliveira de Frades



De sublinhar igualmente que existem repartidos pelas diversas freguesias do concelho alguns edifícios com considerável valor arquitetónico (solares, casas apalaçadas, igrejas, capelas, cruzeiros, etc.) que fazem parte da história e do património de Oliveira de Frades, os quais representam elementos importantes para o desenvolvimento cultural e a atração turística do concelho.

Acessibilidades e Transportes

Como foi anteriormente referido, o concelho de Oliveira de Frades beneficia de uma boa rede de acessibilidades, estruturada sobretudo com base na A25, o que lhe permite ligações fáceis e rápidas aos principais centros urbanos portugueses e europeus. A rede representa uma mais-valia relevante na decisão locativa das empresas pelo município de Oliveira de Frades.

Entre os principais eixos rodoviários que servem o concelho, são de destacar os seguintes:

- A25 - A Autoestrada das Beiras Litoral e Alta que estabelece a conexão entre Gafanha da Nazaré (Aveiro) e a fronteira de Vilar Formoso, atravessando transversalmente o País. Passa a sul do concelho de Oliveira de Frades, possibilitando, entre outras, as ligações com a A1, A17, A23, A24, A29 e as N1 e N2. A ligação ao concelho é realizada, essencialmente, através da N333-3 e da M617;
- 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 com Oliveira de Frades realizada sobretudo pela A25, através do nó de Albergaria;
- A24 - A Autoestrada do Interior Norte que une a cidade de Viseu com a fronteira espanhola através da cidade de Chaves, tendo orientação norte-sul. A A24 serve toda a sub-região Viseu Dão-Lafões, sendo seu percurso realizado a este do município de Oliveira de Frades.

No que concerne à rede rodoviária que serve o interior do município, são de salientar fundamentalmente a N333-3, que permite a ligação direta entre a sede do concelho e a A25, e a N16 que une os distritos de Aveiro, Viseu e Guarda, passando pela vila de Oliveira de Frades.

De notar que a N16 é uma rodovia histórica, construída na década de 1930, que no Plano Rodoviário Nacional, datado de 1945, era considerada uma Estrada Nacional de 1.ª Classe, devido à sua grande importância territorial, ao atravessar o centro urbano de várias sedes de concelho, tais como Aveiro, Albergaria-a-Velha, Vouzela, São Pedro do Sul, Viseu, Mangualde, Fornos de Algodres, Celorico da Beira, Guarda, assim como Oliveira de Frades.

Ao nível dos transportes coletivos, o concelho de Oliveira de Frades é servido por diversos operadores rodoviários que possibilitam a conectividade das diferentes povoações do concelho à vila, bem como transportes diários ou semanais com os principais centros urbanos do País. A Central de Camionagem de Oliveira de Frades, situada no Largo Vale do Vouga, constitui o eixo nevrálgico de todo o sistema de transportes.

A autarquia decidiu também apostar fortemente na mobilidade sustentável, promovendo comportamentos saudáveis e uma melhor qualidade de vida de todos os oliveirenses, ao mesmo tempo que potencia o turismo. Com este objetivo, o município criou um conjunto de trilhos e percursos pedestres (rota dos rios e levadas, rota do gaia, rota dos cabeços, rota dos caminhos com alma, rota das poldras) os quais permitem conciliar a prática do desporto de aventura com o desfrutar da beleza das paisagens naturais do território concelhio.

3. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1. Enquadramento das Operações

Como foi anteriormente sublinhado, o Município de Oliveira de Frades tem vindo a prestar uma especial atenção ao tema da reabilitação urbana, como forma de potenciar melhores condições urbanas e ambientais, possibilitando um território com uma identidade reforçada, mais coeso, mais sustentável e mais inclusivo, capaz de atrair novos residentes e de gerar novas oportunidades dinamizadoras do seu tecido económico e social.

De facto, a reabilitação urbana representa uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal de Oliveira de Frades, em termos das políticas e estratégias definidas para o município, tendo sido já objeto de particular cuidado na elaboração e revisão dos instrumentos de gestão territorial, com particular destaque para a revisão do Plano Diretor Municipal e para a Estratégia Local de Habitação de Oliveira de Frades.

Deste modo, o desenvolvimento das ARU no concelho de Oliveira de Frades visa corresponder a uma opção estratégia holística, inclusiva e integrada no contexto das políticas urbanas municipais e da sua articulação com as dimensões do planeamento e da gestão urbanística, estruturando-se de forma a assegurar a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial.

Para o efeito, procurou articular-se os objetivos para as ARU com as restantes políticas municipais, designadamente nas vertentes do urbanismo, habitação, acessibilidades, mobilidade, ambiente, património edificado, economia e ação social e cultural.

É de destacar que se entende como fundamental o equilíbrio da composição territorial das ARU para a posterior montagem das respetivas ORU (de natureza Sistemática ou Simples), as quais se destinam não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social do território.

Neste âmbito, convém recordar brevemente a forma como decorreu o processo de delimitação das ARU no concelho de Oliveira de Frades.

Assim, o processo de delimitação das ARU iniciou-se oficialmente com a submissão a deliberação em sede de reunião de Câmara, de 23 de dezembro de 2020, da ARU de Oliveira de Frades, aprovada e remetida para a Assembleia Municipal de Oliveira de Frades (aprovada em sessão de 25 de fevereiro de 2021), e publicada em Diário da República (Aviso n.º 5872/2021- Aprovação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Oliveira de Frades, de 26 de março de 2021, 2.ª Série).

Posteriormente, são submetidas a deliberação em sede de reunião de Câmara, de 23 de dezembro de 2020, a ARU de Ribeiradio e a ARU de São João da Serra, aprovadas e remetidas para a Assembleia Municipal de Oliveira de Frades (aprovadas em sessão de 26 de maio de 2021), e publicadas em Diário da República (Aviso n.º 12637/2021-

Aprovação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ribeiradio, de 7 de julho de 2021, 2.ª Série, e Aviso n.º 12770/2021 - Aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana de São João da Serra, de 8 de julho de 2021, 2.ª Série).

Por fim, são submetidas a deliberação em sede de reunião de Câmara, de 14 de julho de 2021, mais 8 ARU (Paranho; Varzielas; Sobreira, Ponte e Feira; Benfeitas e Pisco; Pinheiro de Lafões; São Vicente de Lafões; Arcozelo das Maias) aprovadas e remetidas para aprovação da Assembleia Municipal de Oliveira de Frades (aprovadas em sessão de 13 de setembro de 2021), e publicadas no Diário da República (Aviso n.º 19269/2021 - Aprovação de diversas áreas de reabilitação urbana, de 12 de outubro de 2021, 2.ª Série).

Volvidos mais de 2 anos após o início deste processo, do qual resultaram 10 ARU (uma ARU de natureza sistemática e nove ARU de natureza Simples), e tendo em consideração as oportunidades de enquadramento do PRR e do Portugal 2030, nas dinâmicas de investimento privado, fundos de investimento e programas de apoio à reabilitação nas áreas de reabilitação urbana, a câmara municipal decidiu aprofundar a sua aposta estratégica da reabilitação urbana com a elaboração das Operações de Reabilitação Urbana.

Com a decisão de elaborar as Operações de Reabilitação Urbana associadas às ARU existentes, a autarquia dá assim continuidade à estratégia delineada anteriormente, evidenciando uma nova ambição que se consubstancia na definição e desenvolvimento de intervenções integradas de reabilitação urbana nos principais aglomerados urbanos do concelho.

Desta forma, o município reforça a importância atribuída à reabilitação urbana, demonstrando o seu empenho na melhoria das centralidades e locais que estrategicamente se entendem como prioritários para o desenvolvimento sustentável e a melhoria da qualidade de vida do concelho de Oliveira de Frades.

3.2. Objetivos Gerais e Específicos

Importa, num primeiro momento, lembrar e reiterar os principais objetivos gerais que nortearam a elaboração das ARU no concelho de Oliveira de Frades, tarefa que antecedeu o desenvolvimento das Operações de Reabilitação Urbana de que trata este Relatório.

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

Com efeito, e como refere o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, operado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, uma Operação de Reabilitação Urbana corresponde a um conjunto articulado de intervenções, que, de forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área. Se a ORU se dirige principalmente à reabilitação do

património edificado, é enquadrada por uma Estratégia de Reabilitação Urbana e adota a designação de ORU Simples. Quando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa de investimento público, e é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, adotando a designação de ORU Sistemática.

Com a implementação das ARU procura-se que os espaços públicos sejam potenciadores de crescimento saudável, envelhecimento ativo e integração social, sendo direcionado para as pessoas, incentivando a sua interligação e envolvimento, ajudando assim a criar uma comunidade mais forte e coesa.

As ARU, da vila de Oliveira de Frades e as localizadas nos espaços urbanos das freguesias, fundamentam-se numa estratégia de estímulo a um espaço público mais humanista, acessível a todos e integrador do espaço privado. Um espaço de todos e para todos, gerador 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.

Assim nas Operações de Reabilitação Urbana 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 sentido, 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.

Pretende-se conseguir igualmente 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 crucial apostar no tratamento de praças, largos e ruas como espaços de permanência qualificados, privilegiando o peão e, em alguns casos, a compatibilização entre veículos, peões e os novos modos de mobilidade suave. A requalificação do espaço de percurso e estadia pedonais poderá sublinhar a multiplicidade entre o edificado e os equipamentos, permitindo o prolongamento exterior das atividades.

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

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

Assim sendo, através da realização de Operações de Reabilitação Urbana é possível alcançar nas ARU os seguintes objetivos específicos:

1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável;
2. Coser o tecido urbano através de novas construções a edificar em vazios;
3. Incentivar a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que assegurem coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e, desta forma, fomentando-se a diversidade funcional e construtiva;
4. Regenerar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, estimulando o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
5. Requalificar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;
6. Assegurar a proteção do património arquitetónico, ambiental e cultural de Oliveira de Frades e fomentar a sua utilização e valorização;
7. Estimular o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;

8. Modernizar e garantir o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas;
9. Potenciar a melhoria geral da mobilidade, designadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
10. Melhorar as acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada;
11. Fomentar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, aumentando as vias cicláveis e os percursos pedonais;
12. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
13. Promover a sustentabilidade económica, social e ambiental dos espaços urbanos;
14. Apostar nos valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como elementos de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
15. Promover a integração funcional, a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
16. Potenciar a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, robustecendo a identidade local e a sua função enquanto espaços de sociabilização;
17. Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional;
18. Incrementar a vitalidade e a diversidade do tecido económico, consolidando a atividade existente e estimulando a instalação de novos usos;
19. Fomentar a diversidade social e cultural e a identidade do concelho de Oliveira de Frades;
20. Potenciar condições para aumentar a atividade económica de base local, associada ao turístico de natureza e ao lazer.

3.3. Identificação e Localização das ORU

Foi tendo em consideração todo o processo associado às ARU desenvolvido pela Câmara Municipal de Oliveira de Frades, bem como atendendo aos objetivos gerais e específicos mencionados no ponto anterior, que foram definidas 9 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Simples e 1 Operação de Reabilitação Urbana de natureza Sistemática.

As 10 Operações de Reabilitação Urbana objeto do presente documento encontram-se identificadas no Quadro 6, seguidamente apresentado.

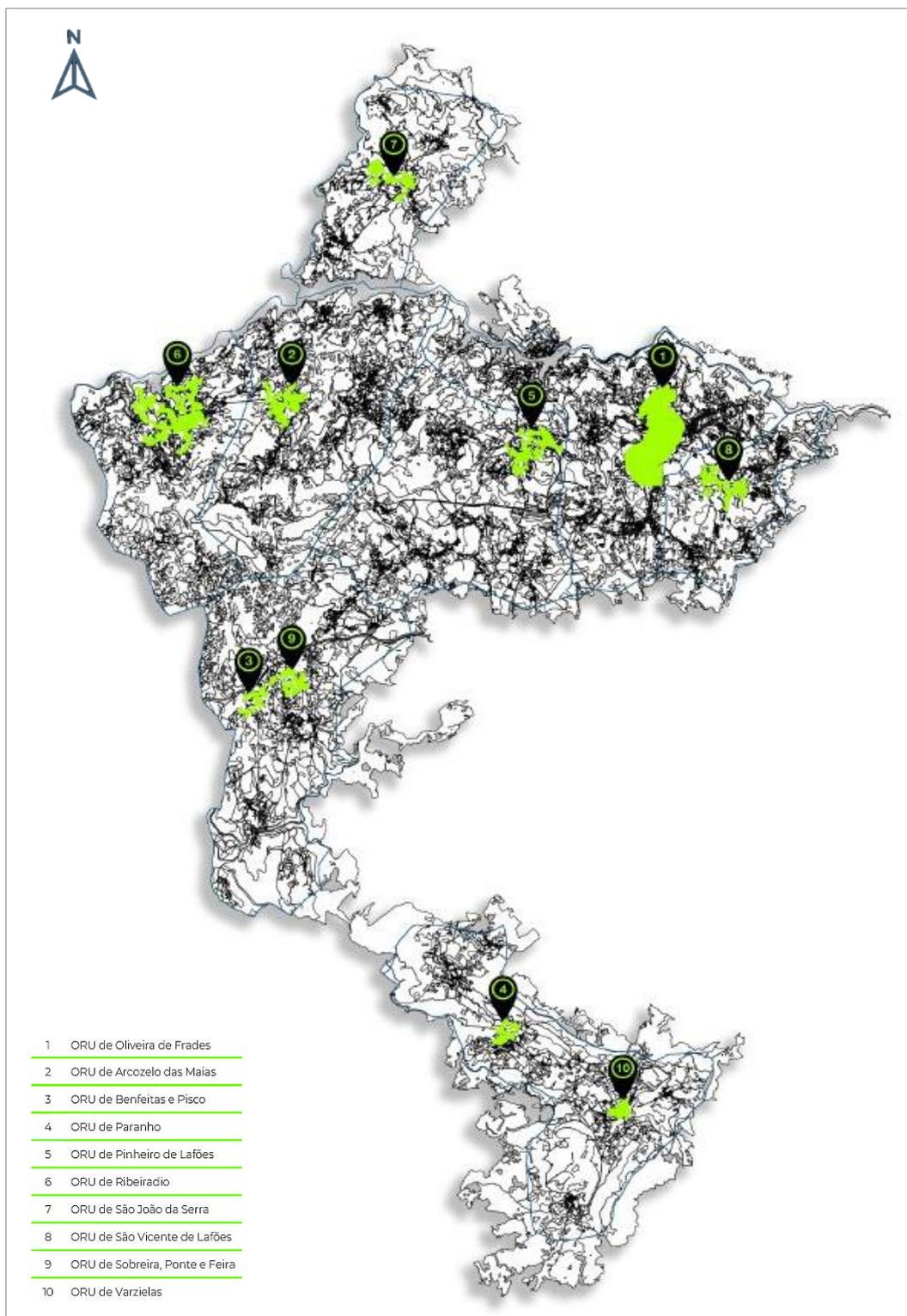
Quadro 6 – Operações de Reabilitação Urbana

Nº	Designação da ORU	Área	Natureza da ORU
1	ORU de Oliveira de Frades	171 ha	Sistemática
2	ORU de Arcozelo das Maías	29 ha	Simples
3	ORU de Benfeitas e Pisco	10 ha	Simples
4	ORU de Paranho	11 ha	Simples
5	ORU de Pinheiro de Lafões	34 ha	Simples
6	ORU de Ribeiradio	56 ha	Simples
7	ORU de São João da Serra	21 ha	Simples
8	ORU de São Vicente de Lafões	22,5 ha	Simples
9	ORU de Sobreira, Ponte e Feira	16 ha	Simples
10	ORU de Varzielas	11,5 ha	Simples

Por sua vez, na figura seguinte é possível observar a localização geográfica das 10 Operações de Reabilitação Urbana no Concelho de Oliveira de Frades.

No próximo capítulo, e de acordo com o consagrado no RJRU, são desenvolvidas as estratégias de reabilitação urbana para cada uma das 10 Operações de Reabilitação Urbana agora elencadas.

Figura 4 – Localização das ORU no Concelho de Oliveira de Frades



4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1. ORU de Oliveira de Frades (Operação Sistemática)

4.1.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Oliveira de Frades insere-se no espaço territorial da União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

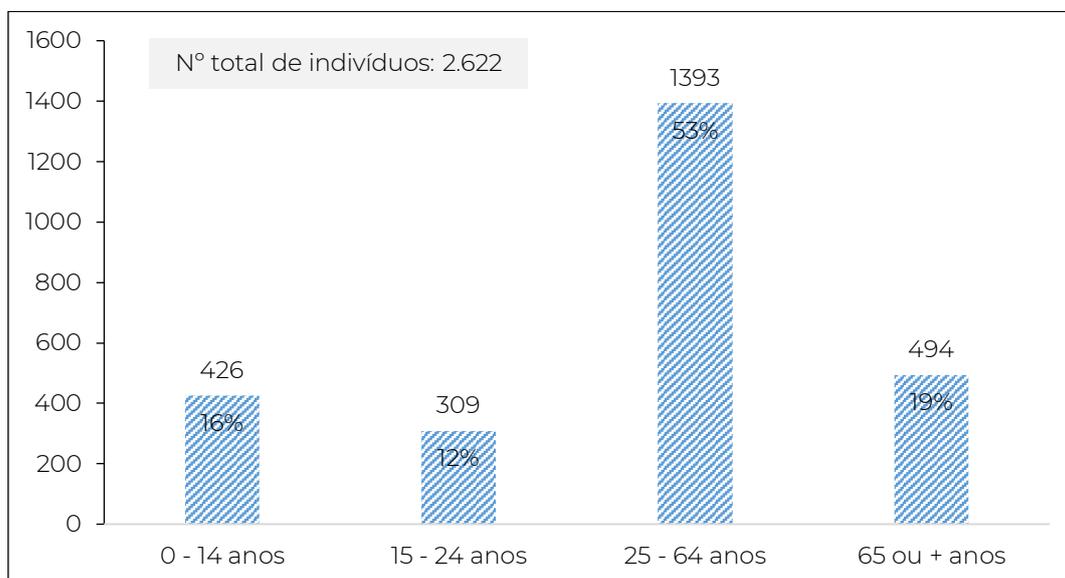
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	3.923	4.006	83	2,1	↑
Densidade Populacional (h/Km ²)	174,28	177,97	3,69	-	↑
Alojamentos Familiares Clássicos	2.113	2.230	117	5,5	↑
Nº de Edifícios	1.424	1.510	86	6,0	↑
Sem necessidade de reparação	993	846	-147	-14,8	↓
Com necessidade de reparação	431	664	233	54,1	↓
Reparações ligeiras	223	441	218	97,8	↓
Reparações médias	117	172	55	47,0	↓
Reparações profundas	91	51	-40	-44,0	↑
Taxa de Desemprego	8,47	6,58	-1,89	-	↑
Taxa de Analfabetismo	4,08	2,39	-1,69	-	↑
População Empregada	1.870	1.902	32	1,7	↑
Primário	101	97	-4	-4,0	↓
Secundário	700	760	60	8,6	↑
Terciário Social	515	481	-34	-6,6	↓
Terciário Económico	554	564	10	1,8	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Para a elaboração da ORU de Oliveira de Frades é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Oliveira de Frades.

Gráfico 1 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Oliveira de Frades



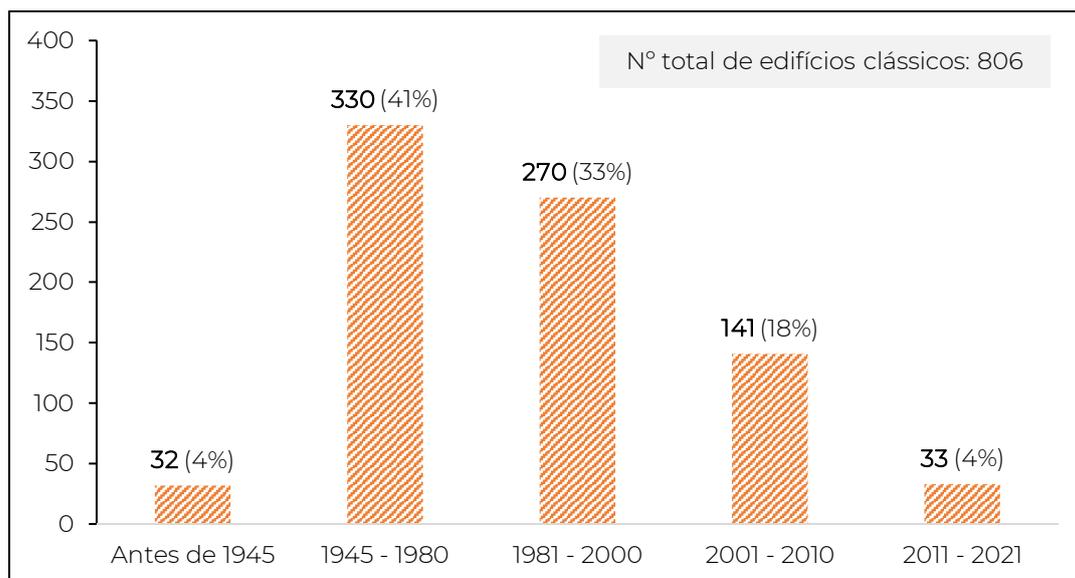
Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Oliveira de Frades			996
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	522	(52,4%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	474	(47,6%)

De acordo com os resultados dos censos de 2021, assistiu-se na última década a um crescimento da população e do número de edifícios. Assim, o tecido urbano da União das Freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães é constituído por 1.510 edifícios contendo 2.230 alojamentos.

Como se observa no Gráfico 2, no que concerne à época de construção, 4% dos edifícios foram construídos antes do ano de quarenta e cinco do século passado, ao que se somam 41% de edifícios construídos nas décadas entre 1945 e 1980, ou seja cerca de 45% dos edifícios são anteriores a 1980. De realçar, igualmente, o grande volume construído entre 1981 e 2000, o qual representa 33% do total dos edifícios.

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

Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Oliveira de Frades



Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU de Oliveira de Frades

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	806	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	579	71,8
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	227	28,2
Nº de edifícios com necessidades de reparação	368	45,7
Nº de Alojamentos Total	1.464	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	1.461	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	996	68,2
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	465	31,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	360	36,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	689	69,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	703	70,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	236	23,7

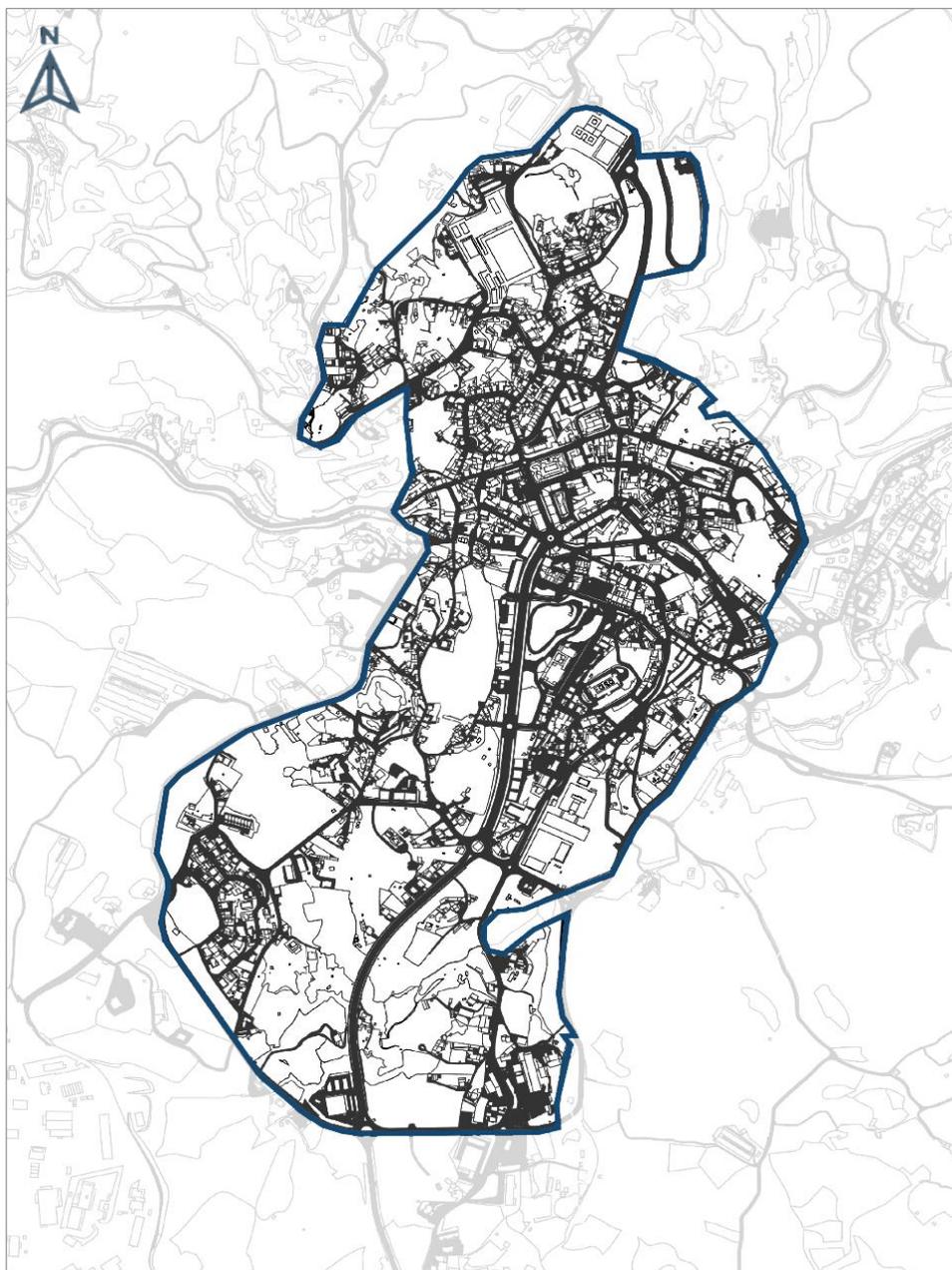
Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Oliveira de Frades conta com uma dimensão de 171 ha e confunde-se, praticamente, com o seu perímetro urbano. Com efeito, a ARU abrange o tecido urbano consolidado da vila, bem como áreas ainda em consolidação ou expectantes.

Em termos latos, a implementação da ARU de Oliveira de Frades teve como principal objetivo apostar na renovação do centro urbano, de forma a potenciar a sua dinâmica económica e a melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes. Não se trata apenas de uma aposta na reabilitação do tecido urbano e na requalificação do edificado existente de cariz mais antigo, mas, mais do que isso, num propósito de regenerar a vila, 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 o tecido urbano de Oliveira de Frades.

É no quadrante mais a este da freguesia que a ARU se inicia e pode ser acedida através da N16 no sentido este-oeste, e também através da N333-3 que atravessa o território no sentido norte-sul.

Figura 5 – Delimitação da ARU de Oliveira de Frades



A ligação ao centro de Oliveira de Frades é feita através do eixo da N333-3, e em especial, na interseção desta com a N16, definindo muito bem a “espinha dorsal” do Centro Histórico, pontuada por rotundas que representam as rótulas de mudança de trajeto para o interior da primeira expansão do aglomerado. Hoje podemos encontrar um núcleo onde se articulam novas construções com construções antigas. Também por isso, é neste eixo principal que se encontram os principais serviços, atividades

comerciais como por exemplo supermercados, pontos marcantes como o Parque Urbano de Oliveira de Frades, património arquitetónico e religioso como é o caso da Igreja Nossa Senhora da Conceição de Oliveira de Frades, e equipamentos educativos tal como a Escola Básica e Secundária de Oliveira de Frades.

Figura 6 – Imagem do Parque Urbano de Oliveira de Frades



Em volta do eixo da N16, no trecho a norte do cruzamento com Rua 7 de Outubro, delimita-se o centro administrativo de Oliveira de Frades onde estão incluídos por exemplo o Tribunal Judicial, a Loja de Cidadão e a Câmara Municipal de Oliveira de Frades.

No trecho a sul da N16 surge o desenvolvimento de novas atividades terciárias, de comércio e de serviços, assim como novas polaridades que influenciaram e são reflexo da expansão da cidade. A sudoeste desta, onde coexiste um *mix* de construção em altura de função mista e lotes unifamiliares de 4 frentes, surge uma outra expansão muito nítida, se bem que de menor dimensão – o Bairro da Remolha – onde a consolidação está em desenvolvimento, e em que a prevalência é de unidades habitacionais unifamiliares. Ambas são áreas que estão em desenvolvimento nesta área nova e para onde a urbe se expandiu.

Entre uma e outra área, uma grande porção de terreno privado, mantém-se expectante, pese embora comecem a surgir algumas construções, algo avulsas. Aqui importará cerzir o tecido urbano com as envolventes, fazendo regeneração urbana, integrando o antigo com novas soluções urbanísticas, tendo os Equipamentos de Ensino e Desporto que crescem em redor e se sedimentam como polo fulcral, e fazendo ligação à zona de parques e jardins públicos.

Figura 7 – Imagem do Largo da Feira de Oliveira de Frades



No momento atual, existe ainda uma dinâmica de urbanização e construção a norte e em torno da N16, território com bons índices de utilização do solo, onde o comércio se instala e onde as novas famílias vão procurando residência.

Neste contexto, apesar de já fora da ARU, a fratura territorial provocada por esta estrada nacional 16 que é uma das vias estruturantes do Concelho, e que aqui mantém um cariz supralocal e de atravessamento, importa ser ponderada, porventura, através do desvio do tráfego de passagem, e recriando na própria via atual algo como uma Alameda que una os seus dois lados norte e sul, valorizando o ambiente local – um ligante ao invés de uma fronteira.

Um setor que apesar de integrado na ARU ainda não teve desenvolvimento é aquele que se localiza a este da N333-3, que tem de assumir um papel de ligante entre os dois

setores e não somente um papel de limite físico à área central da vila. Importa promover, efetivamente, a ligação à malha ainda algo rural e de ocupação ainda dispersa e desgarrada com a restante malha urbana a norte e a oeste da N333-3, sendo vital que aconteça e oriente a sua urbanização sustentável a par da manutenção do ambiente natural.

Uma outra área territorial ainda sem grande compromisso, mas nitidamente em transformação e que é uma mais-valia para Oliveira de Frades, é sul da N16, no troço entre a Rua Enfermeiras do Hospital, a Rua Coronel Neves e a Rua Couto de Oliveira e sua extensão para nascente, com algum edificado habitacional e de elevado potencial, e com os serviços da Unidade de Cuidados de Saúde da Misericórdia Nossa Senhora dos Milagres de Oliveira de Frades.

Todo este território que se enquadra no quadrante a nordeste da ARU, tem potencial para gerar, no seu conjunto, uma grande área ambiental, funcional e de lazer, consolidando-a com o edificado existente e suas características, interligando-a com os restantes espaços públicos (parques e jardins) através de percursos pedonais protegidos e qualificados.

Oliveira de Frades é assim um mosaico de ocupação territorial mista e com qualidade, onde os níveis de urbanização mais antigos, e os níveis de ocupação atuais se entendem bem, quer do ponto de vista da utilização do solo, quer do ponto de vista das funcionalidades que retratamos na figura cartográfica seguinte. Convêm, no entanto, criar continuidades e resolver fraturas ainda visíveis, garantindo assim uma maior coesão ao tecido urbano, uma melhor vivência e uma sustentabilidade global robusta.

Figura 8 – Mosaico de imagens da ARU de Oliveira de Frades



Para além das questões de ocupação do território, é também de fácil perceção a qualidade e as dinâmicas de uso do mesmo, designadamente a instalação do setor terciário – comércio, equipamentos e serviços. Sendo a vila de Oliveira de Frades eminentemente residencial, os equipamentos, os serviços e o comércio têm uma grande importância, assumindo mesmo uma função supralocal. Na área mais central da vila, e de uma forma positiva, mantêm-se muitas atividades económicas, começando a surgir, designadamente, um comércio de procura mais eventual, mais ligado ao lazer e à diversão noturna, isto na proximidade do eixo da Avenida dos Descobrimentos, N16 e Rua Francisco Paraíso.

Em volta desta área, e ainda numa forte relação com o casco antigo, implantam-se diversos serviços e comércio mais ocasionais de apoio aos residentes; num anel mais

alargado, nas zonas mais eminentemente residenciais, surgem os comércios de procura quotidiana para apoiar as famílias instaladas – o eixo das artérias Rua Luís de Camões, Avenida Dr. Arménio Maia, Rua da Estação e Rua Dr. Lino Santos são disso um bom retrato.

Neste âmbito dos serviços, não pode ser negligenciado o papel intenso que a Unidade de Cuidados de Saúde da Santa Casa da Misericórdia Nossa Senhora dos Milagres de Oliveira de Frades e a Unidade de Saúde Familiar representam ao nível local e regional.

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

Ainda em sede desta análise há que sublinhar o nível de relativa qualidade do espaço público da vila. Por um lado, o centro de Oliveira de Frades, e a sua envolvente, com intervenções adequadas e de qualidade poderão permitir concluir a atuação neste território. Por outro lado, as novas áreas de expansão que exigem também a execução de boa infraestruturção no domínio público. Mas falta ainda algum tratamento das restantes zonas, devendo ser ponderada esta ação entre os usos que se pretendem, a intensidade dos mesmos e o perfil funcional das envolventes e inter-relacionamento espacial que assim se pode gerar.

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

- A ARU de Oliveira de Frades tem vindo a registar um aumento de população entre 2011 e 2022, o que, face à diminuição verificada em igual período no concelho, traduz o seu dinamismo e poder de atração;
- Ao longo do tempo, verifica-se um aumento do peso demográfico da ARU de Oliveira de Frades no concelho;
- Assiste-se ao envelhecimento da população, com o decréscimo da população jovem e o aumento da população de idosos;
- A ARU de Oliveira de Frades concentra um grande número de estabelecimentos comerciais, constituindo um importante polo de atividades económicas e de emprego da região;

- Está a ocorrer um processo de “Terciarização” da atividade económica, prevalecendo na ARU os serviços (públicos, saúde, educação, cultura, apoio social) e os pequenos estabelecimentos de comércio (em particular, a alimentação e materiais de construção);
- Apesar de se manterem de forma clara as pré-existências ao nível do edificado, há uma dinâmica instalada de nova construção na área central da vila, dentro da ARU, quer em edifícios residenciais multifamiliares, quer também em edifícios unifamiliares.

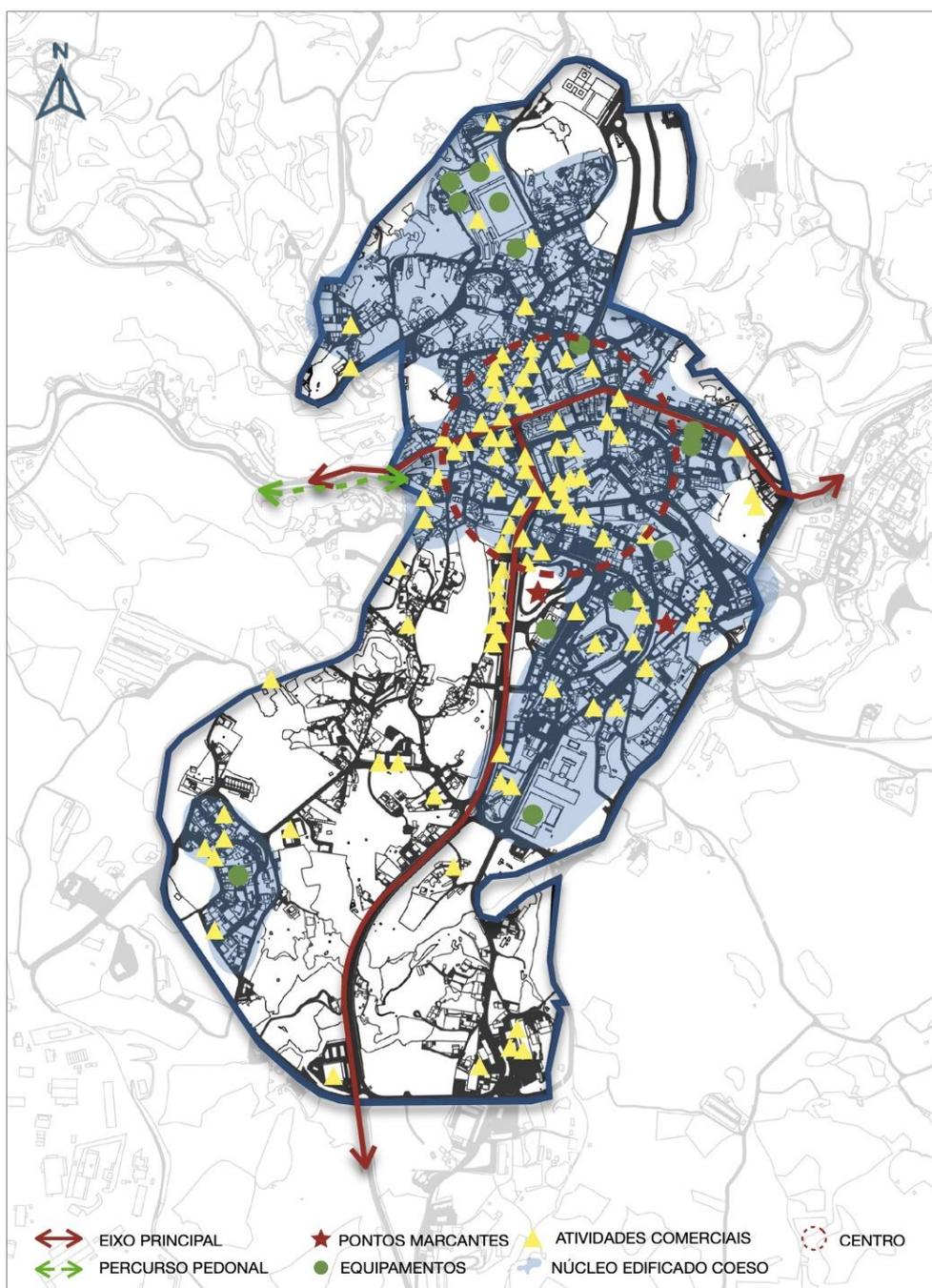
Figura 9 – Imagem da Igreja Nossa Senhora Conceição de Oliveira de Frades



4.1.2 Diagnóstico Territorial

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

Figura 10 – Interpretação Territorial da ARU de Oliveira de Frades



Da análise e interpretação territorial anteriormente apresentada e da consulta de diversos documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Oliveira de Frades, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível 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 Oliveira de Frades.

Quadro 9 - Análise SWOT da ARU de Oliveira de Frades



OPORTUNIDADES

- Potencial de atração/fixação de população;
- Capacidade económica e comercial do concelho;
- Promoção de projetos de requalificação do edificado;
- Reforço da diversidade do tecido económico, promovendo, por exemplo, o turismo e a produção de serviços de lazer;
- Capacidade da indústria no concelho e o seu poder de atração;
- 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 do edificado privado, aumentando as condições de conforto habitacional e reduzindo o consumo energético.

AMEAÇAS

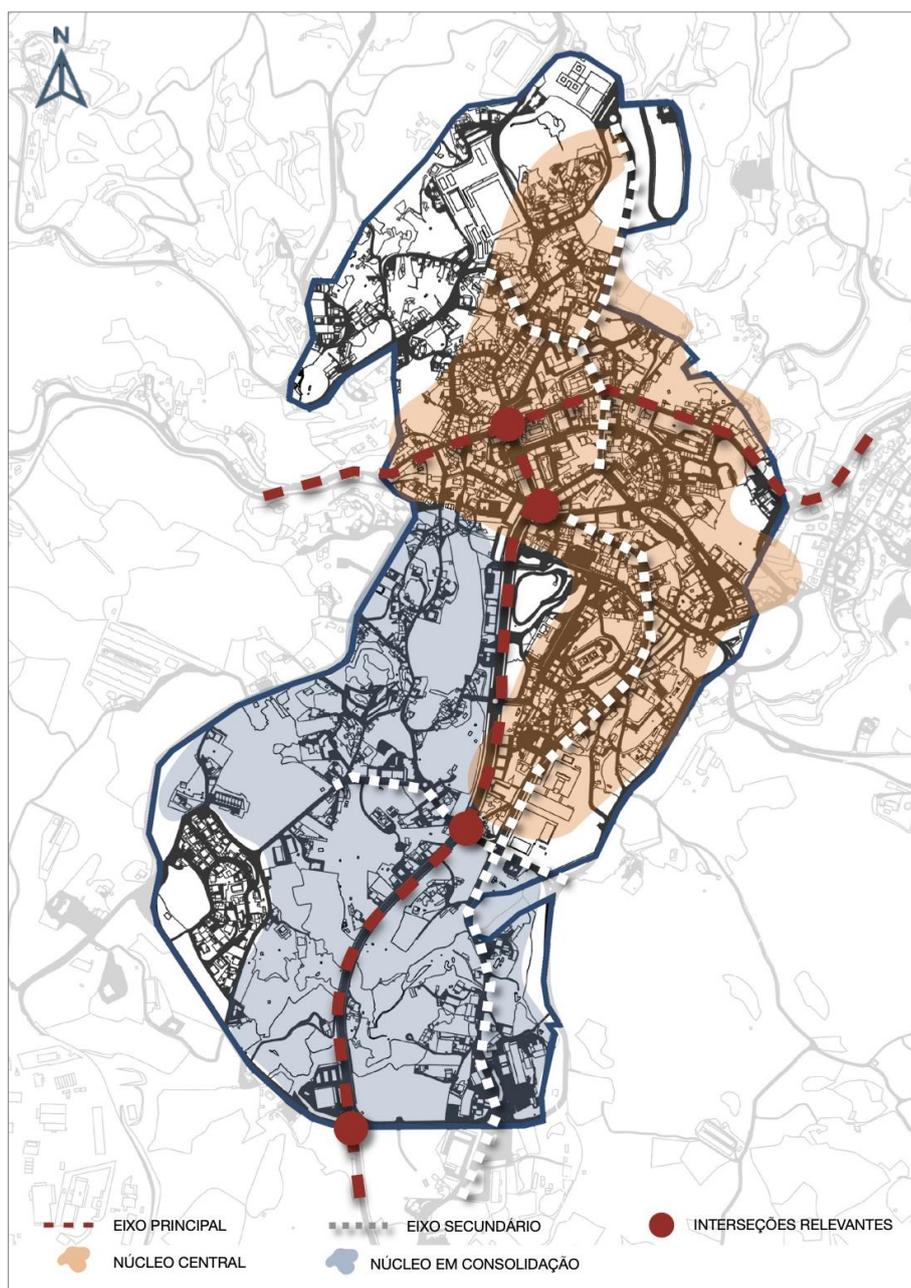
- Envelhecimento crescente da população;
- Perda de vitalidade demográfica no interior do concelho com a consequente degradação do edificado;
- Concorrência na atração de investimento e na dinâmica comercial dos concelhos próximos (sobretudo Águeda, São Pedro do Sul, Tondela e Viseu);
- Dificuldades no investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico, designadamente na articulação entre investimento público e privado;
- Aposta na nova construção em detrimento da reabilitação e reutilização do edificado existente e da coesão da malha urbana.

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

4.1.3 Estratégia e Modelo Territorial

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

Figura 11– Modelo Territorial da ARU de Oliveira de Frades



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 Oliveira de Frades 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 do 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 de Oliveira de Frades;
- 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 de Oliveira de Frades.

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 supralocais de acessibilidades que favoreçam a circulação em Oliveira de Frades;
- Reduzir a pressão do tráfego viário de atravessamento e consequente 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 a Saúde Urbana

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

- Apostar na melhoria ambiental de Oliveira de Frades, requalificando os espaços naturalizados e o tecido urbano em geral;
- Estruturar um sistema de verde polarizador do desenvolvimento de Oliveira de Frades;
- Melhorar a eficiência energética no edificado, nas atividades económicas e na mobilidade;
- Potenciar o crescimento da economia circular no tecido urbano.

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 de Oliveira de Frades 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 Oliveira de Frades.

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 descuidar 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 Oliveira de Frades 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 Vila, 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 de Oliveira de Frades.

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 Oliveira de Frades.

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 21 projetos a desenvolver.

Eixo Estratégico I (EEI) – Intervir no Edificado

1. Remodelação do Centro de Saúde de Oliveira de Frades
2. Reabilitação do Cine-Teatro Dr. Morgado
3. Requalificação do Edifício dos Paços do Concelho
4. Requalificação do Edifício da Casa da Música
5. Criação de Centro Interpretativo do Vale do Vouga e arranjo urbanístico da área envolvente
6. Criação de Área de Serviço de Autocaravanas
7. Reabilitação da Escola n.º

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

8. Requalificação da praça criada pela rua Dr. Lino dos Santos, rua da Estação e rua Padre João Matos
9. Requalificação do Largo Dr. Joaquim d'Almeida, Jardim Sá Carneiro e praça do Cine Teatro
10. Regeneração urbana do bairro da Remolha
11. Regeneração urbana do bairro do Olheirão
12. Requalificação urbana do Pendão

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

13. Requalificação do eixo da EN16
14. Criação de medidas de acalmia de tráfego
15. Ligação da rua Dr. Celestino Correia Severino à rua de Santiago
16. Ligação da rua Couto de Ulveira à rua da Misericórdia
17. Novo arruamento na Várzea
18. Fecho da malha viária na Devesa
19. Fecho da malha viária na Remolha

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

20. Valorização da ribeira das Varzielas

21. Requalificação do Jardim Dinis Vieira e Espaço Rural

4.1.5.3 Calendário e Estimativa de Investimento Geral

É seguidamente apresentado um Quadro com a estimativa do investimento geral e a calendarização dos 21 projetos previstos para a ORU de Oliveira de Frades.

Quadro 10 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Oliveira de Frades

EIXO ESTRATÉGICO / PROJETO / AÇÃO		CALENDÁRIO			ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		2024 / 27	2028 / 33	2034 / 38	
EE1 – Intervir no Edificado					
Projeto 1	Remodelação do Centro de Saúde de Oliveira de Frades	•			745.000,00 €
Projeto 2	Reabilitação do Cine-Teatro Dr. Morgado	•			1.150.000,00 €
Projeto 3	Requalificação do Edifício dos Paços do Concelho	•			950.000,00 €
Projeto 4	Requalificação do Edifício da Casa da Música	•			90.000,00 €
Projeto 5	Criação de Centro Interpretativo do Vale do Vouga e arranjo urbanístico da área envolvente	•			135.000,00 €
Projeto 6	Criação de Área de Serviço de Autocaravanas	•			150.000,00 €
Projeto 7	Reabilitação da Escola nº1	•			225.000,00 €
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano					
Projeto 8	Requalificação da praça criada pela rua Dr. Lino dos Santos, rua da Estação e rua Padre João Matos	•			100.000,00 €
Projeto 9	Requalificação do Largo Dr. Joaquim d´Almeida, Jardim Sá Carneiro e praça do Cine-Teatro	•			1.000.000,00 €
Projeto 10	Regeneração urbana do bairro da Remolha		•		500.000,00 €
Projeto 11	Regeneração urbana do bairro do Olheirão		•		500.000,00 €
Projeto 12	Requalificação urbana do Pendão	•			200.000,00 €

Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura			
Projeto 13	Requalificação do Eixo EN16	•	1.150.000,00 €
Projeto 14	Criação de medidas de acalmia do tráfego	•	2.000.000,00 €
Projeto 15	Ligação da rua Dr. Celestino Correia Severino á rua de Santiago	•	350.000,00 €
Projeto 16	Ligação da rua Couto de Ulveira à rua da Misericórdia	•	300.000,00 €
Projeto 17	Novo arruamento na Várzea	•	400.000,00 €
Projeto 18	Fecho da malha viária na Devesa	•	1.000.000,00 €
Projeto 19	Fecho da malha viária na Remolha	•	1.600.000,00 €
Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana			
Projeto 20	Valorização da ribeira das Varzielas	•	1.000.000,00 €
Projeto 21	Requalificação do Jardim Dinis Vieira e Espaço Rural	•	600.000,00 €
TOTAL DE INVESTIMENTO			14.145.000,00 €

Como se observa no Quadro a estimativa de investimento geral para os 21 projetos previstos para a ORU de Oliveira de Frades é de 14.145.000,00 € (catorze milhões e cento e quarenta e cinco mil euros), sendo que esta quantia será previsivelmente aplicada até 2038. Espera-se que este investimento seja igualmente indutor de um forte investimento do setor privado em prol do desenvolvimento do concelho.

4.1.5.4 Fichas de Projeto

Projeto 1 – Remodelação do Centro de Saúde de Oliveira de Frades



Breve descrição

A intervenção visa remodelar o edifício existente, restituindo-lhe o carácter funcional e padrões de conforto sem esquecer a garantia das condições de acessibilidade, salubridade, conforto e segurança. Os principais objetivos a alcançar com a intervenção são: Qualificar as instalações e os equipamentos, assegurar condições de acessibilidade, melhorar a qualidade, o conforto e segurança de utentes e profissionais, adaptar as instalações aos novos modelos de prestação de cuidados de saúde, corrigir assimetrias regionais e locais, promover o desenvolvimento económico e social e por fim, adotar princípios e estratégias de economia circular.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 745.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Em curso

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	+++
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+

Projeto 2 – Reabilitação do Cine Teatro Dr. Morgado



Breve descrição

A intervenção visa remodelar o edifício existente, dotando-o de melhores condições de utilização e adaptando-o às necessidades atuais dos eventos culturais. Neste sentido, será incluída a transição para o cinema digital. Pretende-se reforçar o papel deste equipamento no desenvolvimento cultural do concelho.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1.150.000,00 – estimativa de custo global

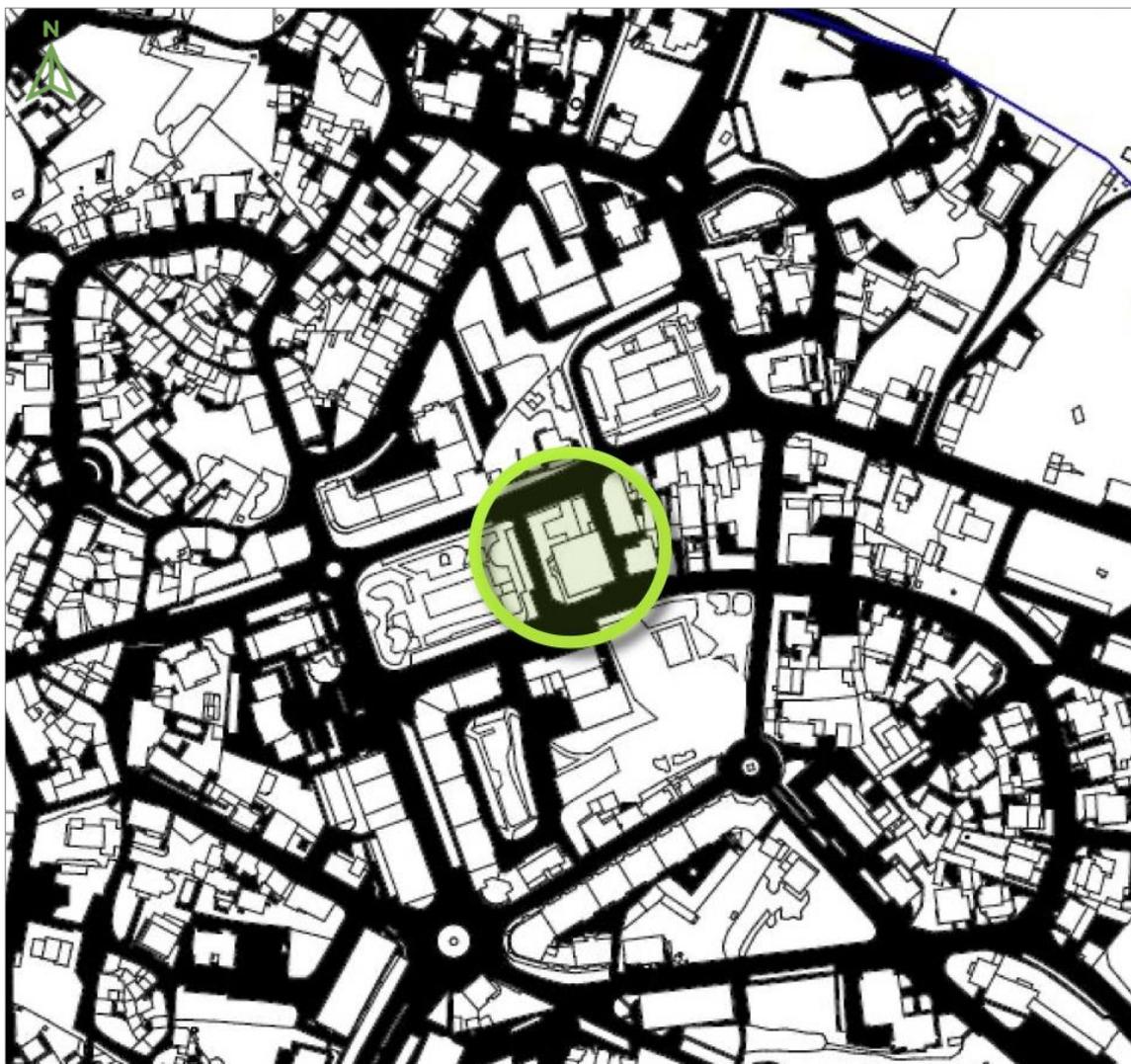
Calendário

Em curso

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	+++
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 3 – Requalificação do Edifício dos Paços do Concelho



Breve descrição

A intervenção proposta pretende reorganizar o funcionamento dos serviços municipais, implementando o conceito de atendimento “balcão único”, que permitirá estabelecer um ponto de contacto mais próximo e acessível com os munícipes. Tem como principais objetivos: Melhorar o atendimento e a capacidade de resposta ao munícipe, reorganizar os serviços numa lógica de eficiência e eficácia, melhorar as condições de trabalho dos colaboradores, otimizar o consumo energético do edifício, introduzir princípios de economia circular e promover a sustentabilidade.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 950.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Em curso

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	+++
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 4 – Requalificação do Edifício da Casa da Música



Breve descrição

Esta intervenção consiste na requalificação do edifício da escola Conde Ferreira, e na sua transformação numa escola e espaço de memórias da Banda da Música de Oliveira de Frades. A intervenção assenta na valorização do património histórico/cultural, na reabilitação do edificado, na promoção do desenvolvimento económico e social, e na adoção de princípios de economia circular.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 90.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2024

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	+++
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 5 – Criação de Centro Interpretativo do Vale do Vouga e arranjo urbanístico da área envolvente



Breve descrição

Este projeto consiste na reconversão do edifício da antiga estação dos caminhos de ferro, entretanto relocado para junto da Igreja de São Pelágio, adaptando-o a Centro Interpretativo do Vale do Vouga. Pretende-se, assim, preservar a memória coletiva desta ligação ferroviária, para além de constituir um equipamento de apoio à Ecopista do Vouga.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 135.000,00 – estimativa de custo global

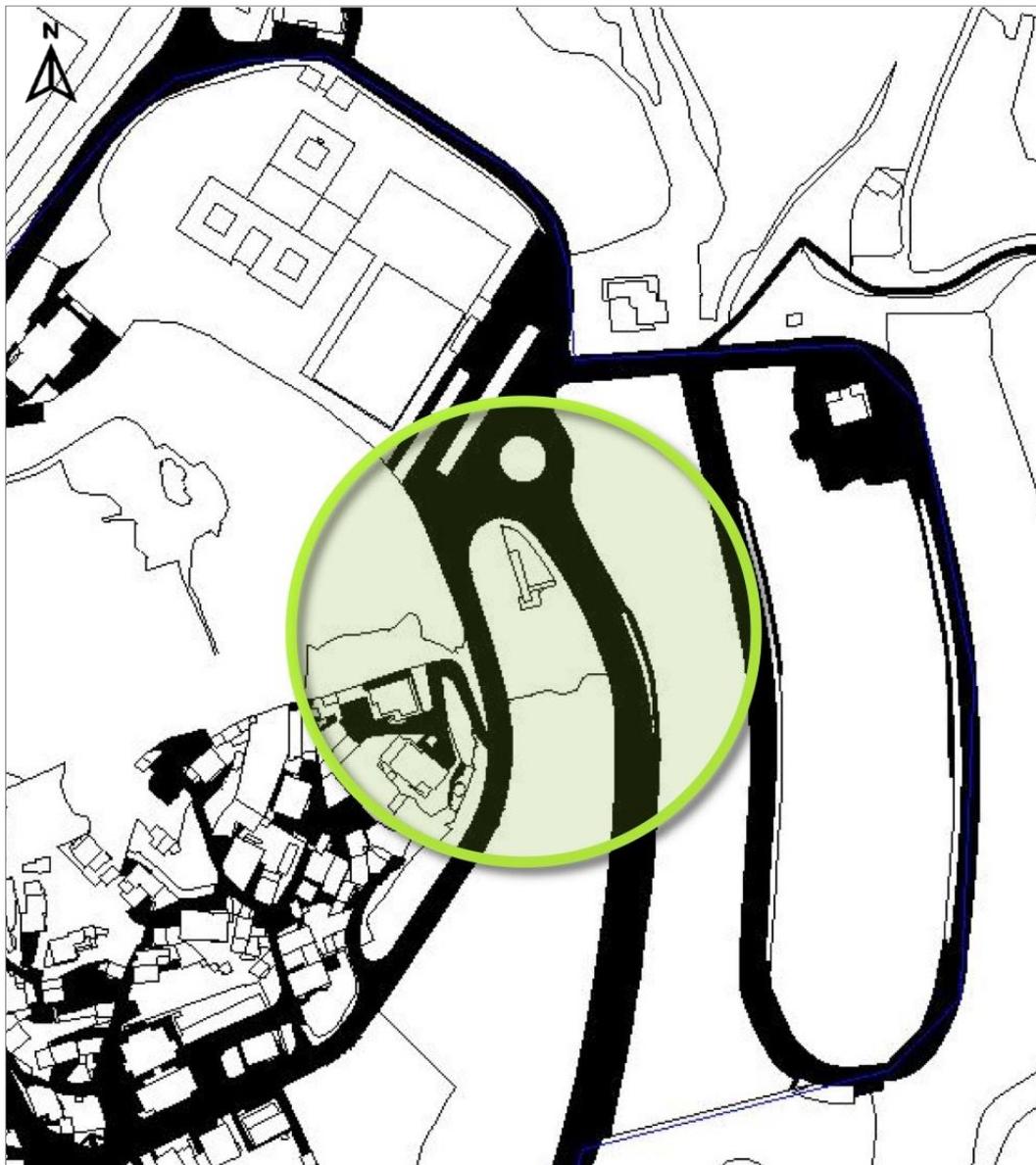
Calendário

Prevê-se início em 2024

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	+++
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 6 – Criação de Área de Serviço de Autocaravanas



Breve descrição

Através da recuperação de uma edificação existente, cuja construção nunca foi finalizada, pretende-se criar um espaço de recreio e lazer que englobe uma área de serviço de autocaravanas, com todos os equipamentos de apoio à sua utilização. No mesmo espaço pretende-se criar um espaço verde com um miradouro aproveitando a construção existente.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 150.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2024

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	+++
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 7 – Reabilitação da Escola nº1



Breve descrição

Esta intervenção consiste na reabilitação do edificado existente e na sua adaptação para acolher várias associações culturais do concelho, constituindo-se assim como um centro cultural. Pretende-se manter assim a utilização do edificado, cuja função educativa foi desativada, preservando assim a sua memória futura.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 225.000,00 – estimativa de custo global

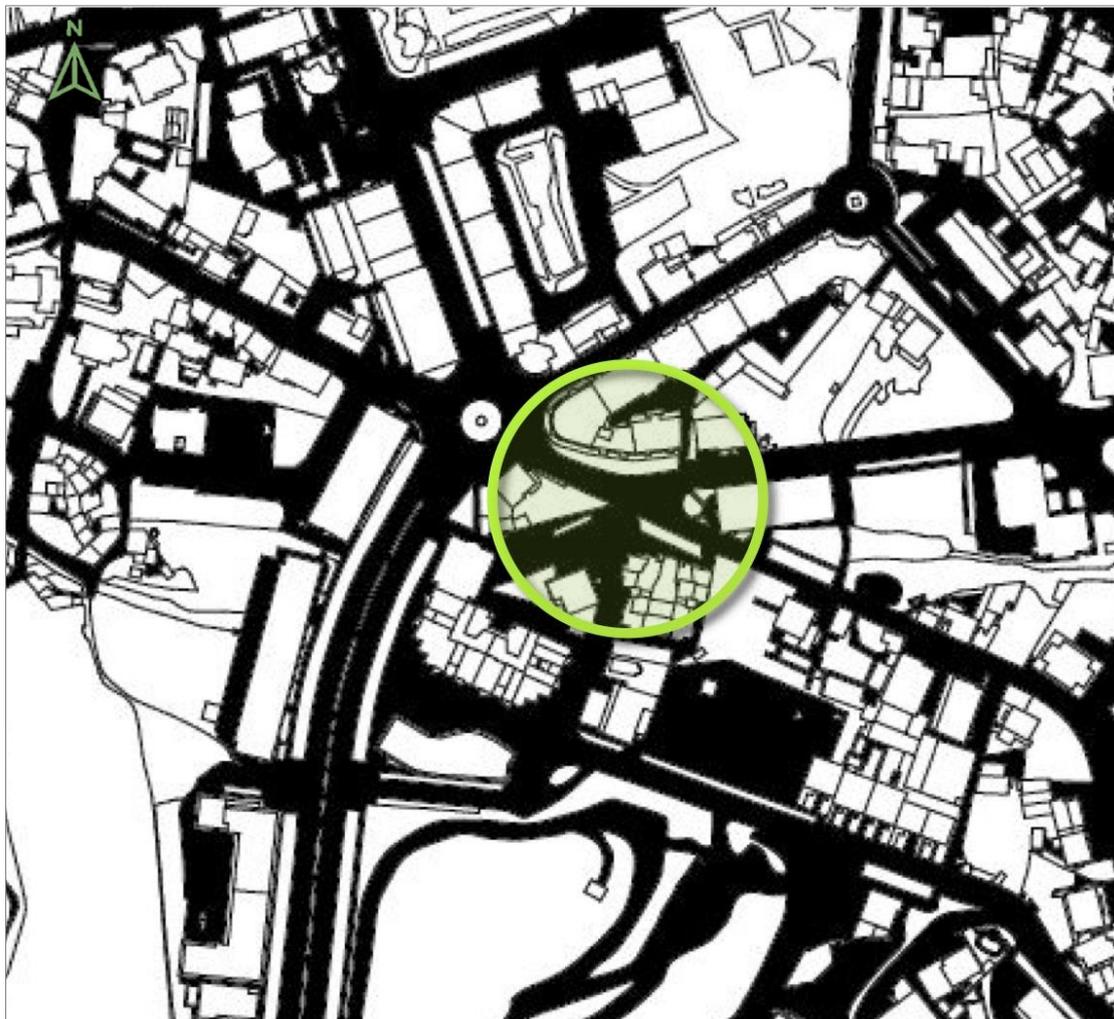
Calendário

Em curso

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	+++
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 8 – Requalificação da praça criada pela rua Dr. Lino dos Santos, rua da Estação e rua Padre João Matos



Breve descrição

Pretende-se proceder à organização do tráfego deste ponto da rede viária, com vários conflitos atualmente existentes. Aliada a esta organização, pretende-se criar espaços de estar nesta área com forte presença comercial e de serviços, constituindo uma ligação entre a intervenção realizada na Avenida dos Descobrimentos com a criação do Parque Urbano de Oliveira de Frades.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 100.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2024

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 9 – Requalificação do Largo Dr. Joaquim d´Almeida, Jardim Sá Carneiro e praça do Cine-Teatro



Breve descrição

Esta operação consiste na requalificação da área que constitui o centro da vila de Oliveira de Frades. Pretende-se proceder à reabilitação dos espaços verdes existentes, à substituição do pavimento e à transformação do espaço de forma a dar prioridade à mobilidade pedonal. Com esta intervenção, pretende-se criar um espaço contínuo de convivência e de estar, que promova a revitalização da área envolvente.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1.000.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2025

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 10 – Regeneração urbana do bairro da Remolha



Breve descrição

Tratando-se de uma área de cariz mais residencial, a mesma necessita de ser qualificada. Assim, pretende-se dignificar este bairro e conferir-lhe uma imagem e uma identidade relacionada com a sua vivência habitacional, aproveitando para criar espaços de recreio e lazer que aproximem a comunidade, e a relação entre as várias gerações. A ação consiste, pois, na valorização do espaço e do ambiente urbano, promovendo, sempre que possível, um ambiente mais sustentável.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 500.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2028

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 11 – Regeneração urbana do bairro do Olheirão



Breve descrição

Tratando-se de uma área de cariz mais residencial, a mesma necessita de ser qualificada. Assim, pretende-se dignificar este bairro e conferir-lhe uma imagem e uma identidade relacionada com a sua vivência habitacional, aproveitando para criar espaços de recreio e lazer que aproximem a comunidade, reforçando a relação entre as várias gerações. A ação consiste, assim, na valorização do espaço e do ambiente urbano, promovendo, sempre que possível, um ambiente mais sustentável.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 500.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2028

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 12 – Requalificação urbana do Pendão



Breve descrição

Esta intervenção visa a dotação desta área de espaços de equipamentos e de lazer, num terreno adjacente ao Centro de Saúde. De forma a garantir um melhor acesso pedonal a este equipamento, propõe-se a criação de um acesso entre a Rua Cônego José Tavares Batista e a Rua do Pendão. Esta intervenção constituirá uma continuidade do espaço verde criado pelo Parque Urbano de Oliveira de Frades, garantindo assim o prolongamento de um contínuo verde.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 200.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2025

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	++

Projeto 13 – Requalificação do eixo da EN16



Breve descrição

Pretende-se dotar o eixo principal de Oliveira de Frades de uma vivência mais urbana, constituindo uma continuidade da requalificação já realizada na Avenida dos Descobrimientos, Rua 7 de Outubro e Rua Dr. José Bento da Rocha e Melo. Procura-se, assim, definir um novo desenho urbano e estrutura de tráfegos e estacionamento, promovendo a mudança de pavimentos e a dotação de mobiliário urbano, tornando este eixo mais condicente com o perfil e relevância que representa na área urbana.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1.150.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Em curso

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 14 – Criação de medidas de acalmia de tráfego



Breve descrição

Este projeto visa a criação de medidas de acalmia de tráfego, nomeadamente nas áreas residenciais, de forma a garantir um maior conforto urbano e a priorizar a utilização da via pública pelos peões. Esta ação deve, assim, estar assente nos princípios inerentes à definição de zonas de coexistência.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 2.000.000,00 – estimativa de custo global

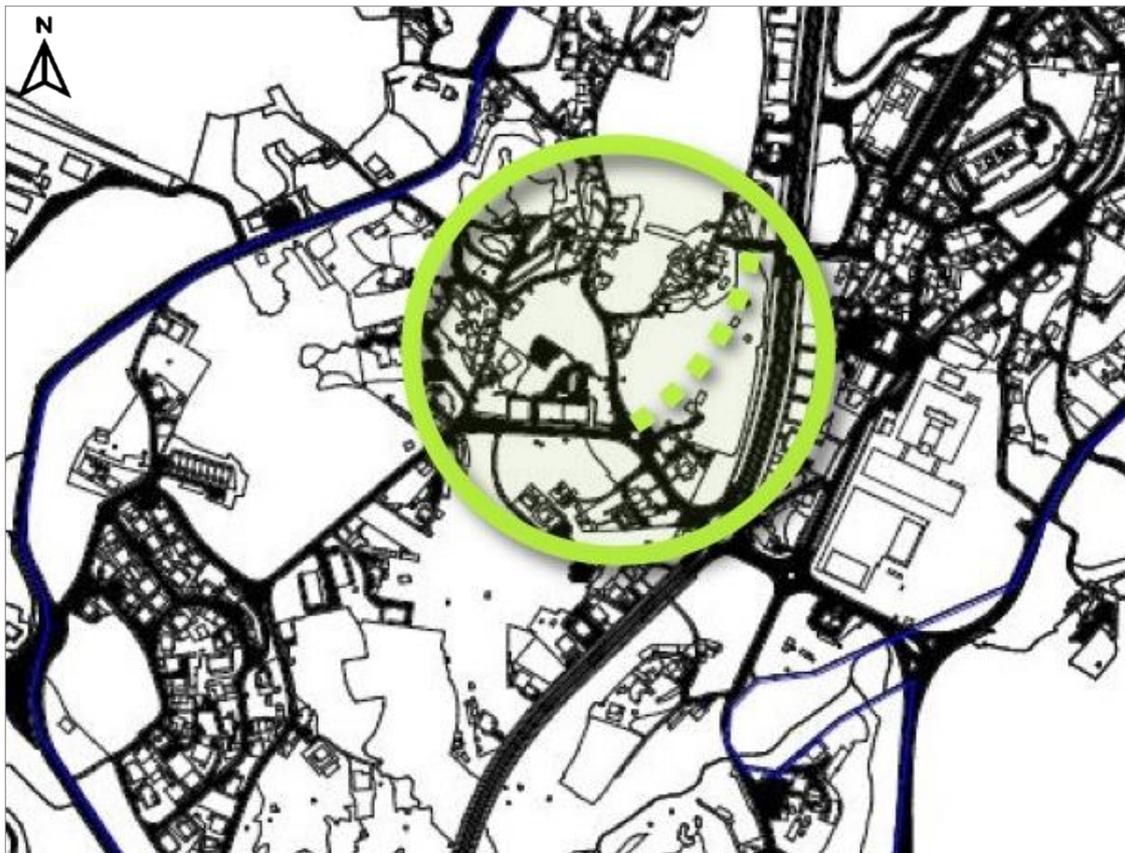
Calendário

Prevê-se início em 2025

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 15 – Ligação da rua Dr. Celestino Correia Severino à rua de Santiago



Breve descrição

Construção de uma nova artéria entre a rua Dr. Celestino Correia Severino e a rua de Santiago, de forma a criar uma frente edificada num vazio urbano. Esta ação será acompanhada pela qualificação da artéria, ao nível de espaços verdes, mobiliário e estacionamento.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 350.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2028

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 16 – Ligação da rua Couto de Ulveira à rua da Misericórdia



Breve descrição

Construção de uma nova artéria entre a rua Couto de Ulveira e a rua de Misericórdia (N16), de forma a criar uma frente edificada num vazio urbano. Esta ação será acompanhada pela qualificação da artéria, ao nível de espaços verdes, mobiliário e estacionamentos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 300.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2028

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 17 – Novo arruamento na Várzea



Breve descrição

Construção de uma nova artéria na Várzea, de forma a criar uma frente edificada num vazio urbano. Esta ação será acompanhada pela qualificação da artéria, ao nível de espaços verdes, mobiliário e estacionamentos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 400.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2034

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 18 – Fecho da malha viária na Devesa



Breve descrição

Construção de uma nova artéria na Devesa, de forma a criar uma frente edificada num vazio urbano. Esta ação será acompanhada pela qualificação da artéria, ao nível de espaços verdes, mobiliária e estacionamentos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1.000.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2034

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 19 – Fecho da malha viária na Remolha



Breve descrição

Construção de uma nova artéria na Remolha, de forma a criar uma frente edificada num vazio urbano. Esta ação será acompanhada pela qualificação da artéria, ao nível de espaços verdes, mobiliário e estacionamentos.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1.600.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2034

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

Projeto 20 – Valorização da ribeira de Varzielas



Breve descrição

Pretende-se criar um corredor verde que resulte na valorização da ribeira de Varzielas. Esta ação deve ser relacionada com o processo de desativação das instalações do matadouro da Campoaves – Aves do Campo, S.A.. Assim, esta ação consiste num projeto ambiental e de mobilidade, que permita a valorização paisagística e ambiental deste curso de água e a sua transformação numa área de lazer.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1.000.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2028

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	+
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	+++

Projeto 21 – Requalificação do Jardim Dinis Vieira e Espaço Rural



Breve descrição

Este projeto visa a requalificação e reforço funcional do Jardim Dinis Vieira e Espaço Rural, de forma a criar um espaço de indução de qualificação da envolvente, assim como um espaço de estar e de prevalência pedonal.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 600.000,00 – estimativa de custo global

Calendário

Prevê-se início em 2025

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 – Intervir no Edificado	
EE2 – Qualificar o Espaço Público e Promover a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE3 - Organizar e Qualificar as Acessibilidades e Fomentar a Mobilidade Sustentável e Segura	
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e a Saúde Urbana	

4.2. ORU de Arcozelo das Maias (Operação Simples)

4.2.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Arcozelo das Maias incide sobre a área central da freguesia de Arcozelo das Maias, no local que se identifica com o seu centro cívico. Os principais indicadores territoriais da freguesia relativos a 2011 e 2021 são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

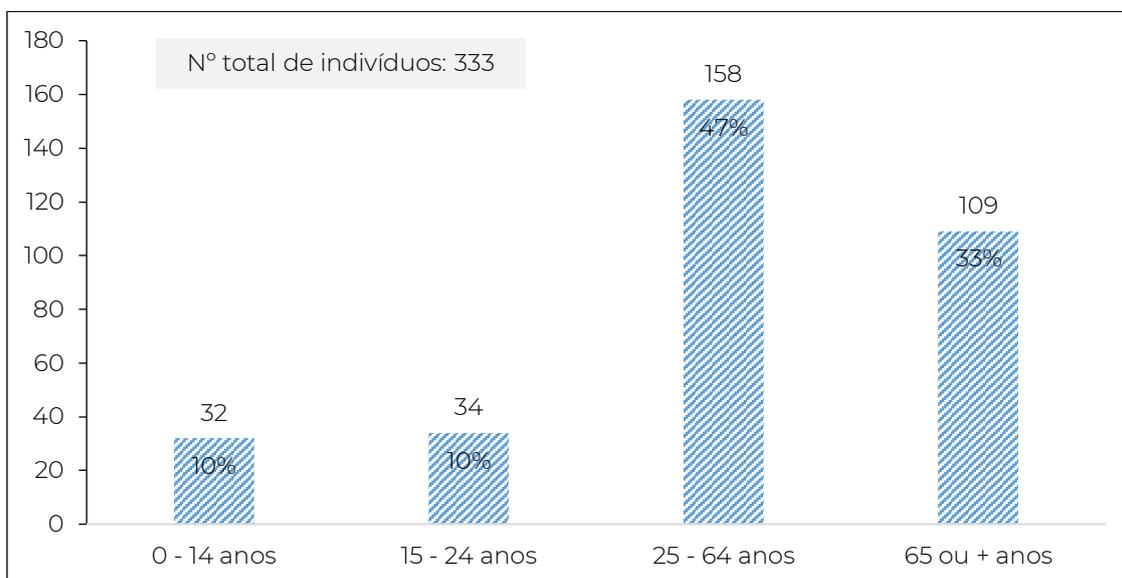
Quadro 11 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Arcozelo das Maias

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	1.364	1.223	-141	-10,3	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	62,54	56,08	-6,46	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	671	738	67	10,0	↑
Nº de Edifícios	653	718	65	10,0	↑
Sem necessidade de reparação	408	218	-190	-46,6	↓
Com necessidade de reparação	245	500	255	104,1	↓
Reparações ligeiras	145	352	207	142,8	↓
Reparações médias	83	108	25	30,1	↓
Reparações profundas	17	40	23	135,3	↓
Taxa de Desemprego	6,89	7,95	1,06	-	↓
Taxa de Analfabetismo	8,35	4,05	-4,3	-	↑
População Empregada	554	498	-56	-10,1	↓
Primário	63	25	-38	-60,3	↓
Secundário	288	245	-43	-14,9	↓
Terciário Social	66	92	26	39,4	↑
Terciário Económico	137	136	-1	-0,7	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

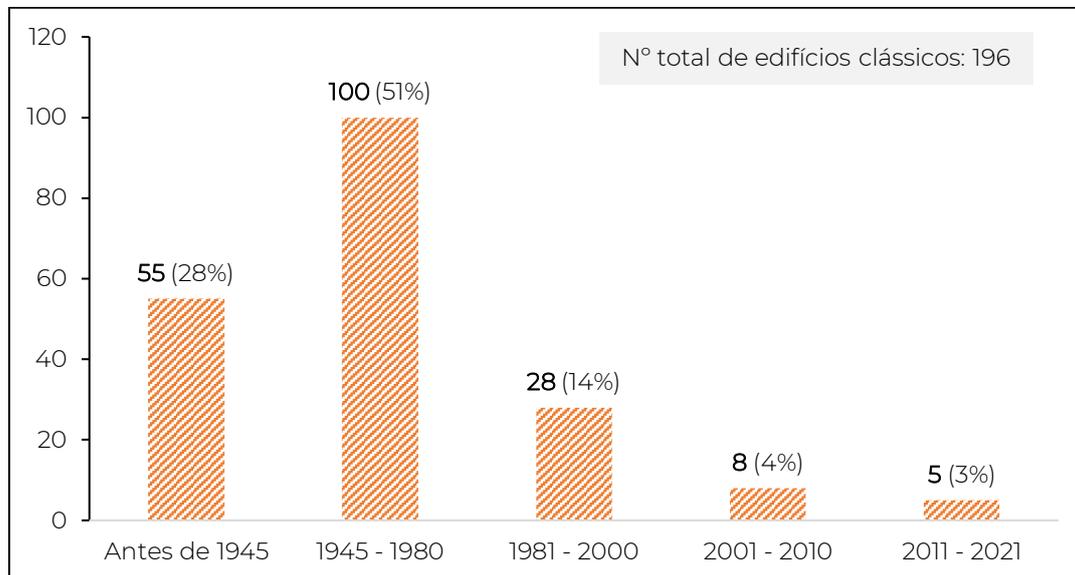
Para a elaboração da ORU de Arcozelo das Maias é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Arcozelo das Maias.

Gráfico 3 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Arcozelo das Maias



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Arcozelo das Maias			130
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	73	(56,2%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	57	(43,8%)

Gráfico 4 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Arcozelo das Maias



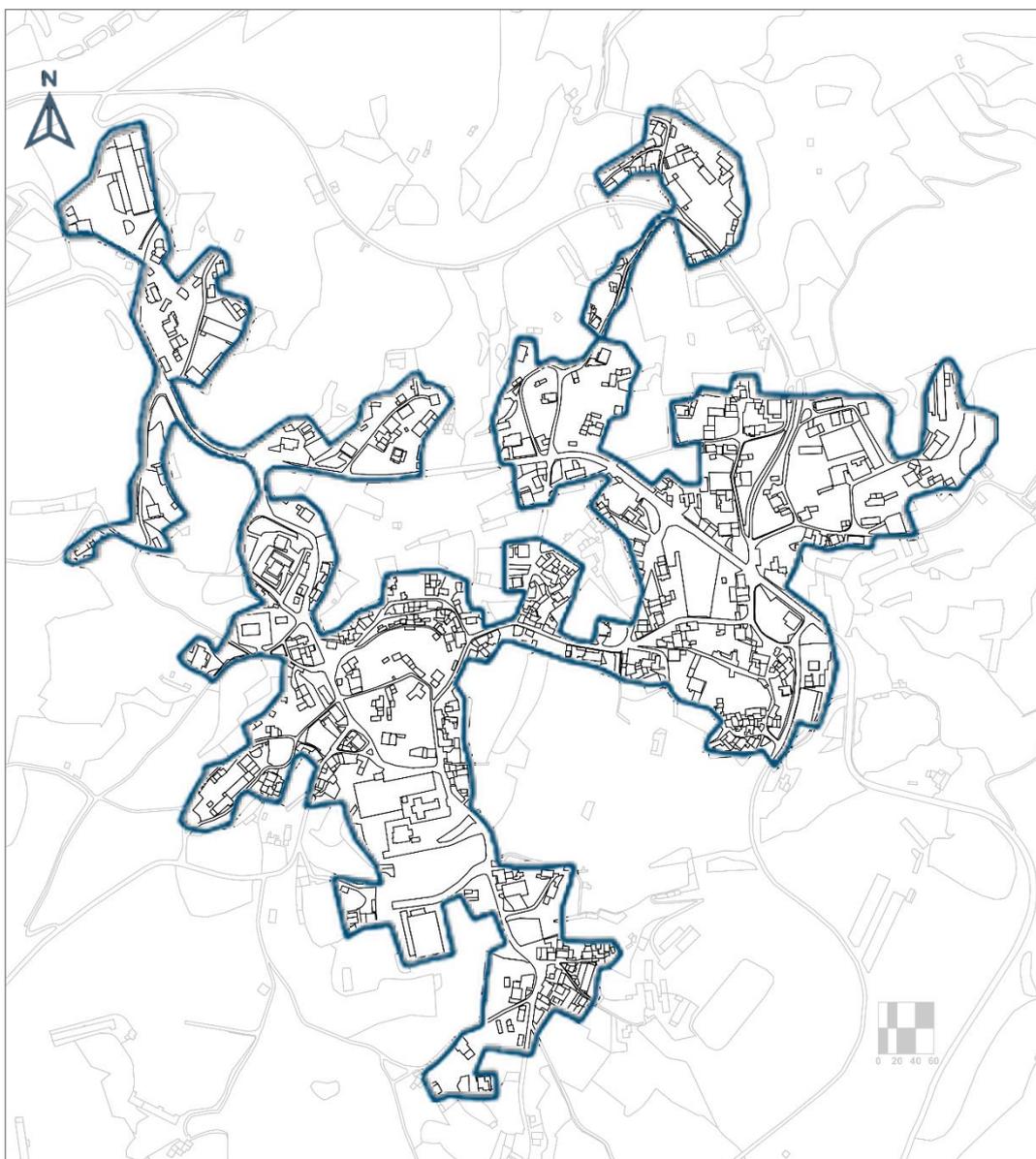
Quadro 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Arcozelo das Maias

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	196	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	192	98,0
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	4	2,0
Nº de edifícios com necessidades de reparação	96	49,0
Nº de Alojamentos Total	203	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	203	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	130	64,0
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	73	36,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	39	30,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	99	76,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	118	90,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	5	3,8

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Arcozelo das Maias tem uma dimensão de 29 ha e desenvolve-se numa forma orgânica de quatro vértices, ligados entre si através do sistema viário. Destaque para as vias estruturantes desta ARU nomeadamente a Nacional 16 que atravessa transversalmente o território desde Aveiro a Vilar Formoso, e o Caminho Municipal 1271 que surge ortogonalmente à N16, unindo os lugares de Soutinho (a sudoeste) e Quintela (a sul) a Arcozelo das Maias.

Figura 12 – Delimitação da ARU de Arcozelo das Maias



A região é caracterizada por sua beleza natural, com colinas, florestas e rios próximos, como é o caso da Serra do Ladário, a sul da ARU de Arcozelo das Maias, onde é possível encontrar um marco geodésico e um posto de vigia a 804 metros de altitude.

De salientar o rio Vouga, localizado a norte da ARU e em particular a sua barragem. Este elemento natural constitui vários atributos positivos e de atratividade a esta localidade, proporcionando momentos de descontração e lazer nas suas margens.

O rio Gaia, com menor expressão que o rio Vouga, é também atributo desta localidade, oferecendo áreas de apreciação e lazer como por exemplo a Praia Fluvial de Virela, a nordeste da ARU de Arcozelo das Maias.

Devido à sua paisagem e topografia, existem várias rotas e trilhos pedonais organizados, como por exemplo a Ecopista do Vouga implementada no antigo troço da linha ferroviária do Vouga e que tem passagem pela antiga estação ferroviária de Arcozelo das Maias incorporada na zona este da ARU.

A ARU pontua-se por espaços com alguma centralidade, todos eles conjugando, à sua escala, atividades comerciais, serviços e equipamentos localizados de forma dispersa, nomeadamente a Igreja/Capela, Escola, Pavilhão Multiusos, oficinas, e onde alguns largos destacam esses centros.

De salientar a centralidade que está a emergir ao redor da Igreja de São Pedro, paroquial de Arcozelo das Maias, onde houve uma opção de concentrar equipamentos multiculturais da Freguesia, designadamente o Pavilhão Multiusos e serviços de apoio à educação (salientando a futura construção de uma creche), com um largo bem cuidado e com área generosa.

Esta lógica de distribuição de comércio, serviços e equipamentos é interessante e importa ser reforçada através da sua habitabilidade e também, por consequência, da ocupação de atividades terciárias. Os núcleos urbanos surgem com alguma coesão e estrutura através dos seus arruamentos dispostos de forma orgânica que organizam toda a ARU.

A ruralidade prevalece nesta rede de lugares, quer na imagem do edificado, quer no modo de funcionar no seu núcleo, com as suas hortas envolventes, quer ainda na vivência.

A idade do edificado é de espectro alargado, havendo construções muito antigas a par de outras bem recentes. Regra geral, em todos os lugares, há algum casario devoluto e degradado, que convive com edifícios algo mais conservados e ocupados; existem ainda diversos edifícios com obra inacabada. A harmonização das condições dos edifícios aproveitando processos de reabilitação para lhes conferir mais ocupação e melhor desempenho e, sem que seja regra, aceitar construção nova nos espaços vazios interiores ao núcleo, será a forma de implementar a reabilitação urbana destes lugares e da Freguesia.

Importante é ainda, tendo em conta o enquadramento ambiental e de natureza em que Arcozelo das Maias se insere, manter a imagem rural e de montanha, e a imagem

da arquitetura vernacular ainda existente, assim cuidando de uma identidade que facilmente se pode deteriorar através da expansão aleatória da ocupação e de projetos menos cuidados.

Figura 13 – Mosaico de imagens da ARU de Arcozelo das Maias

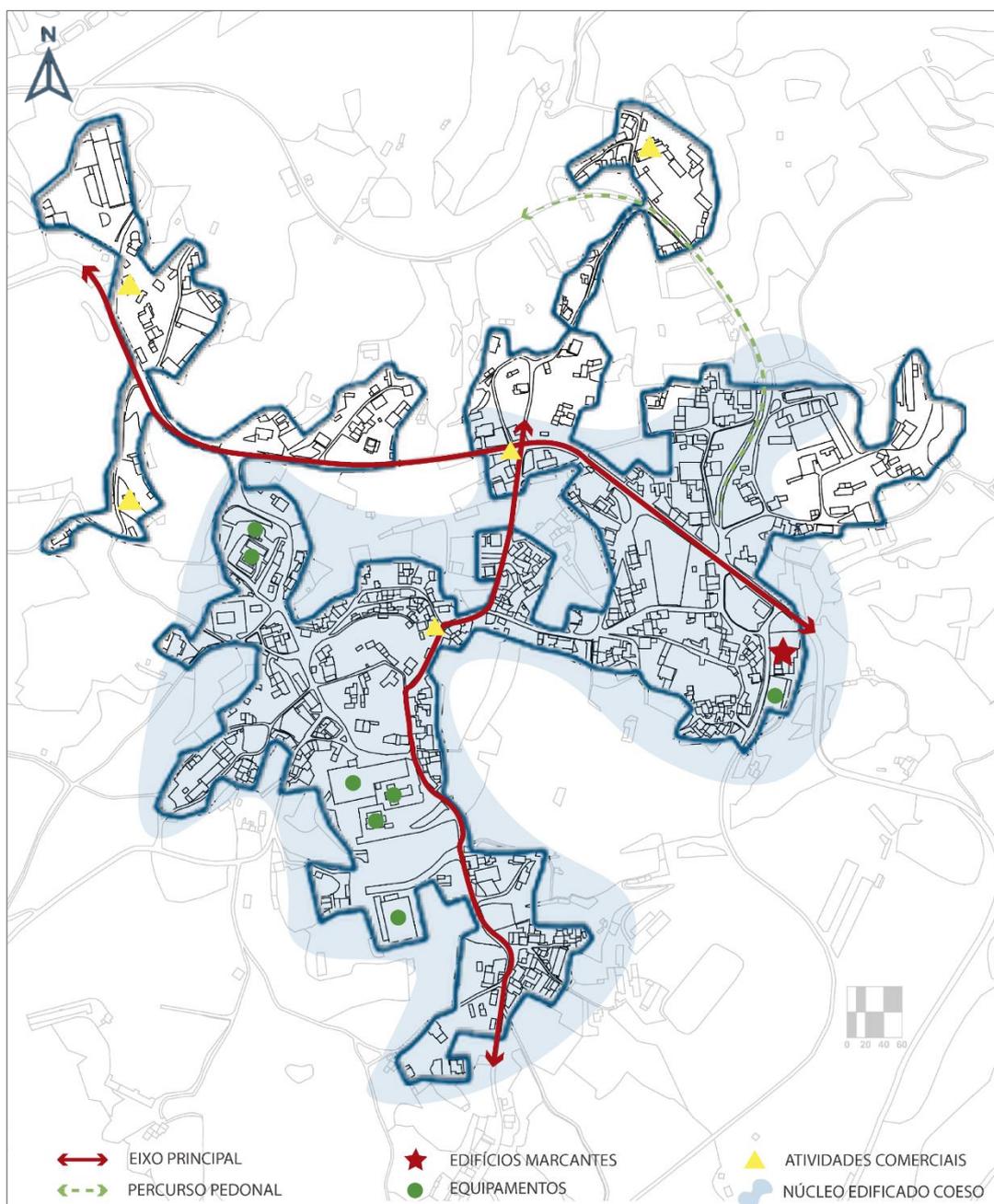




4.2.2. Diagnóstico Territorial

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

Figura 14 – Interpretação Territorial da ARU de Arcozelo das Maias



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 Oliveira de Frades, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Arcozelo das Maias.

Figura 15 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Arcozelo das Maias



POTENCIALIDADES

- Território de passagem;
- Elevada qualidade ambiental e paisagística;
- Presença de serviços e comércios geradores de dinâmicas territoriais;
- Requalificação de espaço público e de centralidades.



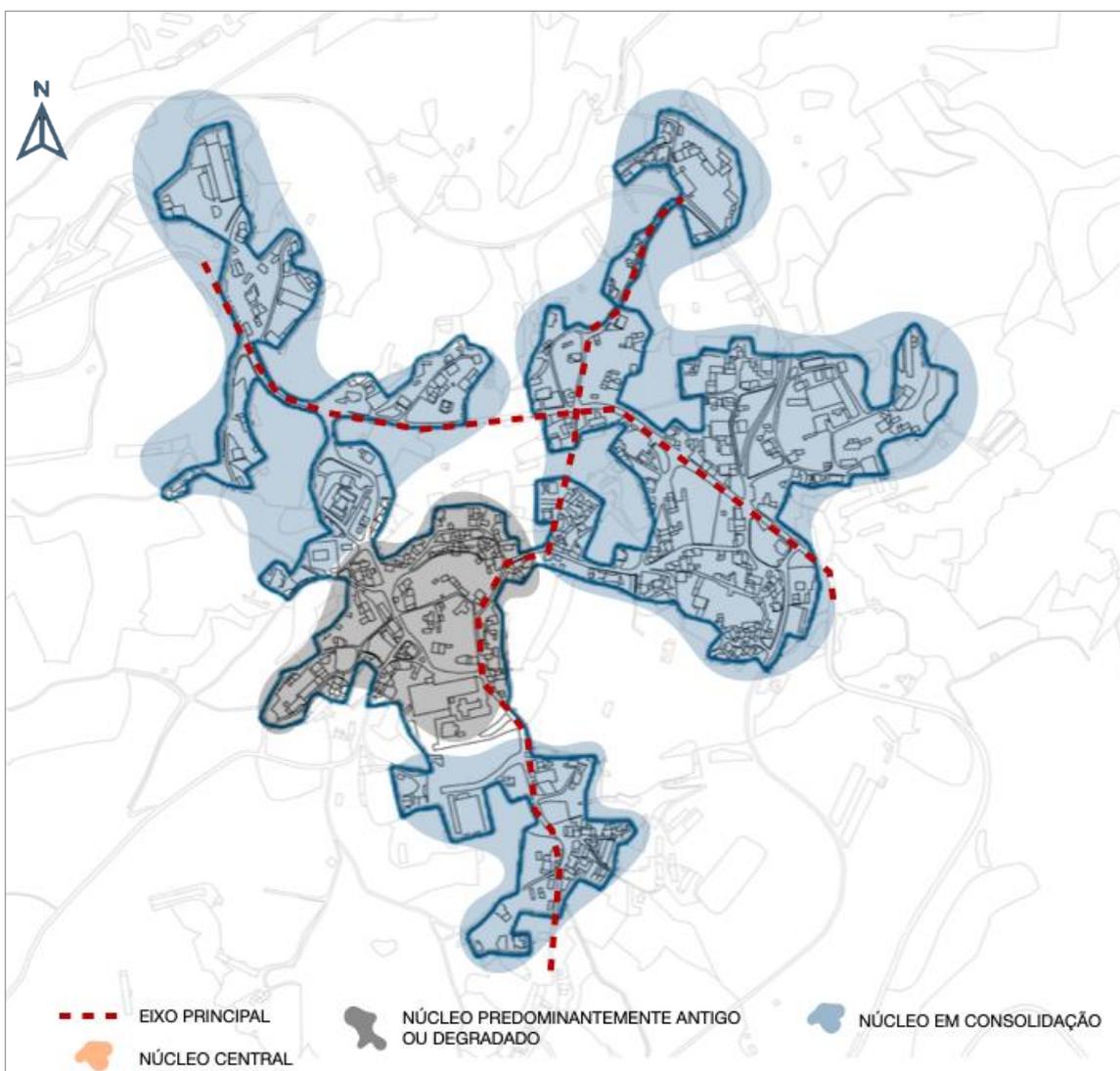
FRAQUEZAS

- Abandono e deterioração do edificado;
- Ameaça de descaracterização do conjunto edificado;
- Diminuição da população;
- Envelhecimento populacional.

4.2.3. Modelo Territorial

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho de um Modelo Territorial para Arcozelo das Maias e para a ponderação dos Objetivos Específicos a implementar neste processo de reabilitação urbana.

Figura 16 – Modelo Territorial da ARU de Arcozelo das Maias



4.2.4. Objetivos Específicos

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

Quadro 13 – Objetivos Específicos da ARU de Arcozelo das Maias

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	●●●
2 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios	●●●
3 - Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva	○
4 - Regenerar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, estimulando o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas	●●
5 - Requalificar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	●●
6 - Assegurar a proteção do património arquitetónico, ambiental e cultural de Oliveira de Frades e fomentar a sua utilização e valorização	●●
7 - Estimular o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	●●
8 - Modernizar e garantir o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas	○
9 - Potenciar a melhoria geral da mobilidade, designadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação	●●

10 - Melhorar as acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada	●●●
11 - Fomentar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, aumentando as vias cicláveis e os percursos pedonais	●
12 - Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva	●●
13 - Promover a sustentabilidade económica, social e ambiental dos espaços urbanos	●●●
14 - Apostar nos valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como elementos de identidade, diferenciação e competitividade urbana	●●
15 - Promover 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 - Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	●●
18 - Incrementar a vitalidade e a diversidade do tecido económico, consolidando a atividade existente e estimulando a instalação de novos usos	●●●
19 - Fomentar a diversidade social e cultural e a identidade do concelho de Oliveira de Frades	●●●
20 - Potenciar condições para aumentar a atividade económica de base local, associada ao turístico de natureza e ao lazer	●●●

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

4.3. ORU de Benfeitas e Pisco (Operação Simples)

4.3.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Benfeitas e Pisco, insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Destriz e Reigoso. Os principais indicadores territoriais da freguesia relativos a 2011 e 2021 são apresentados no quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

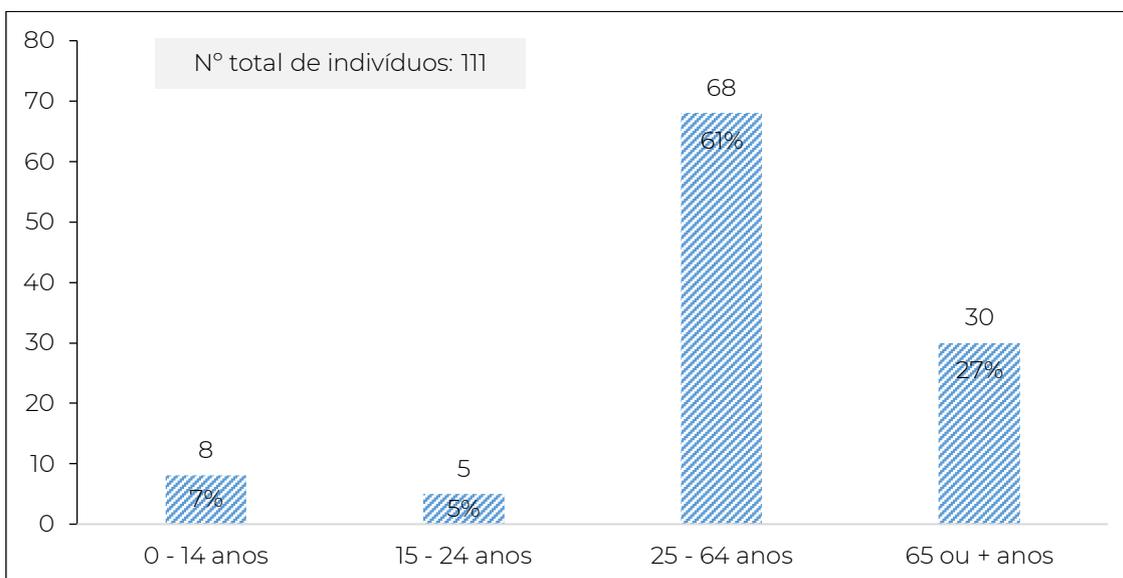
Quadro 14 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Destriz e Reigoso

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	688	587	-101	-14,7	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	30,23	25,79	-4,44	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	400	415	15	3,8	↑
Nº de Edifícios	398	408	10	2,5	↑
Sem necessidade de reparação	211	40	-171	-81,0	↓
Com necessidade de reparação	187	368	181	96,8	↓
Reparações ligeiras	86	201	115	133,7	↓
Reparações médias	67	148	81	120,9	↓
Reparações profundas	34	19	-15	-44,1	↑
Taxa de Desemprego	8,64	2,29	-6,35	-	↑
Taxa de Analfabetismo	9,36	4,87	-4,49	-	↑
População Empregada	275	256	-19	-6,9	↓
Primário	35	29	-6	-17,1	↓
Secundário	145	126	-19	-13,1	↓
Terciário Social	28	31	3	10,7	↑
Terciário Económico	67	70	3	4,5	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

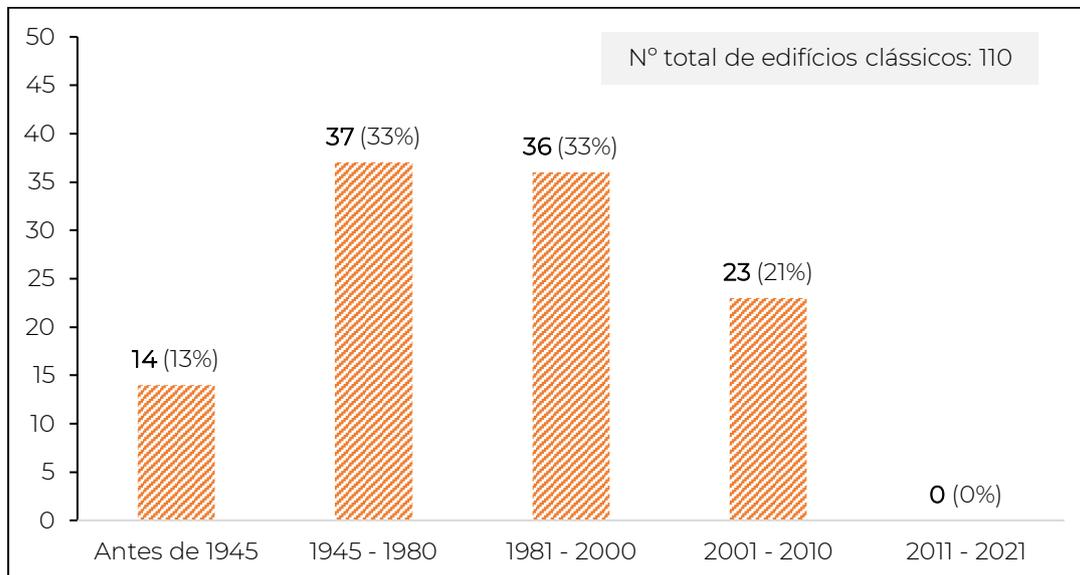
Para a elaboração da ORU de Benfeitas e Pisco é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Benfeitas e Pisco.

Gráfico 5 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Benfeitas e Pisco



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Benfeitas e Pisco			45
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	23	(51,1%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	22	(48,9%)

Gráfico 6 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Benfeitas e Pisco

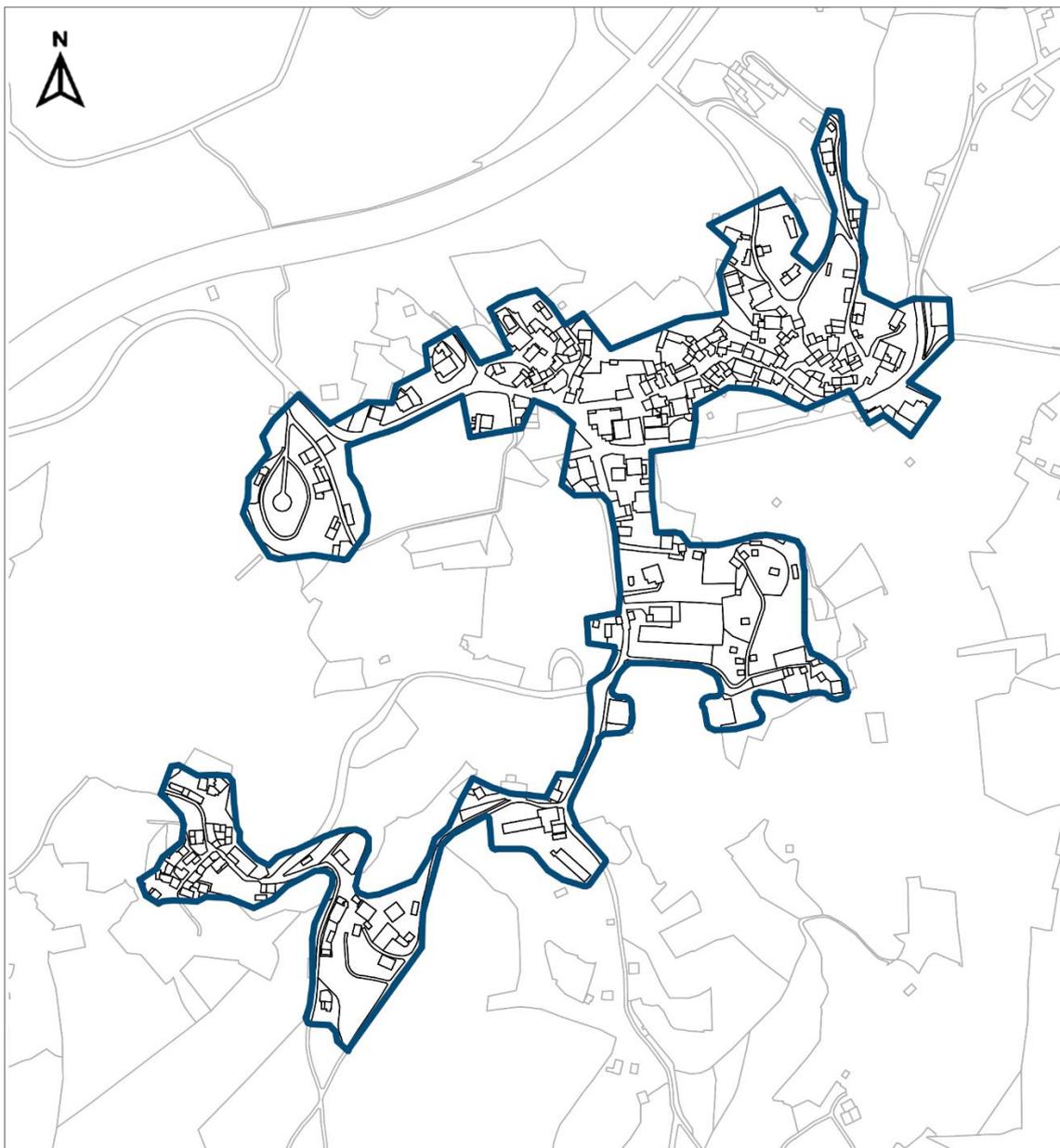


Quadro 15 - Edificado e Alojamentos da ARU de Benfeitas e Pisco

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	110	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	103	96,6
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	7	6,0
Nº de edifícios com necessidades de reparação	105	95,5
Nº de Alojamentos Total	111	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	111	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	45	40,5
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	66	59,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	18	40,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	27	60,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	44	97,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	0	0,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Figura 17 – Delimitação da ARU de Benfeitas e Pisco



A ARU de Benfeitas e Pisco conta com uma dimensão de 10 ha e está localizada nas margens da A25, sendo o seu acesso realizado através do nó n.º 11 (Reigoso), o que lhe confere uma grande acessibilidade à escala regional e nacional.

Apesar da sua reduzida dimensão, existem duas linhas estruturantes desta ARU, nomeadamente a N333 (municipal) que a atravessa horizontalmente, e a Rua de Santa Eufémia que distribui verticalmente o tecido urbano.

A N333 (municipal) ou CM1284 é o eixo viário com maior expressão devido ao seu perfil que se destaca da restante estrutura viária e também devido à distribuição pontual de atividades comerciais, elementos de património religioso (em particular, os cruzeiros) e equipamentos sociais, nomeadamente o Centro Social de Benfeitas e o Albergue de Peregrinos. De realçar, o fraco estado de conservação do edificado neste eixo.

De forma geral, a ocupação desta área do território é muito dispersa e o edificado de tipologia habitacional distingue-se da envolvente da Capela da Nossa Senhora da Conceição. Nesta envolvente a arquitetura tem características tipicamente vernaculares e uma disposição mais compacta.

Ainda que a ARU de Benfeitas e Pisco seja rica em património religioso, existem alguns edifícios devolutos ou em ruínas com atributos arquitetónicos muito interessantes.

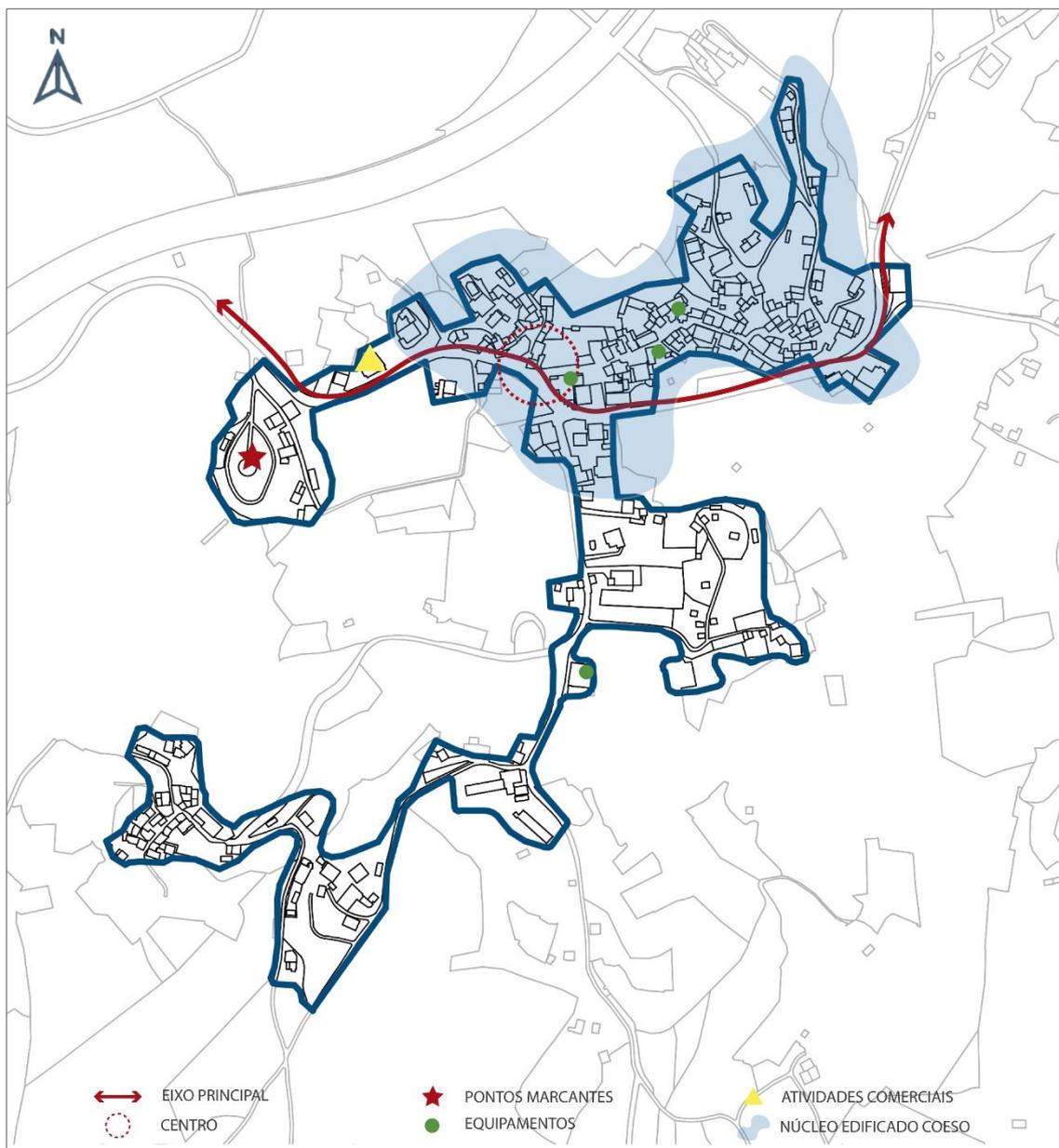
Figura 18 – Mosaico de imagens da ARU de Benfeitas e Pisco



4.3.2. Diagnóstico Territorial

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

Figura 19 – Interpretação Territorial da ARU de Benfeitas e Pisco



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 Oliveira de Frades, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Benfeitas e Pisco.

Figura 20 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Benfeitas e Pisco



POTENCIALIDADES

- Território de passagem (peregrinos);
- Presença de património religioso (cruzeiros, capela);
- Miradouro de paisagem natural / ponto de visita;
- Presença de centro urbano definido.



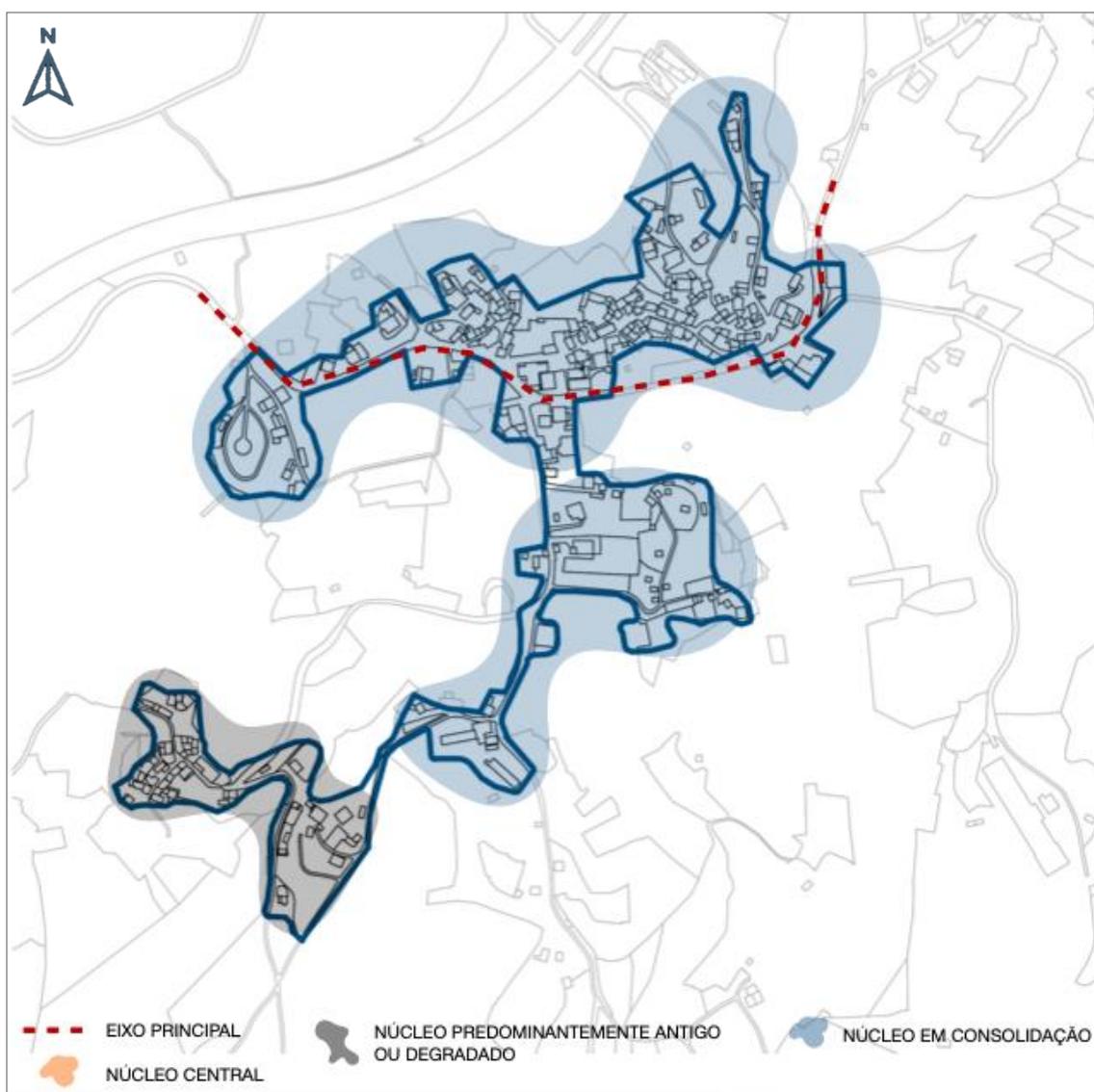
FRAQUEZAS

- Ameaça de descaracterização do conjunto edificado;
- Edificado em mau estado ou devoluto;
- Envelhecimento populacional;
- Diminuição da população.

4.3.3. Modelo Territorial

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho de um Modelo Territorial para Benfeitas e Pisco e para a ponderação dos Objetivos Específicos a implementar neste processo de reabilitação urbana.

Figura 21 – Modelo Territorial da ARU de Benfeitas e Pisco



4.3.4. Objetivos Específicos

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

Quadro 16 – Objetivos Específicos da ARU de Benfeitas e Pisco

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	●●●
2 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios	●●●
3 - Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva	○
4 - Regenerar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, estimulando o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas	●●
5 - Requalificar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	●●
6 - Assegurar a proteção do património arquitetónico, ambiental e cultural de Oliveira de Frades e fomentar a sua utilização e valorização	●●
7 - Estimular o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	●●
8 - Modernizar e garantir o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas	○
9 - Potenciar a melhoria geral da mobilidade, designadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação	●●

10 - Melhorar as acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada	•••
11 - Fomentar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, aumentando as vias cicláveis e os percursos pedonais	•
12 - Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva	••
13 - Promover a sustentabilidade económica, social e ambiental dos espaços urbanos	••
14 - Apostar nos valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como elementos de identidade, diferenciação e competitividade urbana	••
15 - Promover 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 - Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	••
18 - Incrementar a vitalidade e a diversidade do tecido económico, consolidando a atividade existente e estimulando a instalação de novos usos	•
19 - Fomentar a diversidade social e cultural e a identidade do concelho de Oliveira de Frades	•••
20 - Potenciar condições para aumentar a atividade económica de base local, associada ao turístico de natureza e ao lazer	•••

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

4.4. ORU de Paranho (Operação Simples)

4.4.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Paranho insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Arca e Varzielas. Os principais indicadores territoriais da freguesia relativos a 2011 e 2021 são apresentados no quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

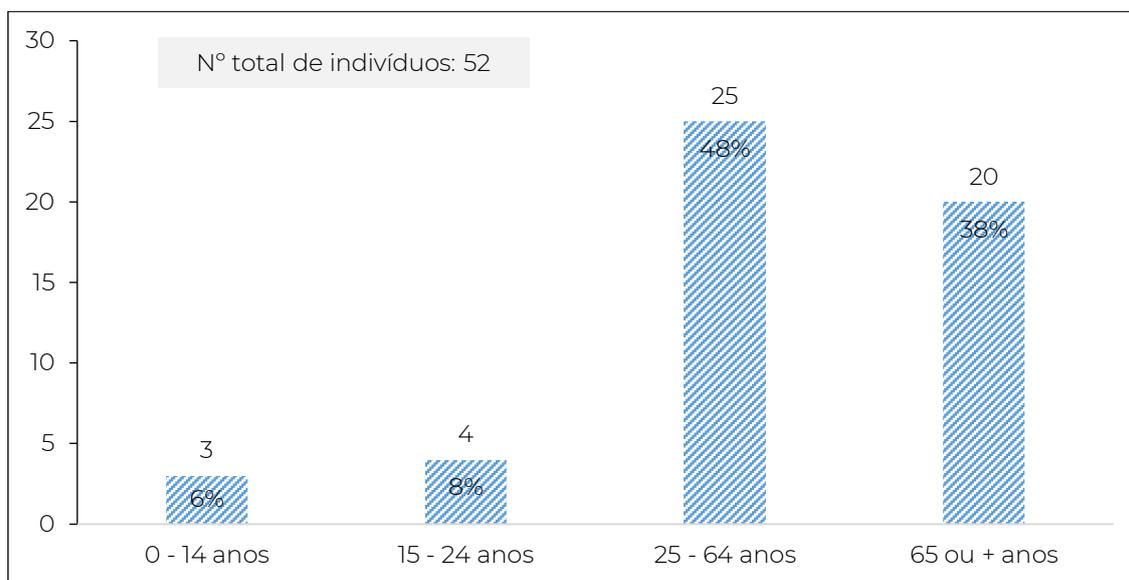
Quadro 17 - Principais Indicadores Estatísticos da União das Freguesias de Arca e Varzielas

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	718	559	-159	-22,1	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	35,25	27,44	-7,81	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	452	452	0	0,0	-
Nº de Edifícios	447	448	1	0,2	↑
Sem necessidade de reparação	285	383	98	34,4	↑
Com necessidade de reparação	162	65	-97	-59,9	↑
Reparações ligeiras	135	38	-97	-71,9	↑
Reparações médias	17	19	2	11,8	↓
Reparações profundas	10	8	-2	-20,0	↑
Taxa de Desemprego	10,88	11,11	0,23	-	↓
Taxa de Analfabetismo	6,89	4,10	-2,79	-	↑
População Empregada	262	208	-54	-20,6	↓
Primário	45	27	-18	-40,0	↓
Secundário	137	101	-36	-26,3	↓
Terciário Social	40	37	-3	-7,5	↓
Terciário Económico	40	43	3	7,5	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

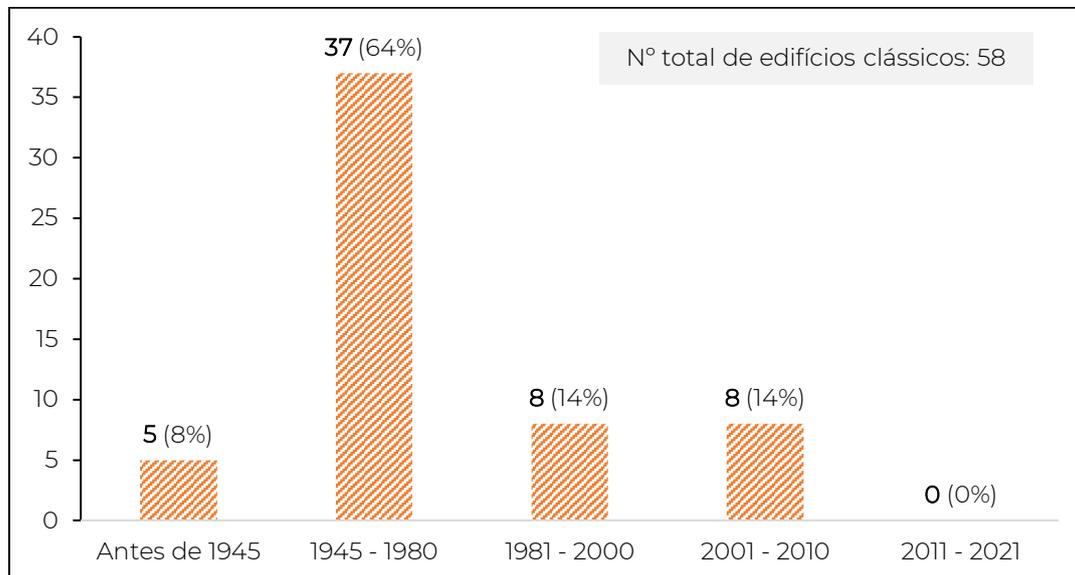
Para a elaboração da ORU de Paranho é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Paranho.

Gráfico 7 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Paranho



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Paranho			22
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	12	(54,5%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	10	(45,5%)

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



Quadro 18 - Edificado e Alojamentos da ARU de Paranho

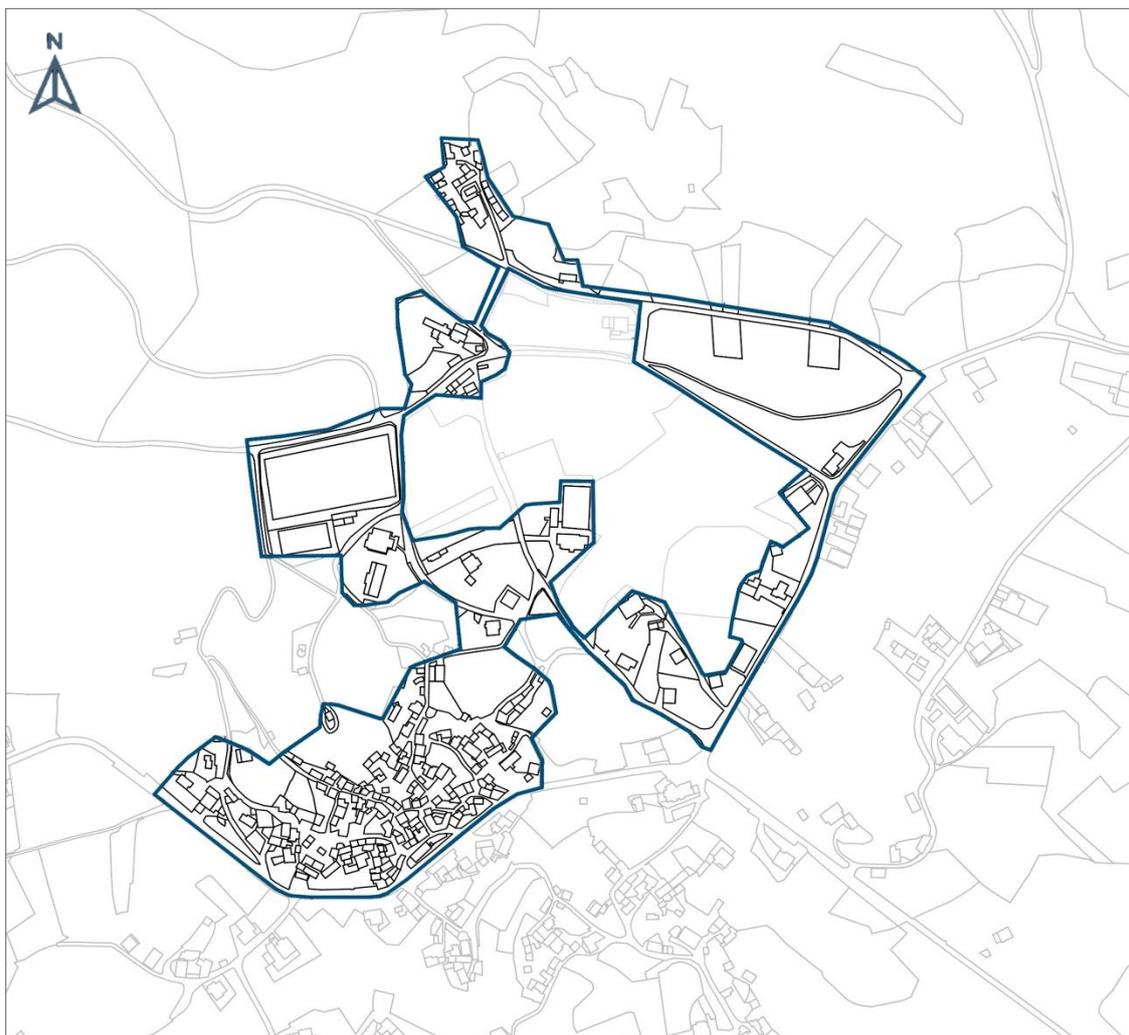
Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	58	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	52	89,7
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	6	10,3
Nº de edifícios com necessidades de reparação	9	15,5
Nº de Alojamentos Total	58	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	58	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	22	37,9
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	36	62,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	6	27,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	14	63,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	22	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	0	0,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Paranho tem uma superfície de 11 ha e desenvolve-se entre a N230 e a EM574. Esta faz fronteira com territórios dos concelhos de Tondela e Vouzela.

Esta ARU dispõe de dois acessos principais, nomeadamente através da N230 que atravessa o território longitudinalmente, no sentido este-oeste, e também pelo CM1285 no sentido norte-sul que converge na anterior.

Figura 22 – Delimitação da ARU de Paranho



De forma geral, o edificado concentra-se a norte da N230, na Rua Calçada, Caminho Novo, Rua dos Cabeços e Rua do Enchido, diretamente relacionadas com a N230, onde se encontram os edifícios mais antigos e, conseqüentemente com alguma necessidade de intervenção ou recuperação.

No extremo norte da ARU de Paranho, em oposição ao núcleo edificado compacto, podemos encontrar edificado de forma dispersa, onde é possível destacar recuperações arquitetónicas pontuais.

Em termos de espaço público, de destacar a zona envolvente à Igreja Paroquial de Paranho de Arca que oferece áreas de espaços verdes e uma zona pavimentada com elementos religiosos que sinalizam o local.

No quadrante norte e nordeste da ARU, estão implantados o campo desportivo da freguesia, a Igreja Paroquial de Paranho de Arca e o Cemitério.

A ARU de Paranho contém, no seu extremo a nascente, o Dólmen de Arca, um monumento histórico com capacidade de impulsionar o turismo local, aumentar a visibilidade da freguesia e gerar receita por meio do setor turístico. Este símbolo de orgulho e identidade local é um atributo bastante relevante para manter viva a história e a herança cultural de Arca.

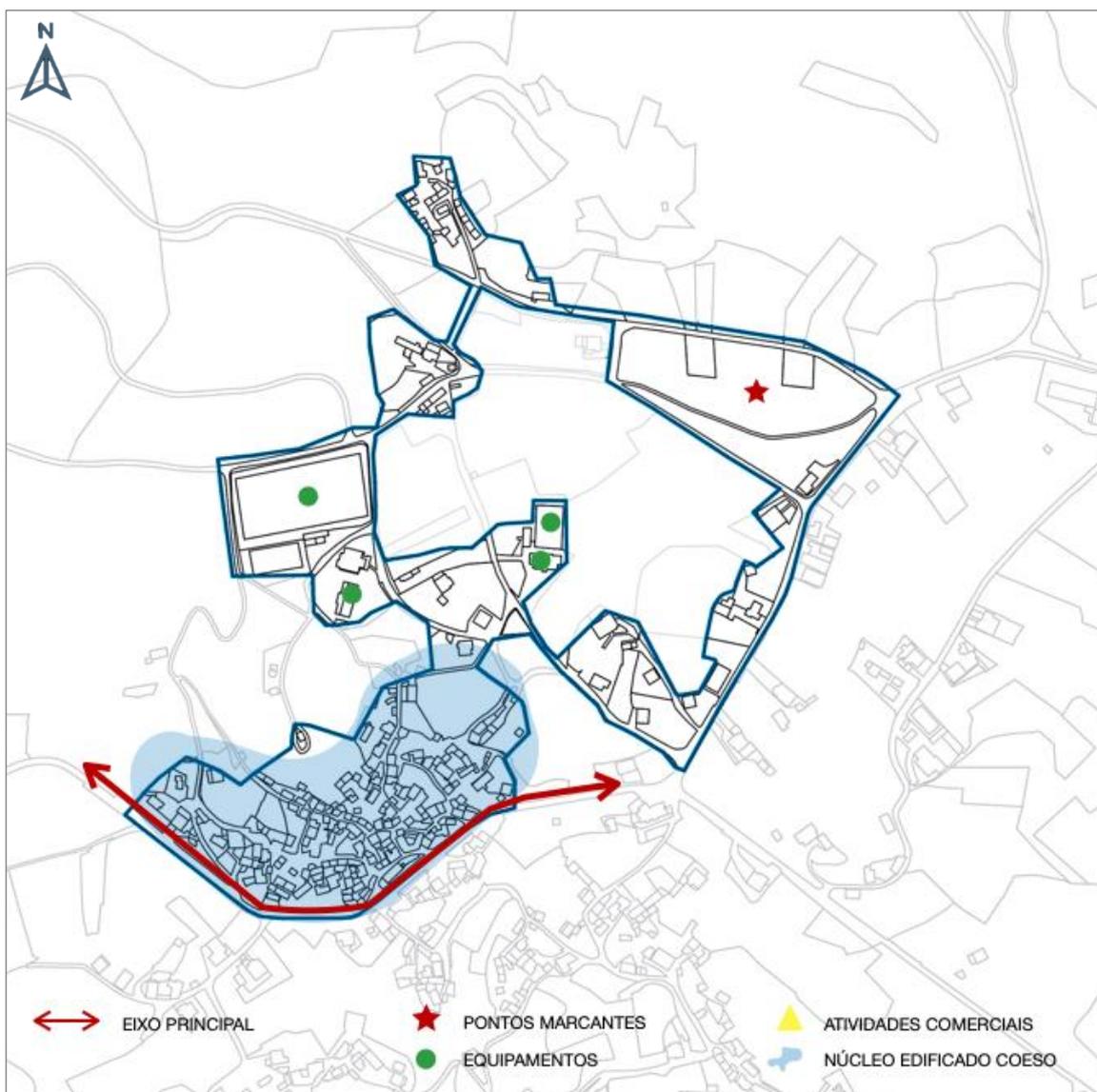
Figura 23 – Mosaico de imagens da ARU de Paranho



4.4.2. Diagnóstico Territorial

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

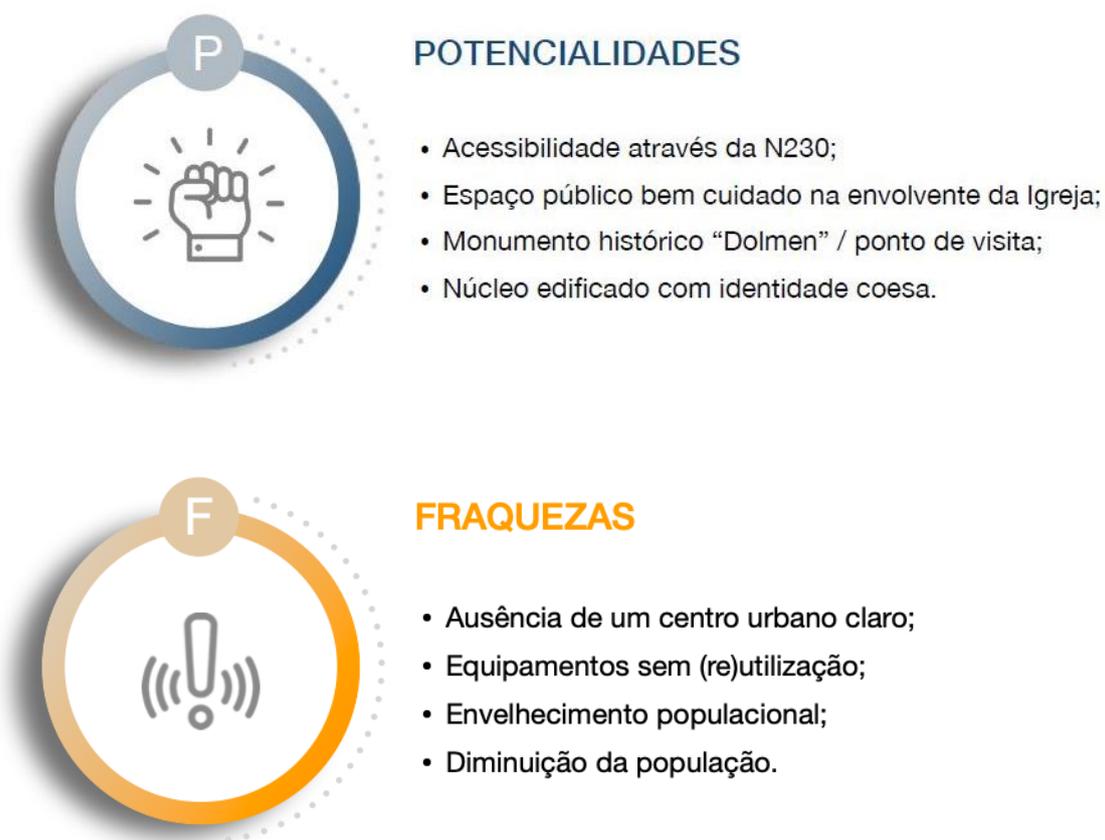
Figura 24 – Interpretação Territorial da ARU de Paranho



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 Oliveira de Frades, a Estratégia Local de Habitação e os

estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Paranhos.

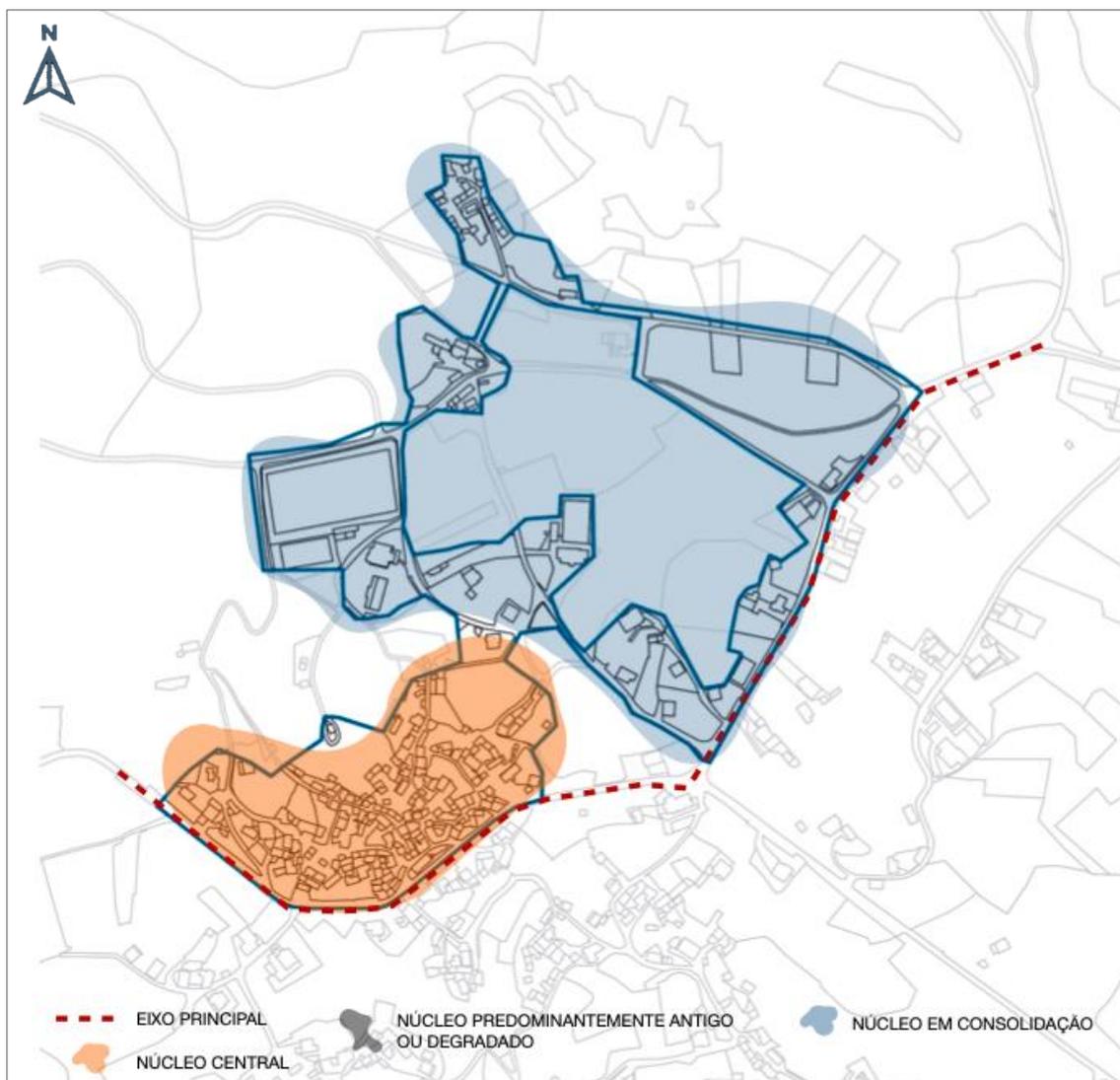
Figura 25 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Paranho



4.4.3. Modelo Territorial

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho de um Modelo Territorial para a ARU de Paranho e para a ponderação dos Objetivos Específicos a implementar neste processo de reabilitação urbana.

Figura 26 – Modelo Territorial da ARU de Paranho



4.4.4. Objetivos Específicos

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

Quadro 19 – Objetivos Específicos da ARU de Paranho

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	●●●
2 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios	●●●
3 - Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva	○
4 - Regenerar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, estimulando o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas	●●
5 - Requalificar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	●●
6 - Assegurar a proteção do património arquitetónico, ambiental e cultural de Oliveira de Frades e fomentar a sua utilização e valorização	●●●
7 - Estimular o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	●●
8 - Modernizar e garantir o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas	○
9 - Potenciar a melhoria geral da mobilidade, designadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação	●●

10 - Melhorar as acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada	●●●
11 - Fomentar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, aumentando as vias cicláveis e os percursos pedonais	●●
12 - Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva	●●
13 - Promover a sustentabilidade económica, social e ambiental dos espaços urbanos	●●
14 - Apostar nos valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como elementos de identidade, diferenciação e competitividade urbana	●●
15 - Promover 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 - Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	●●
18 - Incrementar a vitalidade e a diversidade do tecido económico, consolidando a atividade existente e estimulando a instalação de novos usos	●●
19 - Fomentar a diversidade social e cultural e a identidade do concelho de Oliveira de Frades	●●●
20 - Potenciar condições para aumentar a atividade económica de base local, associada ao turístico de natureza e ao lazer	●●●

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

4.5. ORU de Pinheiro de Lafões (Operação Simples)

4.5.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Pinheiro de Lafões insere-se no espaço territorial da freguesia de Pinheiro. Os principais indicadores territoriais da freguesia relativos a 2011 e 2021 são apresentados no quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

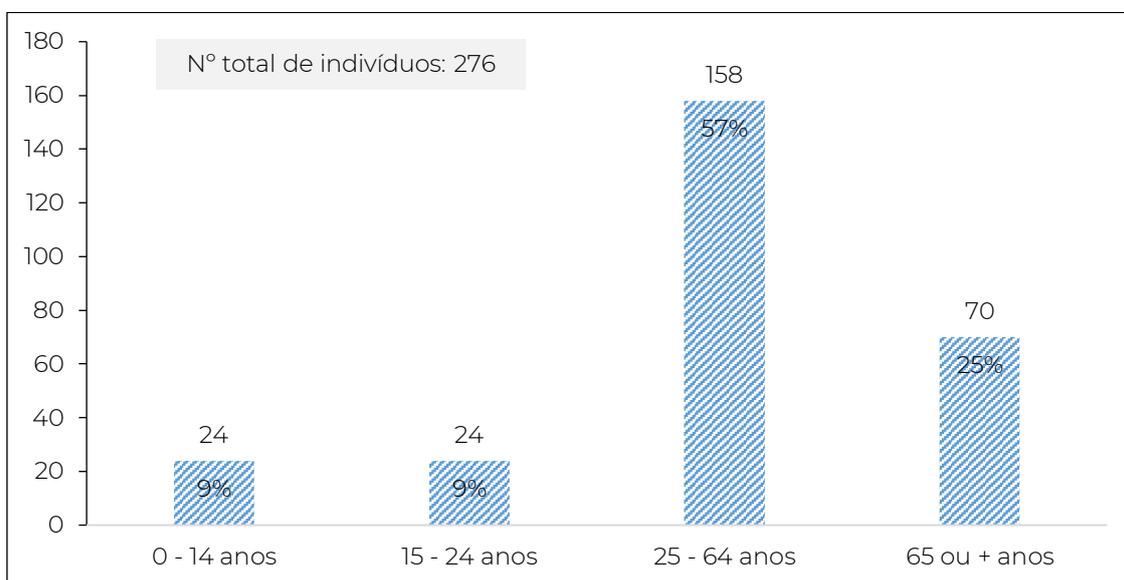
Quadro 20 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Pinheiro

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	1.277	1.115	-162	-12,7	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	59,07	51,57	-7,5	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	702	768	66	9,4	↑
Nº de Edifícios	650	729	79	12,2	↑
Sem necessidade de reparação	497	333	-164	-33,0	↑
Com necessidade de reparação	153	396	243	158,8	↓
Reparações ligeiras	122	165	43	35,2	↓
Reparações médias	24	183	159	662,5	↓
Reparações profundas	7	48	41	585,7	↓
Taxa de Desemprego	8,18	8,88	0,7	-	↓
Taxa de Analfabetismo	5,91	3,16	-2,75	-	↑
População Empregada	550	482	-68	-12,4	↓
Primário	42	32	-10	-23,8	↓
Secundário	270	217	-53	-19,6	↓
Terciário Social	73	100	27	37,0	↑
Terciário Económico	165	133	-32	-19,4	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

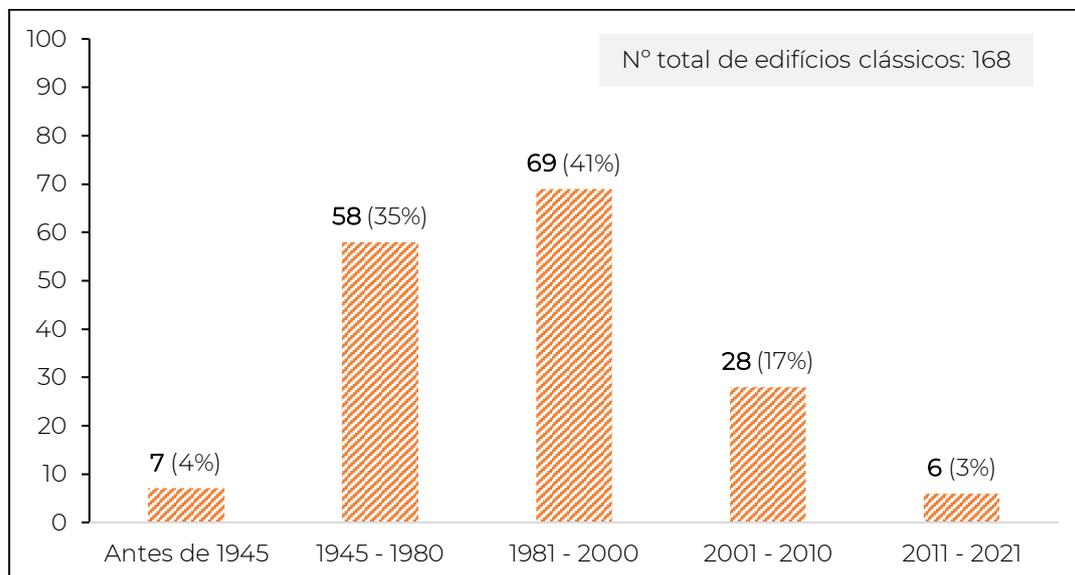
Para a elaboração da ORU de Pinheiro de Lafões é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Pinheiro de Lafões

Gráfico 9 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Pinheiro de Lafões



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Pinheiro de Lafões			121
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	81	(66,9%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	40	(33,1%)

Gráfico 10 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Pinheiro de Lafões



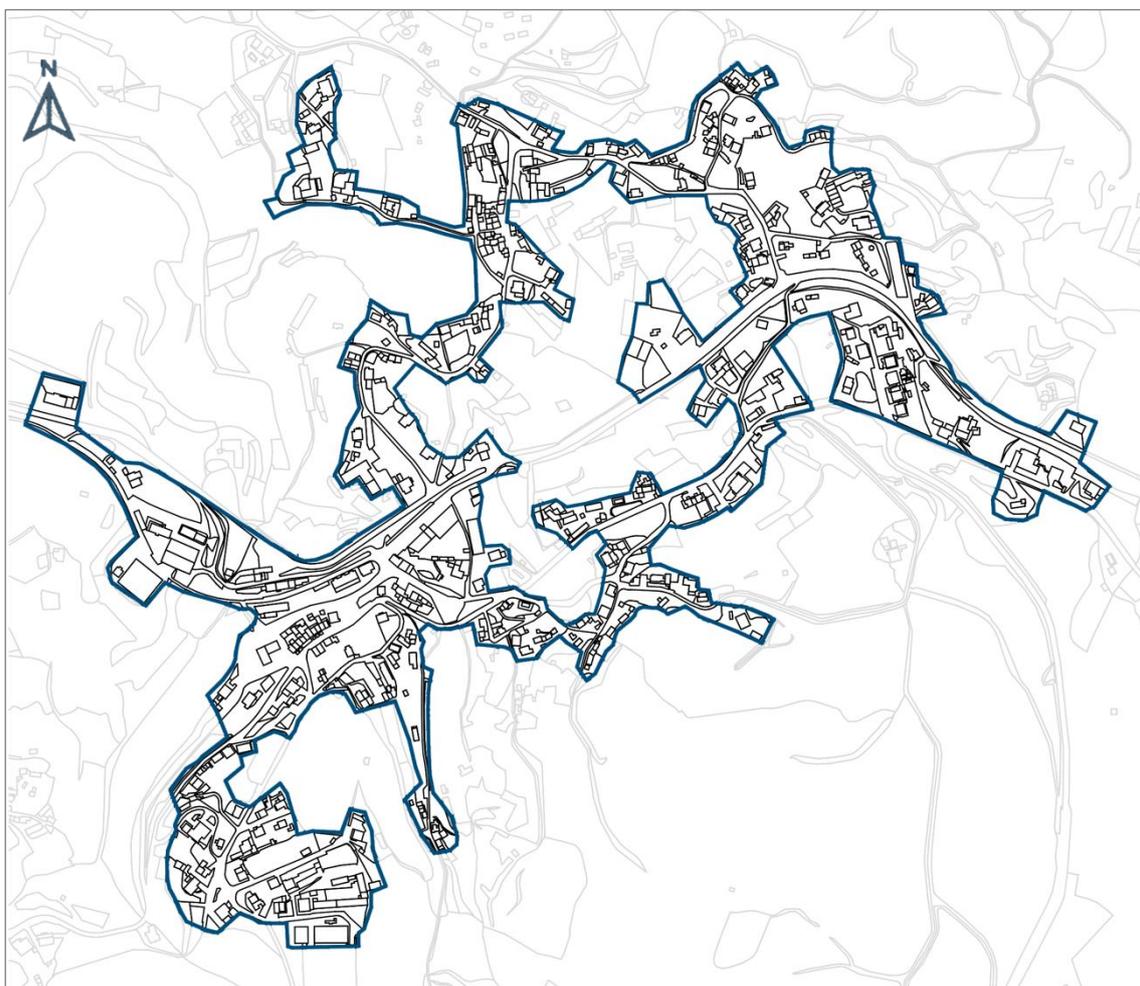
Quadro 21 - Edificado e Alojamentos da ARU de Pinheiro de Lafões

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	168	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	149	88,7
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	19	11,3
Nº de edifícios com necessidades de reparação	45	26,8
Nº de Alojamentos Total	182	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	182	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	121	66,5
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	61	33,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	46	38,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	79	65,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	89	73,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	21	17,4

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Pinheiro de Lafões tem uma superfície de 34 ha e desenvolve-se ao longo de um eixo – a N16. A ARU localiza-se bastante próximo do centro de Oliveira de Frades. Desde logo, é ao longo deste eixo definido pela N16 que se concentram os principais serviços e espaços comerciais locais.

Figura 27 – Delimitação da ARU de Pinheiro de Lafões



Destaque para a Rua Alfredo Silva Rosa, onde em seu redor estão implantados a Igreja Paroquial de Pinheiro Lafões e o Cemitério, caracterizada por elementos arquitetónicos histórico-barrocos e setecentistas, a Ponte Ferroviária da Soalheira integrada no percurso Ecopista do Vouga e também o Parque de Merendas da Soalheira.

Ao longo do território da ARU de Pinheiro de Lafões podemos encontrar vários elementos religiosos que pontuam o percurso, principalmente ao longo da N16, sendo este um dos atributos mais fortes desta região.

Devido à sua proximidade com o centro do município, e com a Zona Industrial de Oliveira de Frades onde se desenvolvem atividades económicas de relevância nacional, esta ARU destaca-se pela sua urbanidade, distribuição de serviços e comércio que estão concentrados principalmente a sudoeste da ARU, a sul da N16.

Em geral, o edificado está implantado de forma dispersa, e pode ser dividido em duas realidades, por um lado na malha a norte da Rua de Passos onde as edificações estão implantadas em parcelas que permitem 4 frentes e, por outro lado, a sul desse eixo viário, um núcleo mais relacionado com a acessibilidade conferida pela N16 e sua interseção com a M617, o edificado implanta-se de forma mais diversificada e orgânica.

É de salientar a existência de um Parque Desportivo, equipamento com grande potencialidade mas que carece de interligação com a restante malha urbana e, consequentemente, aparenta pouca utilidade para o território.

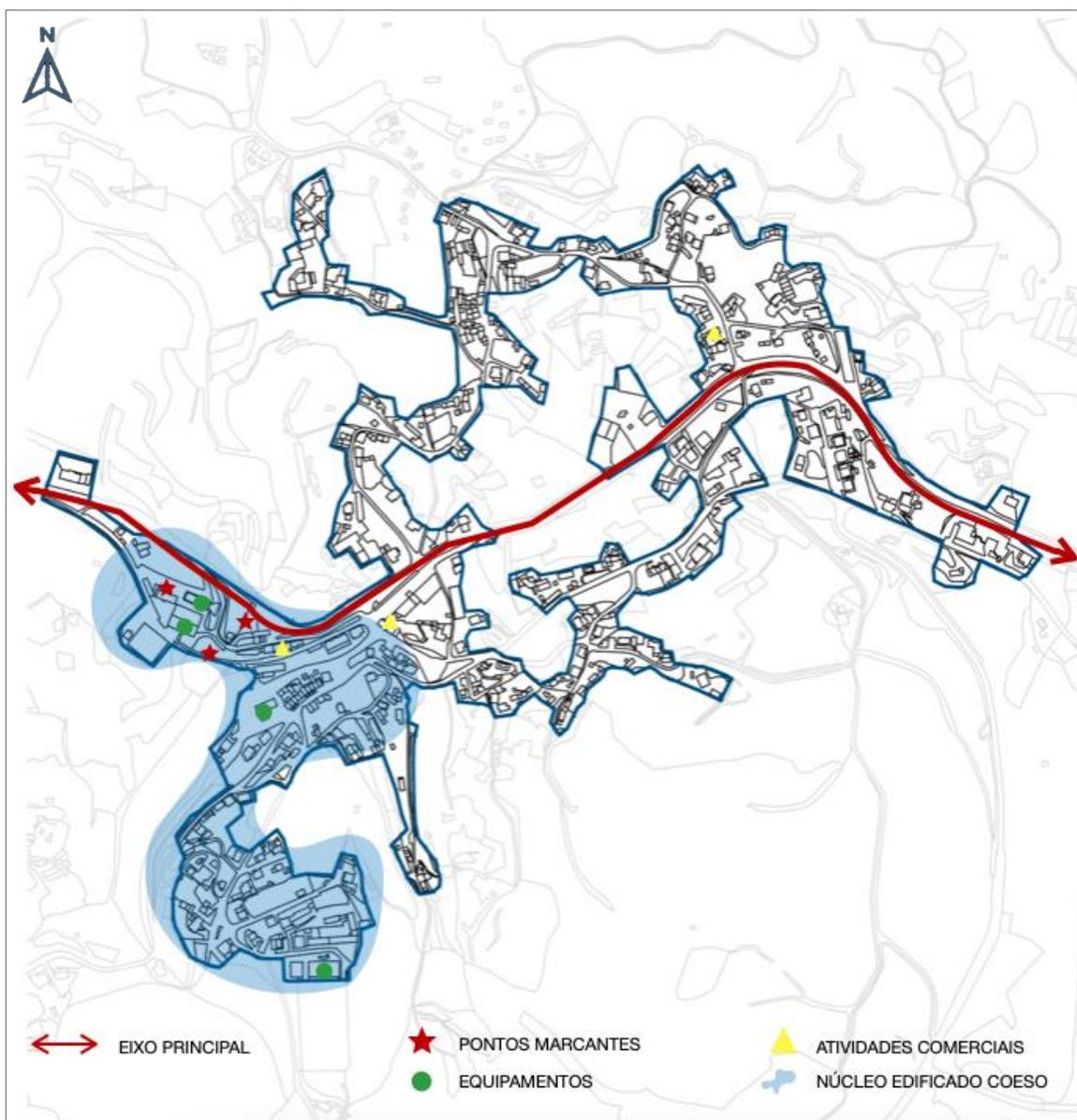
Figura 28 – Mosaico de imagens da ARU de Pinheiro de Lafões



4.5.2. Diagnóstico Territorial

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

Figura 29 – Interpretação Territorial da ARU de Pinheiro de Lafões



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 Oliveira de Frades, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Pinheiro de Lafões.

Figura 30 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Pinheiro de Lafões



POTENCIALIDADES

- Proximidade com o centro de Oliveira de Frades;
- Mobilidade e acessibilidade através da N16;
- Presença de núcleo edificado com identidade coesa;
- Oferta de elementos marcantes e de interesse arquitetónico.



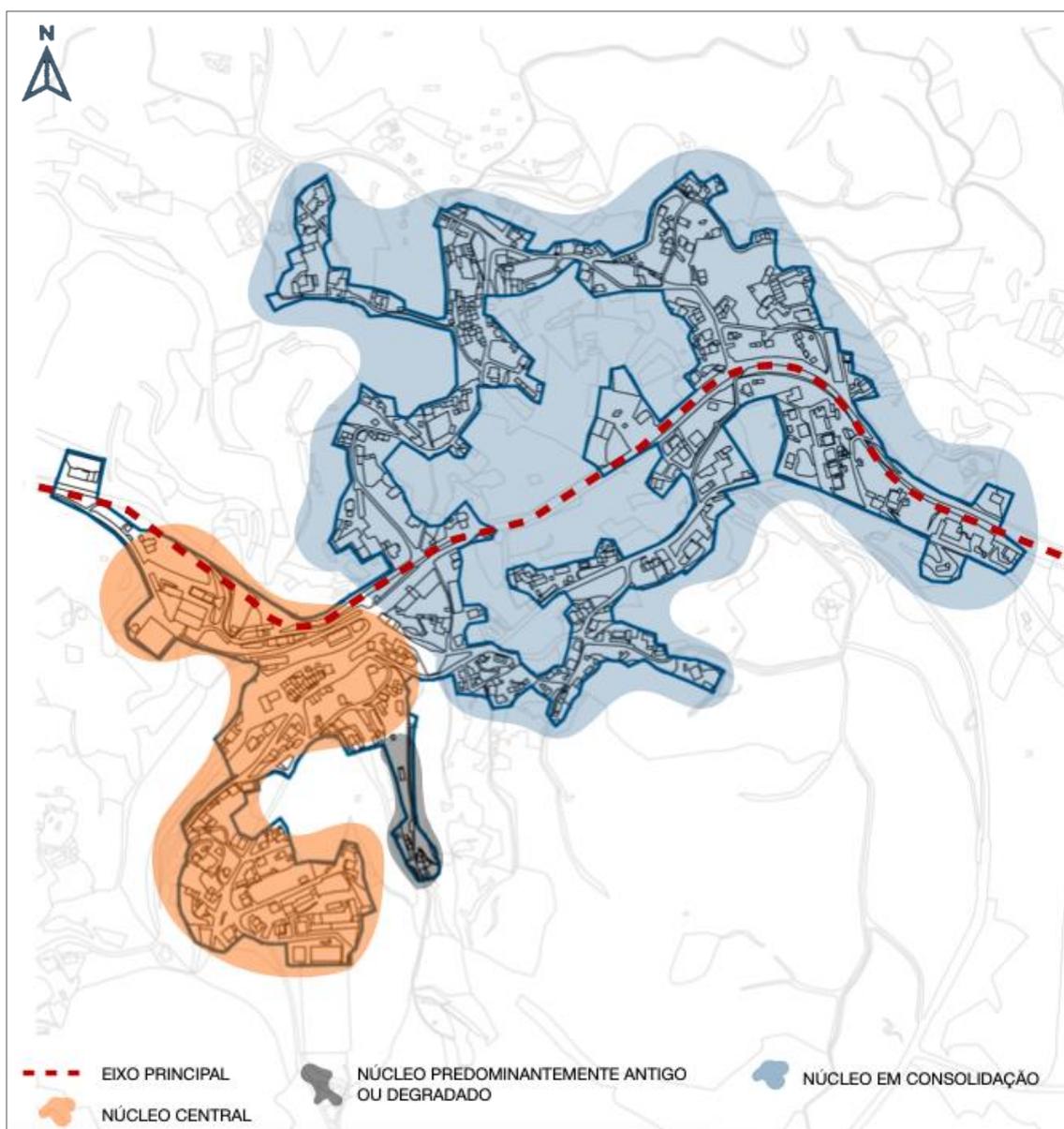
FRAQUEZAS

- Reduzida dinâmica de reabilitação do edificado;
- Abandono e degradação de algum edificado;
- Diminuição da população;
- Envelhecimento populacional.

4.5.3. Modelo Territorial

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho de um Modelo Territorial para a ARU de Pinheiro de Lafões e para a ponderação dos Objetivos Específicos a implementar neste processo de reabilitação urbana.

Figura 31 – Modelo Territorial da ARU de Pinheiro de Lafões



4.5.4. Objetivos Específicos

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

Quadro 22 – Objetivos Específicos da ARU de Pinheiro de Lafões

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	●●●
2 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios	●●●
3 - Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva	○
4 - Regenerar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, estimulando o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas	●●
5 - Requalificar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	●●
6 - Assegurar a proteção do património arquitetónico, ambiental e cultural de Oliveira de Frades e fomentar a sua utilização e valorização	●●
7 - Estimular o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	●●
8 - Modernizar e garantir o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas	○
9 - Potenciar a melhoria geral da mobilidade, designadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação	●●

10 - Melhorar as acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada	●●●
11 - Fomentar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, aumentando as vias cicláveis e os percursos pedonais	●
12 - Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva	●●
13 - Promover a sustentabilidade económica, social e ambiental dos espaços urbanos	●●●
14 - Apostar nos valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como elementos de identidade, diferenciação e competitividade urbana	●●
15 - Promover 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 - Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	●●
18 - Incrementar a vitalidade e a diversidade do tecido económico, consolidando a atividade existente e estimulando a instalação de novos usos	●●●
19 - Fomentar a diversidade social e cultural e a identidade do concelho de Oliveira de Frades	●●●
20 - Potenciar condições para aumentar a atividade económica de base local, associada ao turístico de natureza e ao lazer	●●●

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

4.6. ORU de Ribeiradio (Operação Simples)

4.6.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Ribeiradio insere-se no espaço territorial da freguesia de Ribeiradio. Os principais indicadores territoriais da freguesia relativos a 2011 e 2021 são apresentados no quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

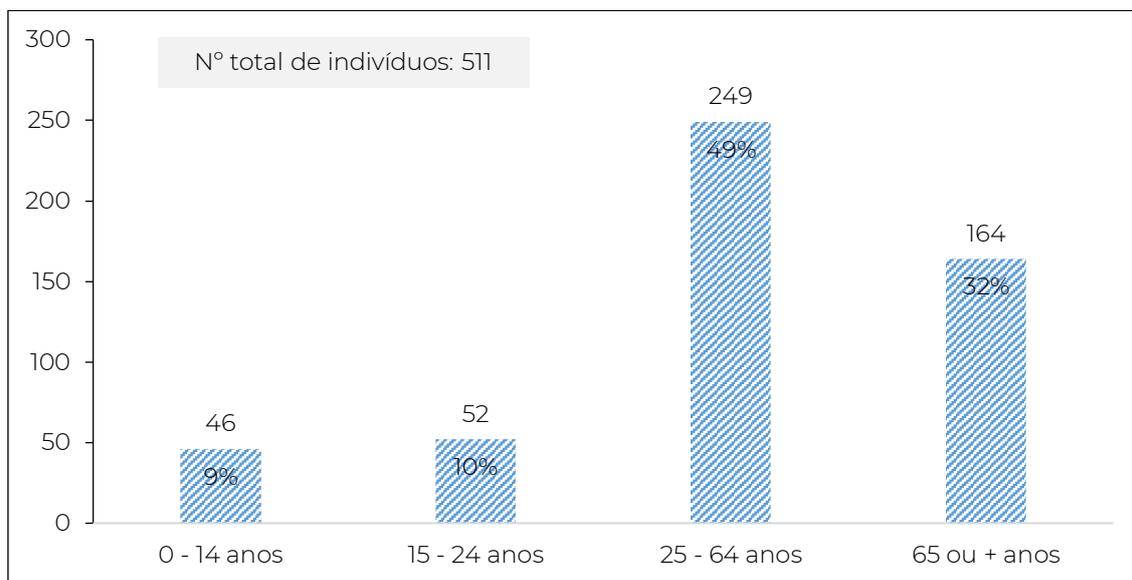
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Ribeiradio

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	1.011	859	-152	-15,0	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	64,52	54,82	-9,7	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	633	635	2	0,3	↑
Nº de Edifícios	630	632	2	0,3	↑
Sem necessidade de reparação	534	188	-346	-64,8	↓
Com necessidade de reparação	96	444	348	362,5	↓
Reparações ligeiras	84	195	111	132,1	↓
Reparações médias	11	187	176	1600,0	↓
Reparações profundas	1	62	61	6100,0	↓
Taxa de Desemprego	7,58	3,95	-3,63	-	↑
Taxa de Analfabetismo	7,26	3,12	-4,14	-	↑
População Empregada	390	340	-50	-12,8	↓
Primário	32	16	-16	-50,0	↓
Secundário	179	167	-12	-6,7	↓
Terciário Social	87	74	-13	-14,9	↓
Terciário Económico	92	83	-9	-9,8	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

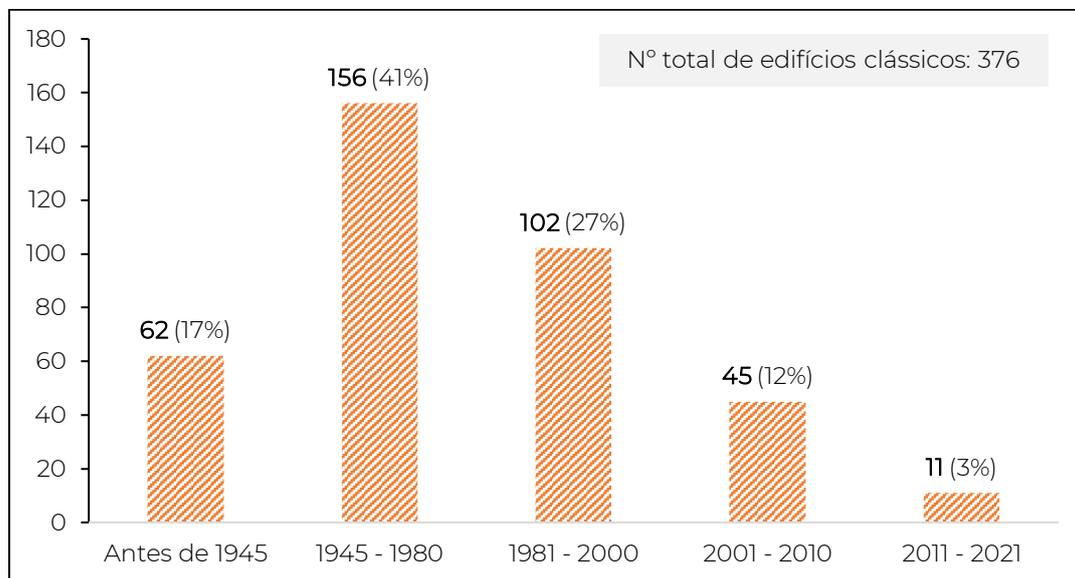
Para a elaboração da ORU de Ribeiradio é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Ribeiradio.

Gráfico 11 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Ribeiradio



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Ribeiradio			196
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	117	(59,7%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	79	(40,3%)

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



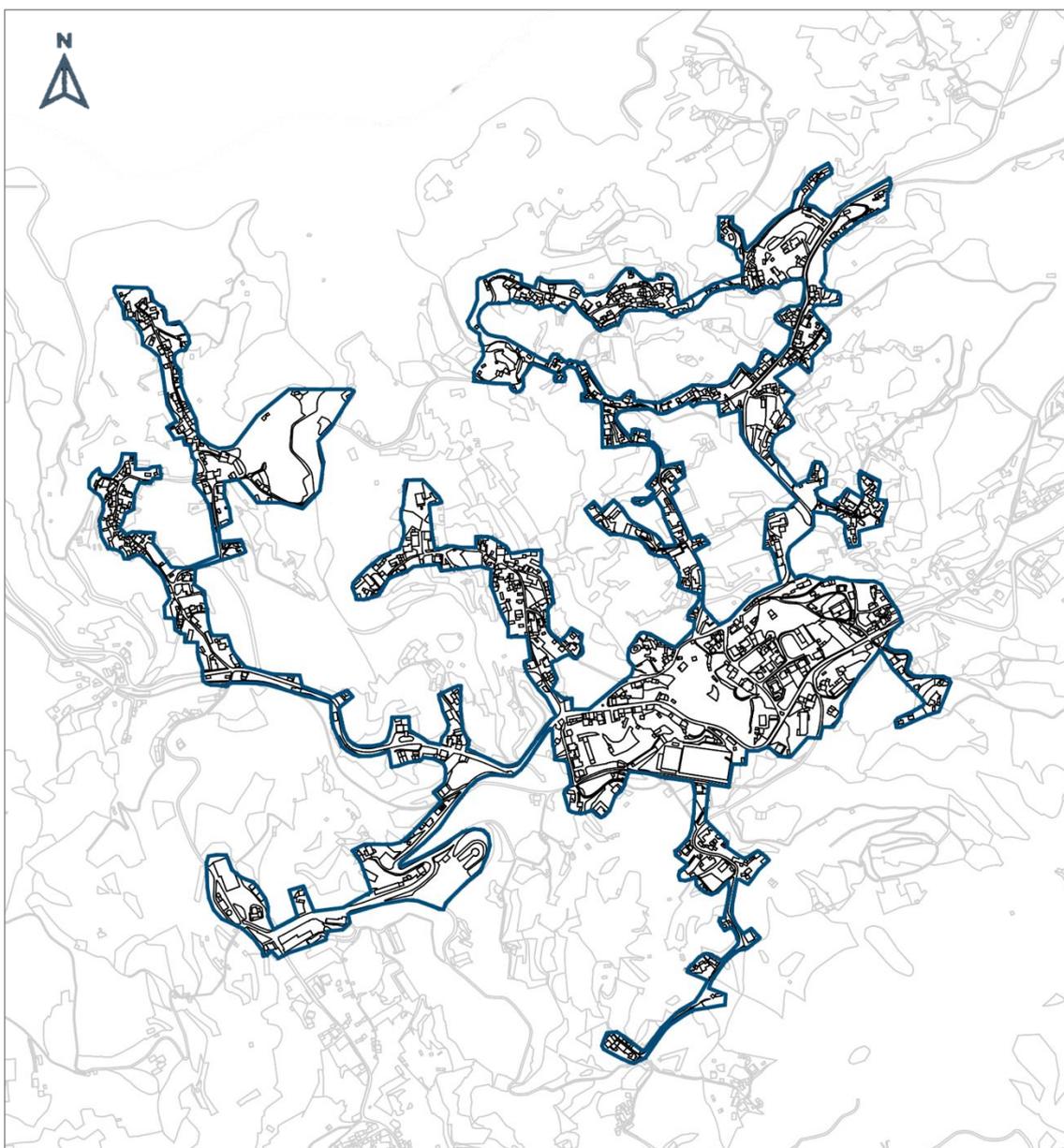
Quadro 24 - Edificado e Alojamentos da ARU de Ribeiradio

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	376	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	302	80,3
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	74	19,7
Nº de edifícios com necessidades de reparação	251	66,8
Nº de Alojamentos Total	379	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	378	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	196	51,9
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	182	48,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	52	26,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	119	60,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	178	90,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	6	3,1

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Ribeiradio ocupa uma superfície de 56 ha e estrutura-se principalmente em torno de uma espinha dorsal - a N16 – na qual se articulam outras artérias. Esta situação é reforçada pela presença de equipamentos, serviços e estabelecimentos comerciais diretamente relacionados com a acessibilidade estabelecida pela N16.

Figura 32 – Delimitação da ARU de Ribeiradio



Ao longo do eixo viário principal, surgem duas centralidades: (i) uma na área mais a este do território, entre a Rua da Escola do Calvário, Rua do Pinheiro e Rua da Quinta do Ladário e (ii) outra, na área mais a sudoeste da ARU, entre a Rua Nossa Senhora Dolorosa e a Rua de Souto Maior.

Na primeira, marcada pela concentração de serviços e equipamentos sociais, como por exemplo a Junta de Freguesia e a Casa do Povo de Ribeiradio, equipamento educativo como é o caso da Escola Básica de Ribeiradio, oficinas de reparação automóvel, uma cooperativa de atividades agrícola que também funciona como cooperativa de crédito e atividades comerciais, como por exemplo minimercado e café. Todas estas atividades criam dinâmicas de movimentação de pessoas e bens, conferindo a Ribeiradio um motor para o seu desenvolvimento. Porém, apesar da pavimentação da rede viária ser em alcatrão, ela carece de passeios que possibilitem os percursos pedonais seguros.

Figura 33 – Mosaico de imagens da ARU de Ribeiradio



Na segunda centralidade, mais reduzida que a primeira, é composta por um equipamento educativo - a Escola Básica e Jardim de Infância de Souto Maior, um estabelecimento de restauração e património arquitetónico notável como é o caso do Santuário de Nossa Senhora Dolorosa e do Cemitério de Ribeiradio. Em torno destes últimos, existe um espaço público cuidado que oferece sombras e pontuais zonas de estar e lazer com um pequeno parque de merendas. O acesso a estes equipamentos é realizado através da Rua Nossa Senhora Dolorosa ou CM1269, pavimentada com alcatrão. Já em redor do Santuário todo o pavimento é em cubo de granito. Com elevado interesse turístico existe o miradouro de Nossa Senhora Dolorosa que tira proveito da topografia local e oferece vistas da beleza natural deste território. De salientar também o monumento de homenagem aos antigos combatentes, que marca esta centralidade e faz referência à identidade local.

Em localização oposta, na área mais a nordeste, existe a Igreja São Miguel Arcanjo que fornece um espaço público de pavimentação distinta do alcatrão – em cubo de granito – e que contribui para o património arquitetónico e religioso da região. Apesar de se notar que este espaço teve uma intervenção cuidada, não existem zonas de descanso ou sombra que possam proporcionar momentos de pausa e admiração.

No edificado em redor da Igreja São Miguel Arcanjo encontra-se vestígios de atividades comerciais, essencialmente no rés-do-chão do edificado. Possivelmente relacionadas com as dinâmicas religiosas daquela igreja, neste momento esses espaços encontram-se devolutos e a necessitar de intervenção. Já o primeiro andar desse mesmo edificado está destinado à habitação e, nos casos em que não está totalmente devoluto, encontra-se em estado razoável de manutenção.

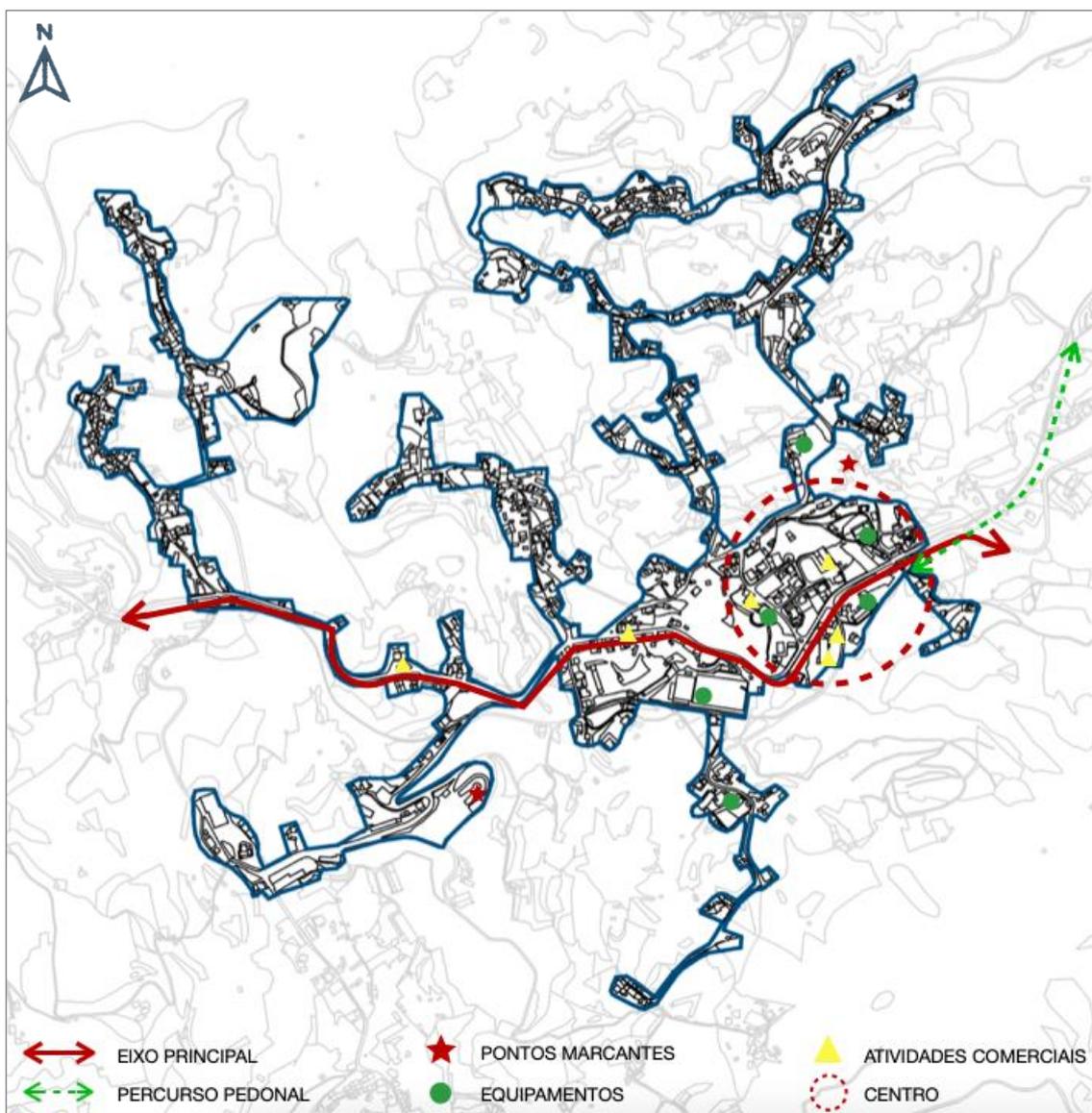
De forma geral, o edificado encontra-se em bom estado de conservação, com lotes de grande dimensão e que possibilitam a construção com 4 frentes. O alojamento local e as casas de férias também estão presentes nesta área.

No caso da estrutura viária, com a exceção da artéria principal, a N16, grande parte das vias que se articulam nesta área da ARU, apresentam necessidade de intervenção e de incluir percursos pedonais.

4.6.2. Diagnóstico Territorial

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

Figura 34 – Interpretação Territorial da ARU de Ribeiradio



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 Oliveira de Frades, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Ribeiradio.

Figura 35 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Ribeiradio



POTENCIALIDADES

- Acessibilidade fornecida pela N16;
- Oferta de vários equipamentos e atividades comerciais;
- Existência de um centro definido;
- Oferta de pontos marcantes (miradouro) e edificado com interesse arquitetónico.



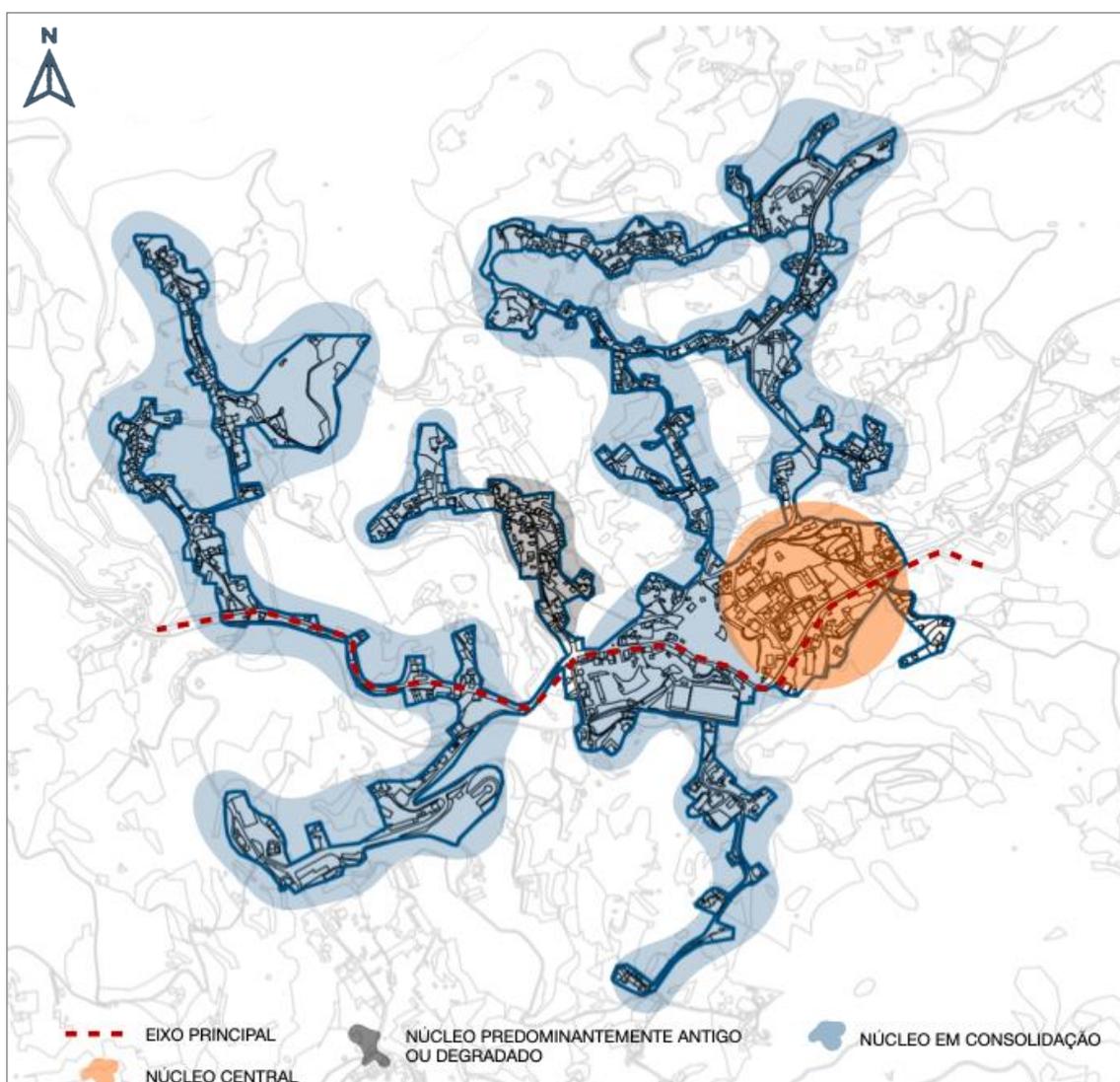
FRAQUEZAS

- Abandono e deterioração de algum edificado;
- Reduzida dinâmica de reabilitação do edificado;
- Diminuição da população;
- Envelhecimento populacional.

4.6.3. Modelo Territorial

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho de um Modelo Territorial para a ARU de Ribeiradio e para a ponderação dos Objetivos Específicos a implementar neste processo de reabilitação urbana.

Figura 36 – Modelo Territorial da ARU de Ribeiradio



4.6.4. Objetivos Específicos

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

Quadro 25 – Objetivos Específicos da ARU de Ribeiradio

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	●●●
2 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios	●●●
3 - Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva	○
4 - Regenerar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, estimulando o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas	●
5 - Requalificar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	●●
6 - Assegurar a proteção do património arquitetónico, ambiental e cultural de Oliveira de Frades e fomentar a sua utilização e valorização	●●
7 - Estimular o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	●●
8 - Modernizar e garantir o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas	○
9 - Potenciar a melhoria geral da mobilidade, designadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação	●●

10 - Melhorar as acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada	•••
11 - Fomentar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, aumentando as vias cicláveis e os percursos pedonais	•
12 - Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva	••
13 - Promover a sustentabilidade económica, social e ambiental dos espaços urbanos	••
14 - Apostar nos valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como elementos de identidade, diferenciação e competitividade urbana	•••
15 - Promover 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 - Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	••
18 - Incrementar a vitalidade e a diversidade do tecido económico, consolidando a atividade existente e estimulando a instalação de novos usos	••
19 - Fomentar a diversidade social e cultural e a identidade do concelho de Oliveira de Frades	•••
20 - Potenciar condições para aumentar a atividade económica de base local, associada ao turístico de natureza e ao lazer	••

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

4.7. ORU de São João da Serra (Operação Simples)

4.7.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de São João da Serra insere-se no espaço territorial da freguesia de São João da Serra. Os principais indicadores territoriais da freguesia relativos a 2011 e 2021 são apresentados no quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

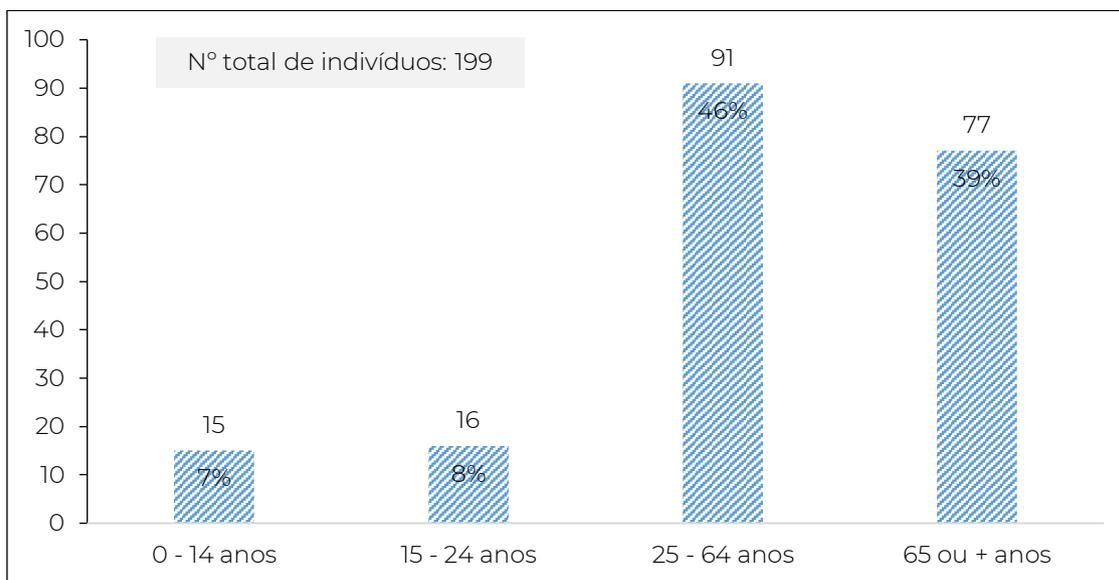
Quadro 26 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de São João da Serra

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	165	123	-42	-25,5	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	42,22	32,96	-9,26	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	308	322	14	4,5	↑
Nº de Edifícios	308	322	14	4,5	↑
Sem necessidade de reparação	162	117	-45	-27,8	↓
Com necessidade de reparação	146	205	59	40,4	↓
Reparações ligeiras	87	81	-6	-6,9	↑
Reparações médias	44	99	55	125,0	↓
Reparações profundas	15	25	10	66,7	↓
Taxa de Desemprego	9,34	6,82	-2,52	-	↑
Taxa de Analfabetismo	8,85	5,13	-3,72	-	↑
População Empregada	165	123	-42	-25,5	↓
Primário	31	16	-15	-48,4	↓
Secundário	61	45	-16	-26,2	↓
Terciário Social	21	26	5	23,8	↑
Terciário Económico	52	36	-16	-30,8	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

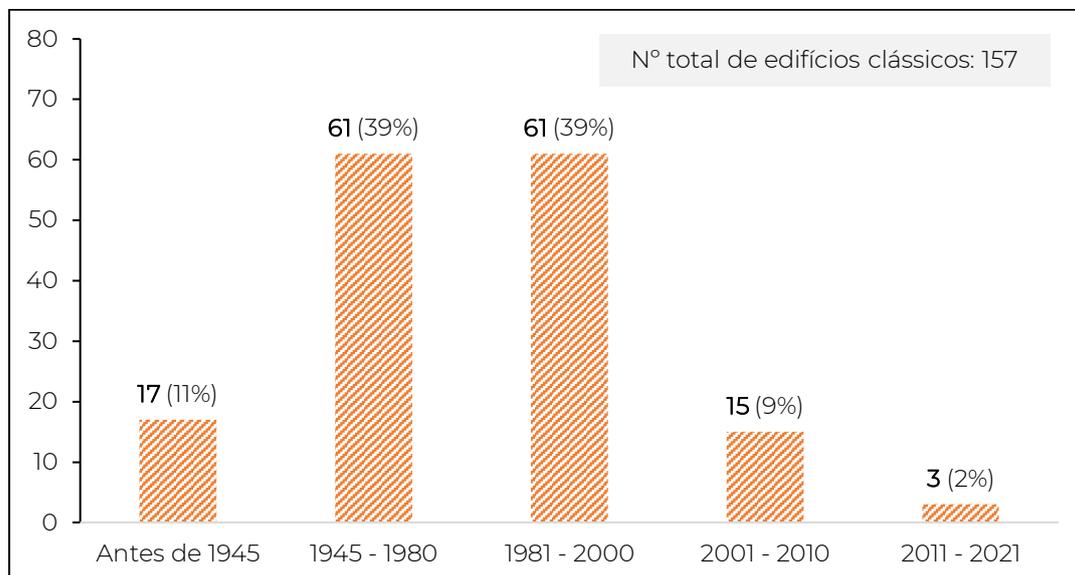
Para a elaboração da ORU de São João da Serra é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de São João da Serra.

Gráfico 13 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de São João da Serra



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de São João da Serra			94
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	66	(70,2%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	28	(29,8%)

Gráfico 14 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de São João da Serra



Quadro 27 - Edificado e Alojamentos da ARU de São João da Serra

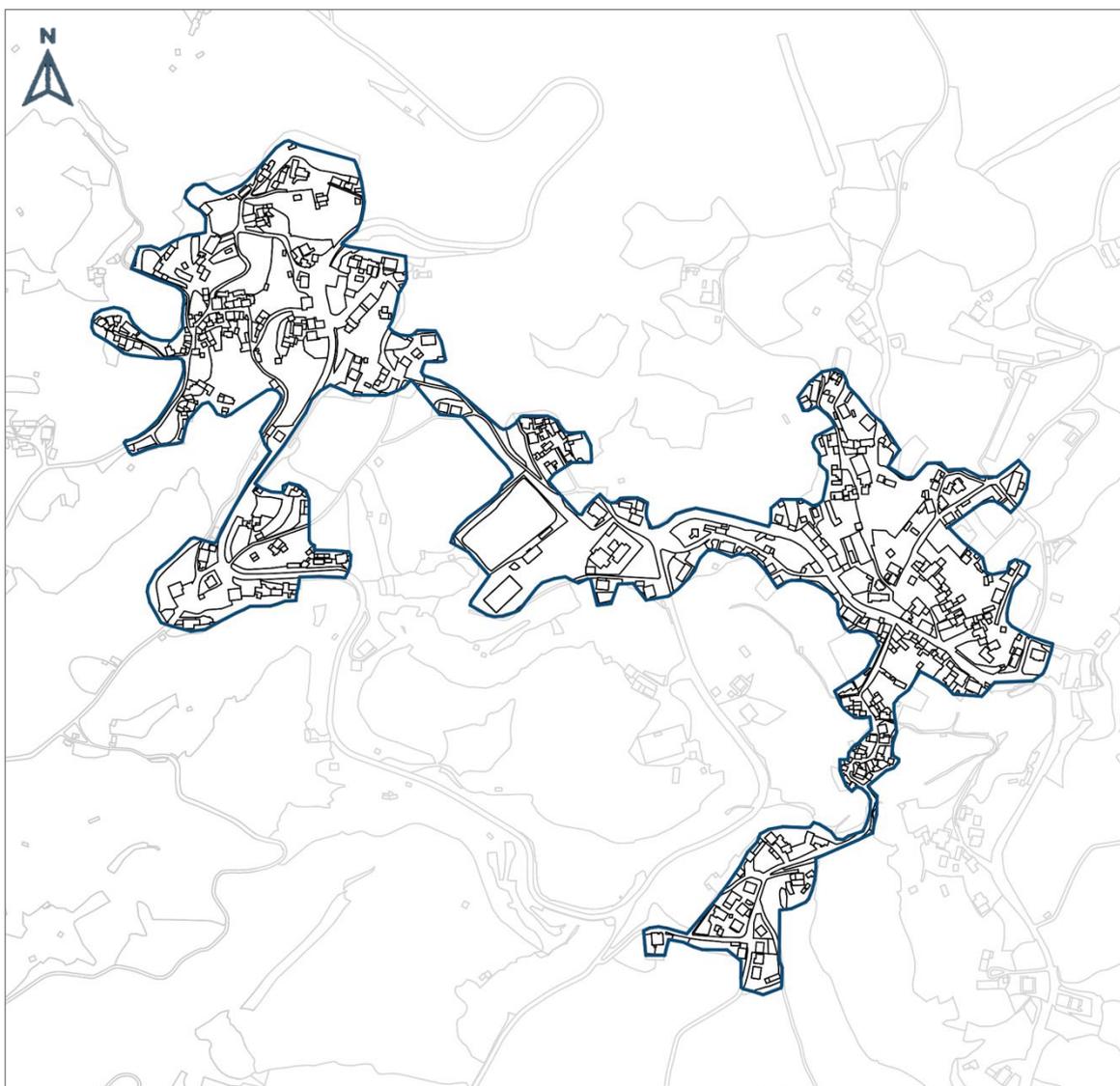
Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	157	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	140	89,2
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	17	10,8
Nº de edifícios com necessidades de reparação	86	54,8
Nº de Alojamentos Total	157	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	157	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	94	59,9
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	63	40,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	25	26,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	52	55,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	85	90,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	3	3,2

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de São João da Serra tem uma superfície de 21 ha e desenvolve-se, no sentido este-oeste, entre os aglomerados de São Joane e Conlela.

O acesso principal é realizado através da Rua São João (R227), que atravessa transversalmente a ARU de São João da Serra e interliga o seu núcleo principal ao restante território da ARU.

Figura 37 – Delimitação da ARU de São João da Serra



No quadrante mais a este da ARU de São João da Serra, emerge uma centralidade definida pela Igreja Matriz de São João da Serra e pelo espaço público, como é o caso do Largo da Feira, que oferece zonas de pausa e sombreamento.

Associados a esta centralidade surgem atividades comerciais e, em especial, os alojamentos locais. Estes desempenham crescente papel na economia, através da captação de turistas atraídos pela paisagem e tranquilidade características no turismo rural.

No quadrante oposto, mais a oeste da ARU de São João da Serra, surge um pequeno núcleo (Conlela), definido por elementos de carácter semelhante ao anteriormente referido, com um elemento arquitetónico de destaque, como é o caso da Capela, e um espaço público qualificado, nomeadamente o Largo de Santo António que contribui com uma pérgula distinta, um parque de merendas e sombras. Pelas suas características, este núcleo alberga atividades comerciais, como um café e um restaurante, todos eles diretamente ligados ao acesso principal de São João da Serra: a R227.

Dispostos de forma mais dispersa, entre a Rua Portelheiro e a Rua Vale da Sina, existe a Junta de Freguesia, a Escola Básica (desativada) e o Jardim de Infância de São João da Serra. Esta zona é também composta por um espaço público com parque de merendas, zonas de descanso e sombra.

Distribuídos por toda a ARU de São João da Serra, surgem elementos de arquitetura com interesse, como por exemplo fontanários e património romano.

De forma geral, o edificado aparenta um bom estado de conservação e é maioritariamente dedicado à habitação. As atividades comerciais existentes desenvolvem-se no rés-do-chão do edificado, sendo o seu piso superior ocupado por habitação.

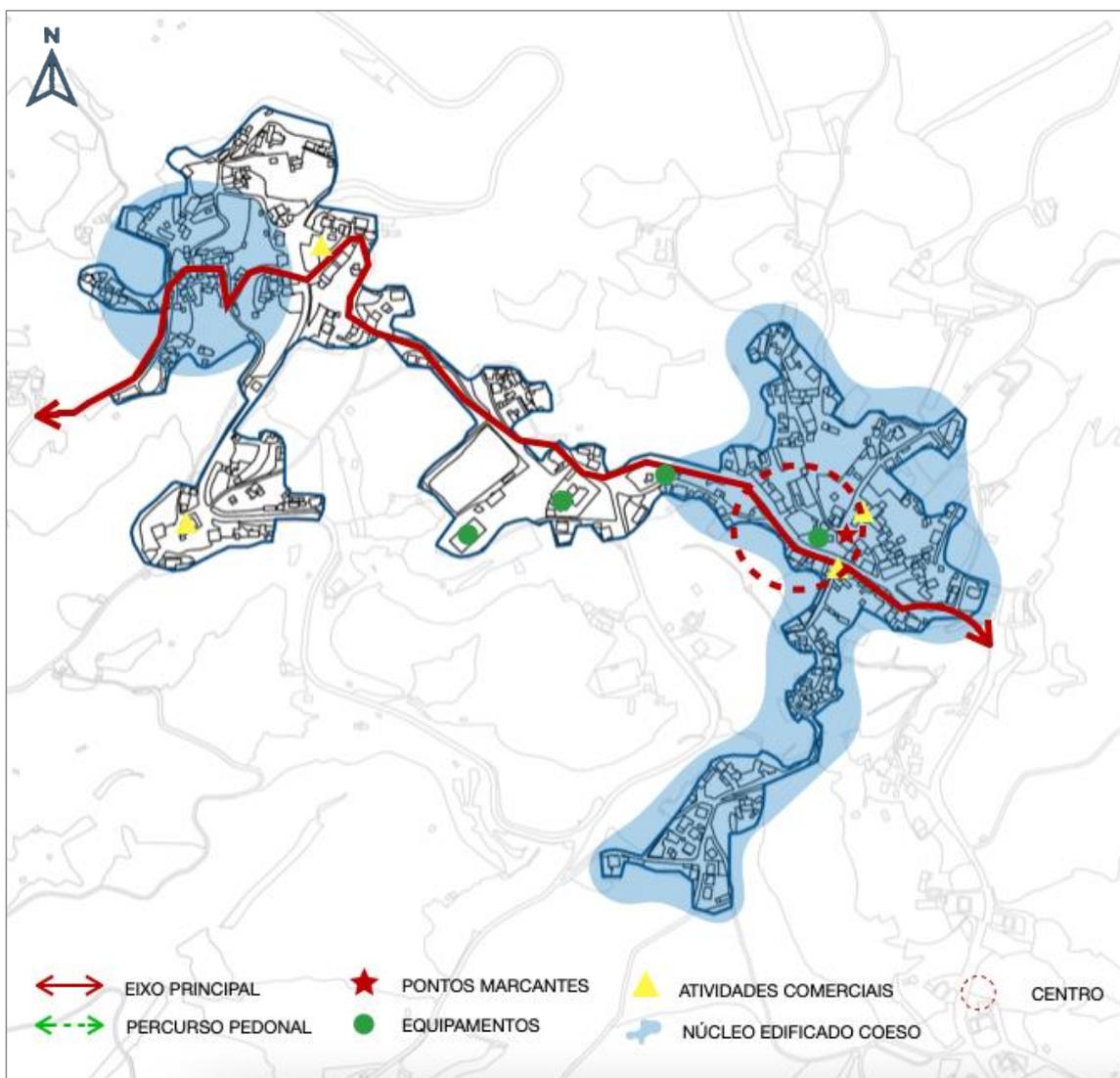
Figura 38 – Mosaico de imagens da ARU de São João da Serra



4.7.2. Diagnóstico Territorial

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

Figura 39– Interpretação Territorial da ARU de São João da Serra



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 Oliveira de Frades, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de São João da Serra.

Figura 40 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de São João da Serra



POTENCIALIDADES

- Existência de espaço público qualificado ao redor da Igreja e parque de merendes.
- Oferta de Equipamentos;
- Presença de um centro definido;
- Existência de património arquitetónico qualificado.



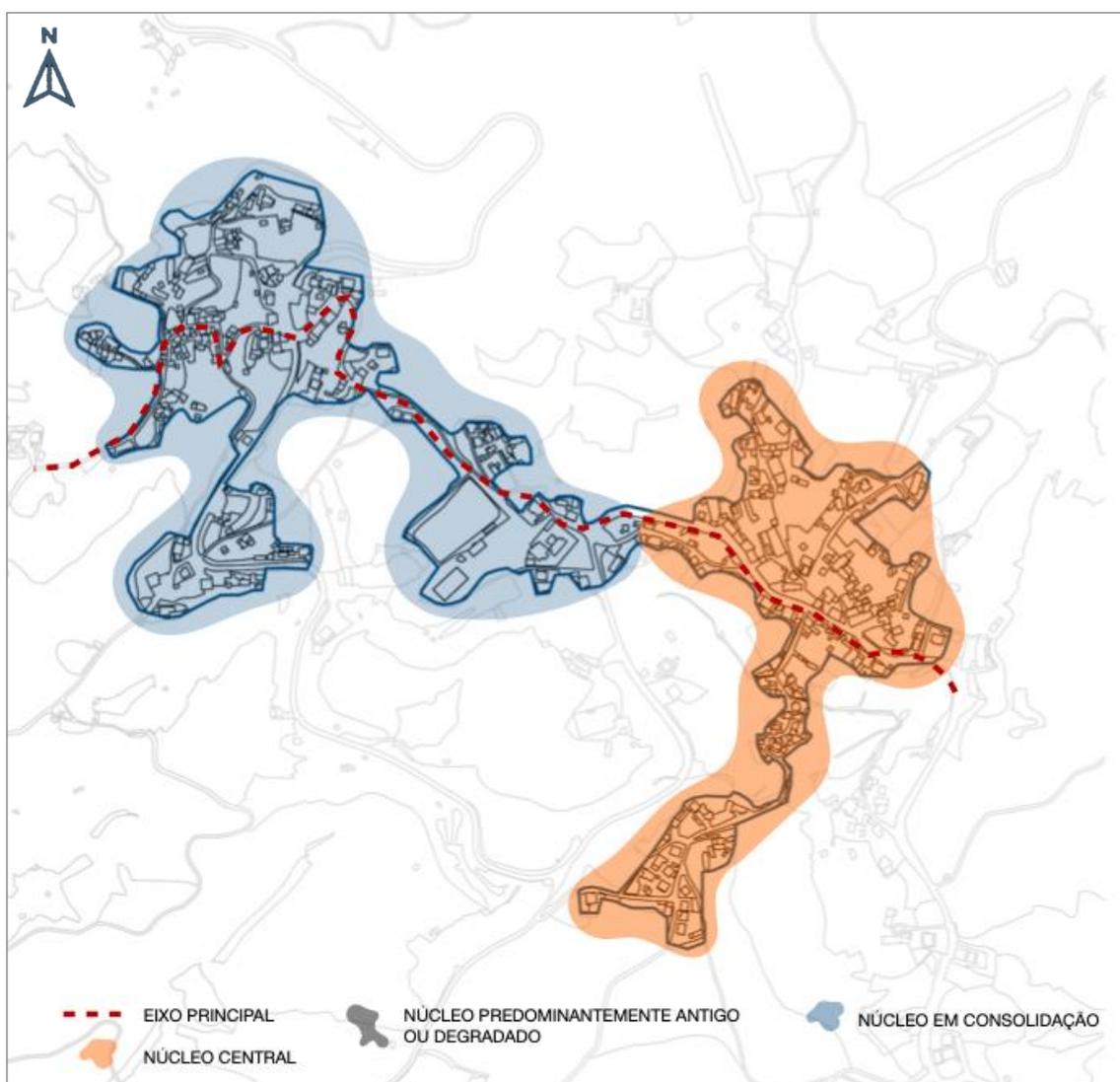
FRAQUEZAS

- Reduzida dinâmica de reabilitação do edificado;
- Abandono e deterioração de algum edificado;
- Envelhecimento populacional;
- Diminuição da população.

4.7.3. Modelo Territorial

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho de um Modelo Territorial para a ARU de São João da Serra e para a ponderação dos Objetivos Específicos a implementar neste processo de reabilitação urbana.

Figura 41 – Modelo Territorial da ARU de São João da Serra



4.7.4. Objetivos Específicos

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

Quadro 28 – Objetivos Específicos da ARU de São João da Serra

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	•
2 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios	•••
3 - Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva	••
4 - Regenerar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, estimulando o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas	••
5 - Requalificar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	•
6 - Assegurar a proteção do património arquitetónico, ambiental e cultural de Oliveira de Frades e fomentar a sua utilização e valorização	•••
7 - Estimular o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	••
8 - Modernizar e garantir o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas	○
9 - Potenciar a melhoria geral da mobilidade, designadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação	•

10 - Melhorar as acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada	●●●
11 - Fomentar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, aumentando as vias cicláveis e os percursos pedonais	●●
12 - Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva	●
13 - Promover a sustentabilidade económica, social e ambiental dos espaços urbanos	●●●
14 - Apostar nos valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como elementos de identidade, diferenciação e competitividade urbana	●●
15 - Promover 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 - Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	●●
18 - Incrementar a vitalidade e a diversidade do tecido económico, consolidando a atividade existente e estimulando a instalação de novos usos	●●
19 - Fomentar a diversidade social e cultural e a identidade do concelho de Oliveira de Frades	●●●
20 - Potenciar condições para aumentar a atividade económica de base local, associada ao turístico de natureza e ao lazer	●●●

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

4.8. ORU de São Vicente de Lafões (Operação Simples)

4.8.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de São Vicente de Lafões insere-se no espaço territorial da freguesia de São Vicente de Lafões. Os principais indicadores territoriais da freguesia relativos a 2011 e 2021 são apresentados no quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

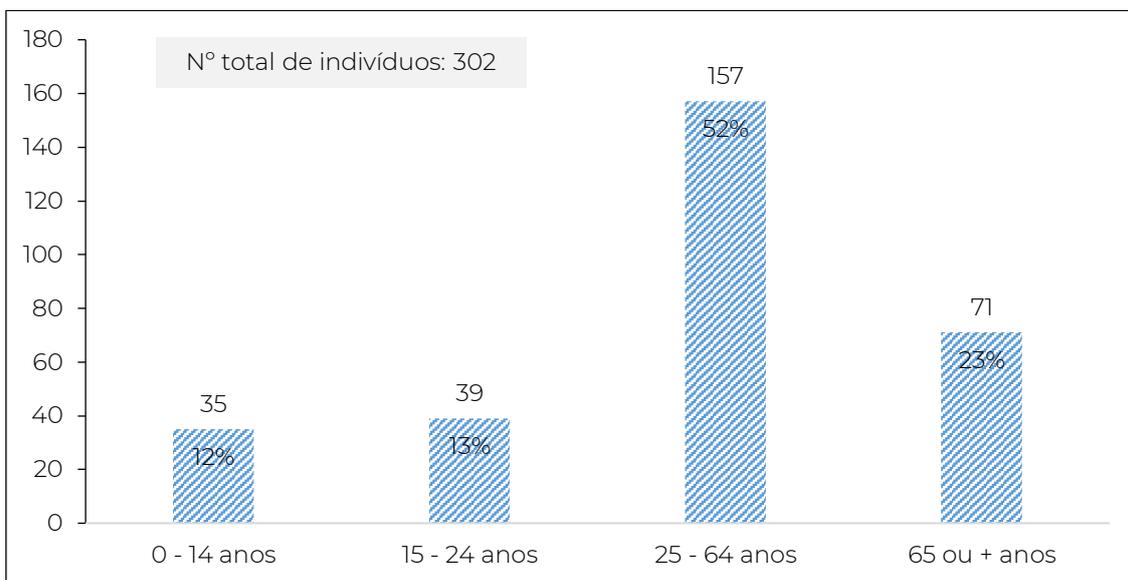
Quadro 29 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de São Vicente de Lafões

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	756	748	-8	-1,1	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	92,20	91,22	-0,98	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	387	420	33	8,5	↑
Nº de Edifícios	388	414	26	6,7	↑
Sem necessidade de reparação	256	284	28	10,9	↑
Com necessidade de reparação	132	130	-2	-1,5	↑
Reparações ligeiras	74	63	-11	-14,9	↑
Reparações médias	37	48	11	29,7	↓
Reparações profundas	21	19	-2	-9,5	↑
Taxa de Desemprego	13,26	7,00	-6,26	-	↑
Taxa de Analfabetismo	5,94	4,76	-1,18	-	↑
População Empregada	314	332	18	5,7	↑
Primário	18	19	1	5,6	↑
Secundário	123	147	24	19,5	↑
Terciário Social	66	66	0	0,0	-
Terciário Económico	107	100	-7	-6,5	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

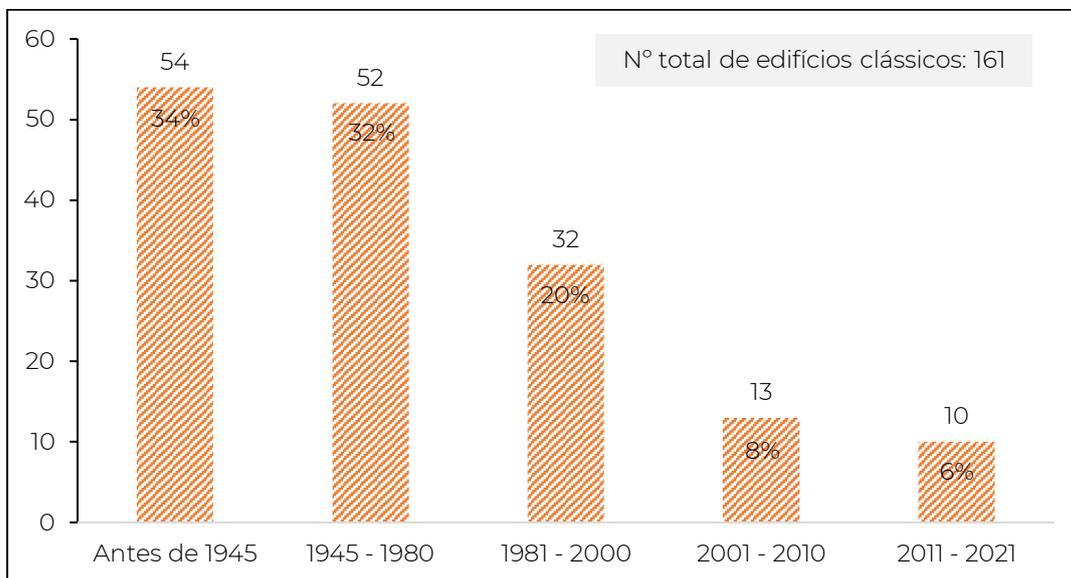
Para a elaboração da ORU de São Vicente de Lafões é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de São Vicente de Lafões.

Gráfico 15 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de São Vicente de Lafões



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de São Vicente de Lafões			109
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	51	(46,8%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	58	(53,2%)

Gráfico 16 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de São Vicente de Lafões



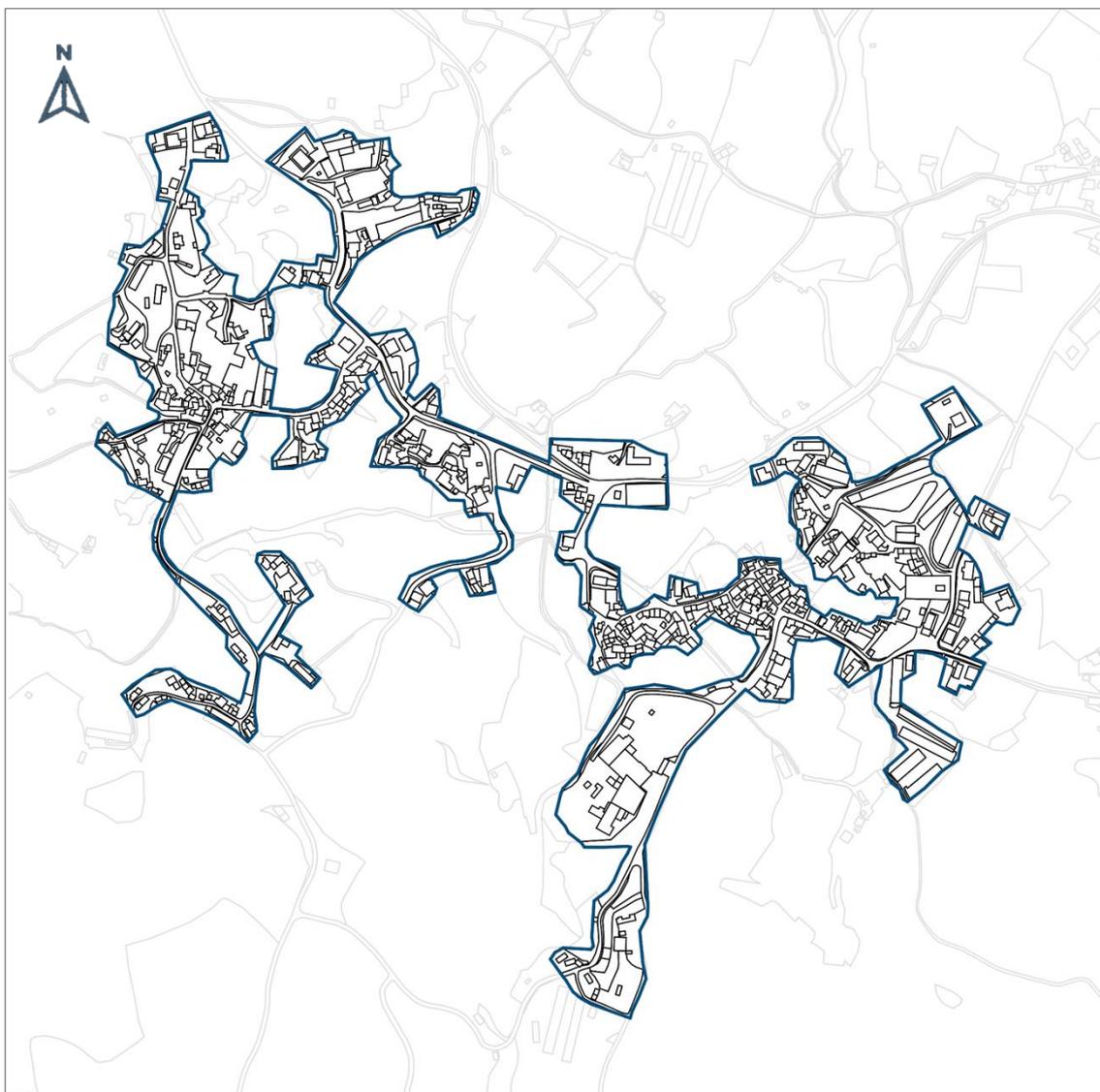
Quadro 30 - Edificado e Alojamentos da ARU de São Vicente de Lafões

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	161	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	136	84,5
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	25	15,5
Nº de edifícios com necessidades de reparação	44	27,3
Nº de Alojamentos Total	161	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	161	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	109	67,7
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	52	32,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	52	47,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	73	67,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	100	91,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	2	1,8

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de São Vicente de Lafões tem uma superfície de 22,5 ha e é caracterizada pela sua beleza natural de colinas suaves e vales verdejantes. A topografia local contribui para a organização do sistema viário e do edificado, conferindo uma forma orgânica a ARU. Esta faz fronteira com os concelhos de Vouzela e São Pedro do Sul e é vizinha da União das freguesias de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães.

Figura 42 – Delimitação da ARU de São Vicente de Lafões



Os eixos viários principais da ARU de São Vicente de Lafões são a M618, acesso direto à vila de Oliveira de Frades e o CM 1277 que se interliga à N16 e, por consequência, a todo o município.

A ARU de São Vicente de Lafões dispõe de equipamentos de ensino, nomeadamente um Jardim de Infância, acessível pelo CM1277. Os equipamentos religiosos, como o exemplo da Igreja Paroquial, localizada na interseção da Rua do Outeiro e a M618 e, também, o cemitério local na Rua da Junta, ainda que separados estão em bom estado de conservação e, no caso da igreja, possui características arquitetónicas notáveis. Os serviços sociais estão representados pela Junta de Freguesia de São Vicente de Lafões.

De forma geral o edificado está disposto dispersamente, assim como as atividades comerciais. Alguns edifícios estão devolutos e a apresentar necessidade de intervenção, principalmente aqueles relacionados com produção avícola característica no município de Oliveira de Frades. Destaca-se os solares da freguesia convertidos em alojamento local, conferindo dinâmica vital à manutenção desta freguesia e da região. Os estabelecimentos de restauração são também peças essenciais na vivência diária da freguesia, sendo pontos de referência da gastronomia local.

Devido à sua paisagem e topografia, existem rotas e trilhos pedonais organizados, como por exemplo a Ecopista do Vouga implementada no antigo troço da linha ferroviária do Vouga e que tem passagem a norte da ARU.

Em representação dos espaços públicos existe um pequeno largo, no entroncamento das vias CM1277 e M618, que apesar de desprovido de sombras e zonas de descanso, é caracterizado pelos marcos religiosos que pontuam toda a ARU de São Vicente de Lafões.

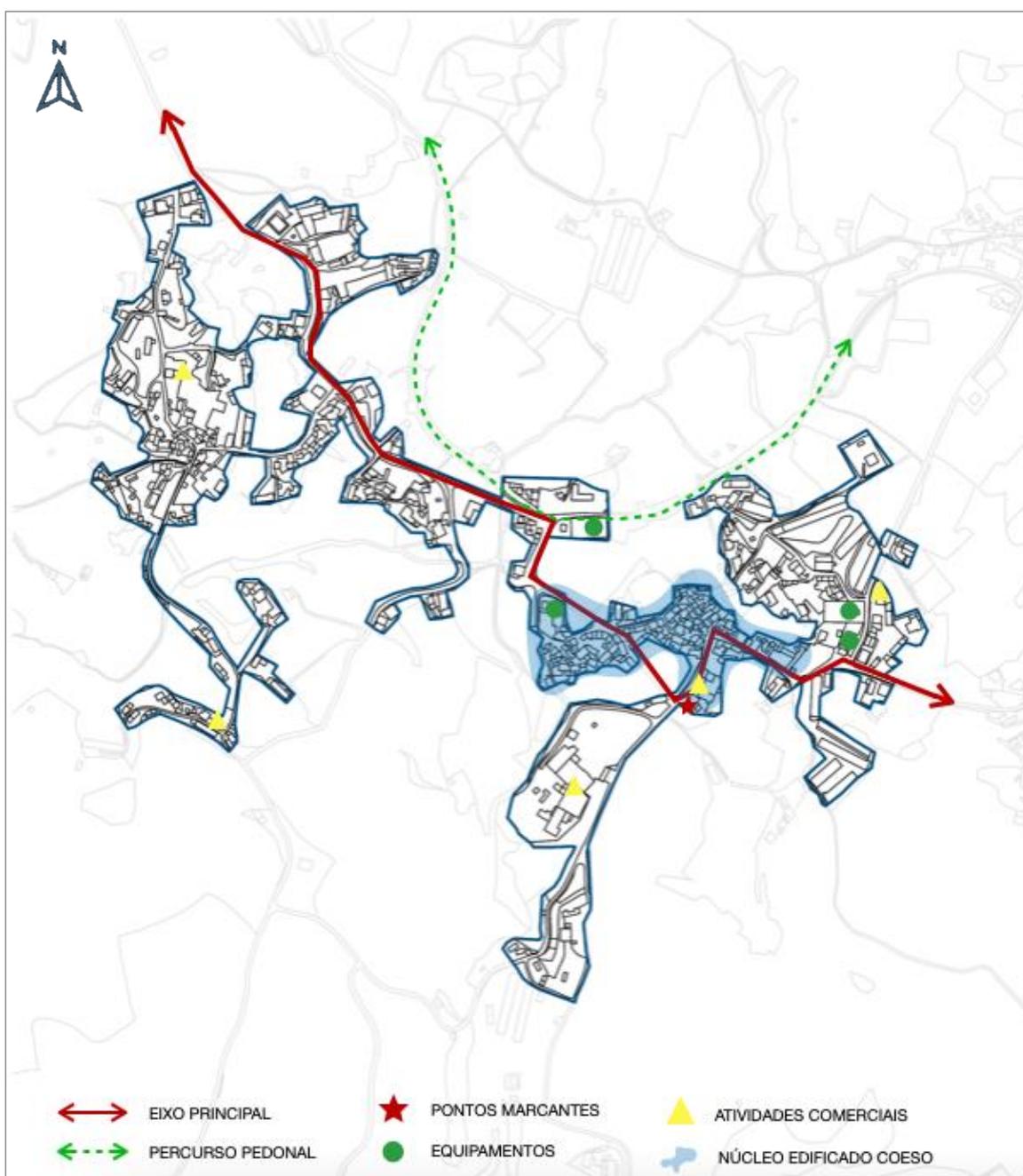
Figura 43 – Mosaico de imagens da ARU de São Vicente de Lafões



4.8.2. Diagnóstico Territorial

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

Figura 44 – Interpretação Territorial da ARU de São Vicente de Lafões



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 Oliveira de Frades, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de São Vicente de Lafões.

Figura 45 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de São Vicente de Lafões



POTENCIALIDADES

- Presença de um núcleo edificado coeso;
- Atravessamento da Ecopista do Vouga;
- Oferta de equipamentos;
- Qualidade arquitectónica de algum edificado.
- Dinâmicas associadas à presença de alojamento local.



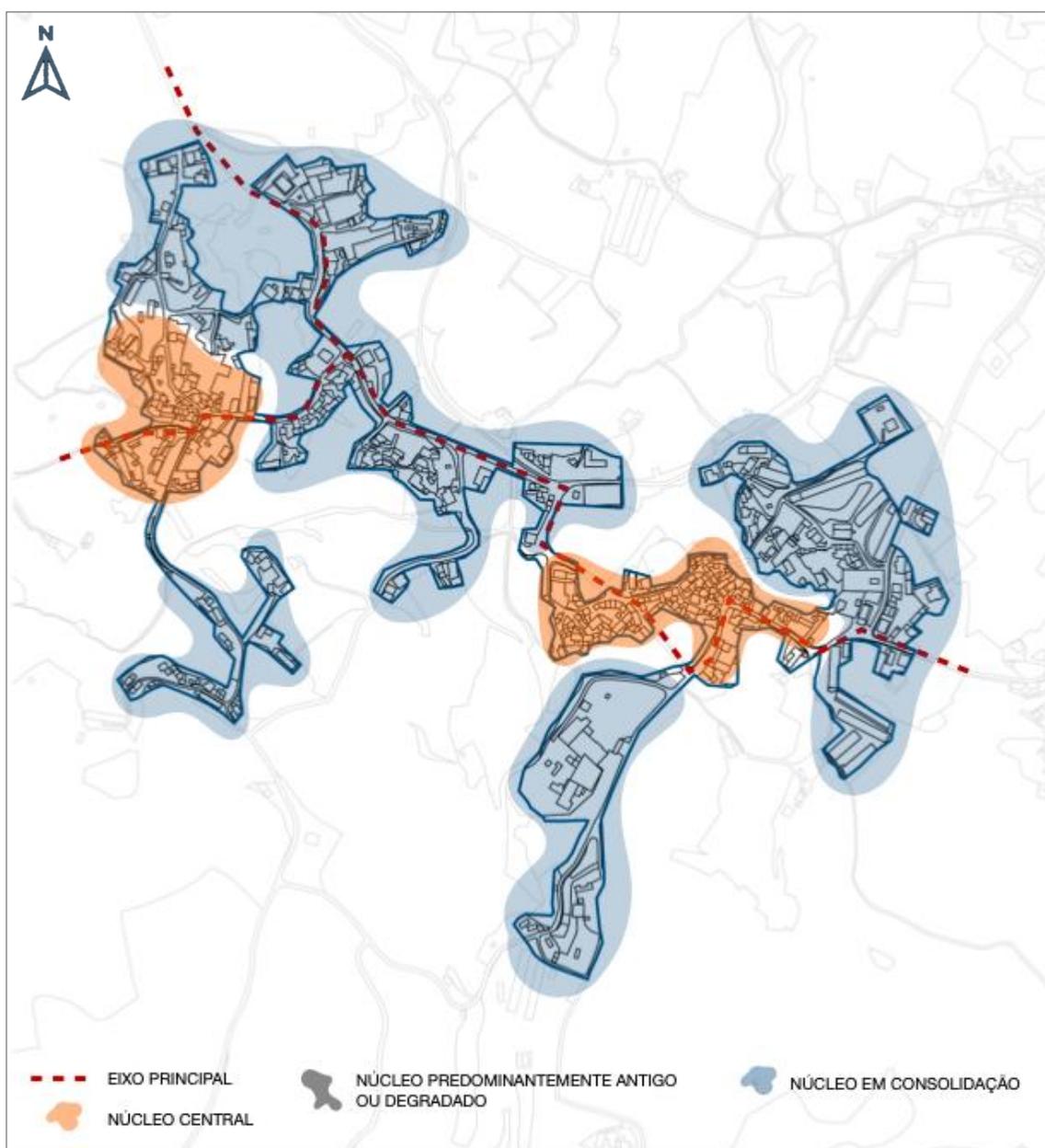
FRAQUEZAS

- Falta de qualidade de espaço público com ausência de desenho de passeios;
- Carência de zonas de pausa com sombra;
- Envelhecimento populacional;
- Diminuição da população.

4.8.3. Modelo Territorial

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho de um Modelo Territorial para a ARU de São Vicente de Lafões e para a ponderação dos Objetivos Específicos a implementar neste processo de reabilitação urbana.

Figura 46 – Modelo Territorial da ARU de São Vicente de Lafões



4.8.4. Objetivos Específicos

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

Quadro 31 – Objetivos Específicos da ARU de São Vicente de Lafões

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	●●●
2 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios	●●●
3 - Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva	○
4 - Regenerar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, estimulando o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas	●●
5 - Requalificar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	●●
6 - Assegurar a proteção do património arquitetónico, ambiental e cultural de Oliveira de Frades e fomentar a sua utilização e valorização	●●
7 - Estimular o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	●●
8 - Modernizar e garantir o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas	○
9 - Potenciar a melhoria geral da mobilidade, designadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação	●●

10 - Melhorar as acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada	●●●
11 - Fomentar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, aumentando as vias cicláveis e os percursos pedonais	●
12 - Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva	●●
13 - Promover a sustentabilidade económica, social e ambiental dos espaços urbanos	●●●
14 - Apostar nos valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como elementos de identidade, diferenciação e competitividade urbana	●●
15 - Promover 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 - Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	●●
18 - Incrementar a vitalidade e a diversidade do tecido económico, consolidando a atividade existente e estimulando a instalação de novos usos	●●●
19 - Fomentar a diversidade social e cultural e a identidade do concelho de Oliveira de Frades	●●●
20 - Potenciar condições para aumentar a atividade económica de base local, associada ao turístico de natureza e ao lazer	●●●

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

4.9. ORU de Sobreira, Ponte e Feira (Operação Simples)

4.9.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Sobreira, Ponte e Feira insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Destriz e Reigoso. Os principais indicadores territoriais da freguesia relativos a 2011 e 2021 são apresentados no quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

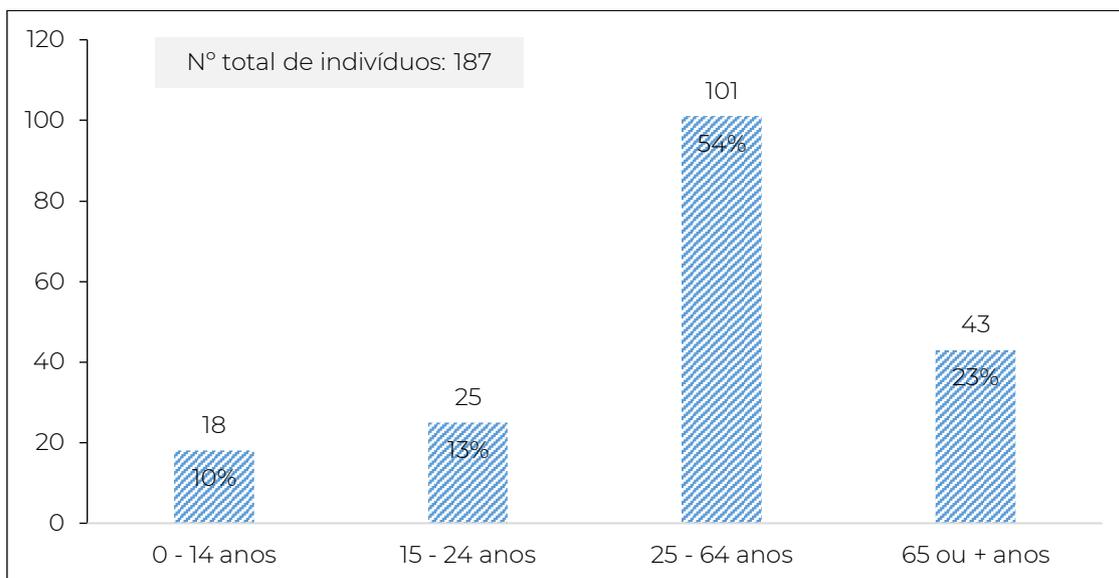
Quadro 32 - Principais Indicadores Estatísticos da União das Freguesias de Destriz e Reigoso

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	688	587	-101	-14,7	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	30,23	25,79	-4,44	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	400	415	15	3,8	↑
Nº de Edifícios	398	408	10	2,5	↑
Sem necessidade de reparação	211	40	-171	-81,0	↓
Com necessidade de reparação	187	368	181	96,8	↓
Reparações ligeiras	86	201	115	133,7	↓
Reparações médias	67	148	81	120,9	↓
Reparações profundas	34	19	-15	-44,1	↑
Taxa de Desemprego	8,64	2,29	-6,35	-	↑
Taxa de Analfabetismo	9,36	4,87	-4,49	-	↑
População Empregada	275	256	-19	-6,9	↓
Primário	35	29	-6	-17,1	↓
Secundário	145	126	-19	-13,1	↓
Terciário Social	28	31	3	10,7	↑
Terciário Económico	67	70	3	4,5	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

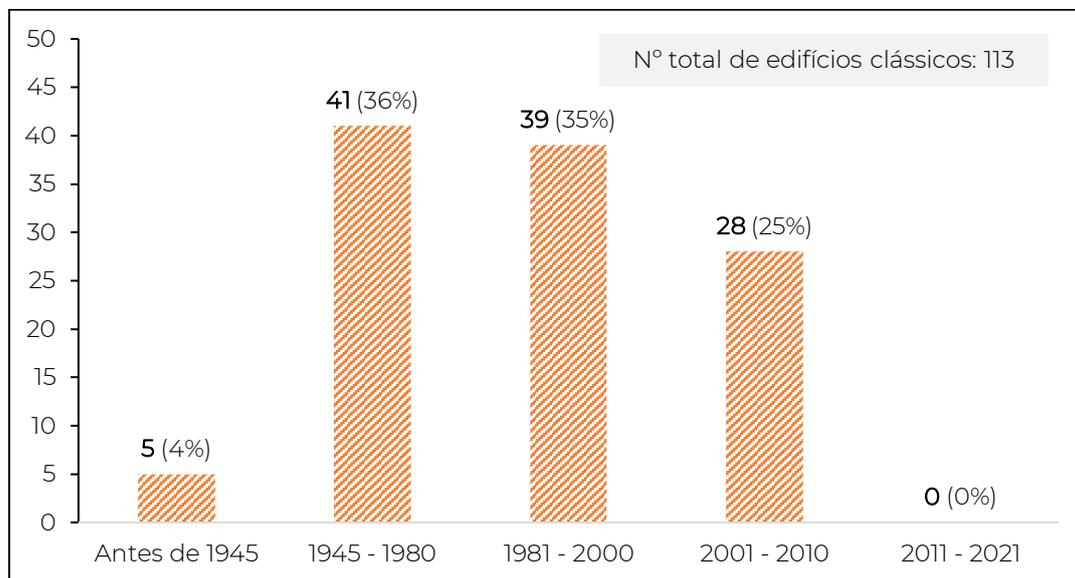
Para a elaboração da ORU de Sobreira, Ponte e Feira é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Sobreira, Ponte e Feira.

Gráfico 17 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Sobreira, Ponte e Feira



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Sobreira, Ponte e Feira			65
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	27	(41,5%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	38	(58,5%)

Gráfico 18 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Sobreira, Ponte e Feira



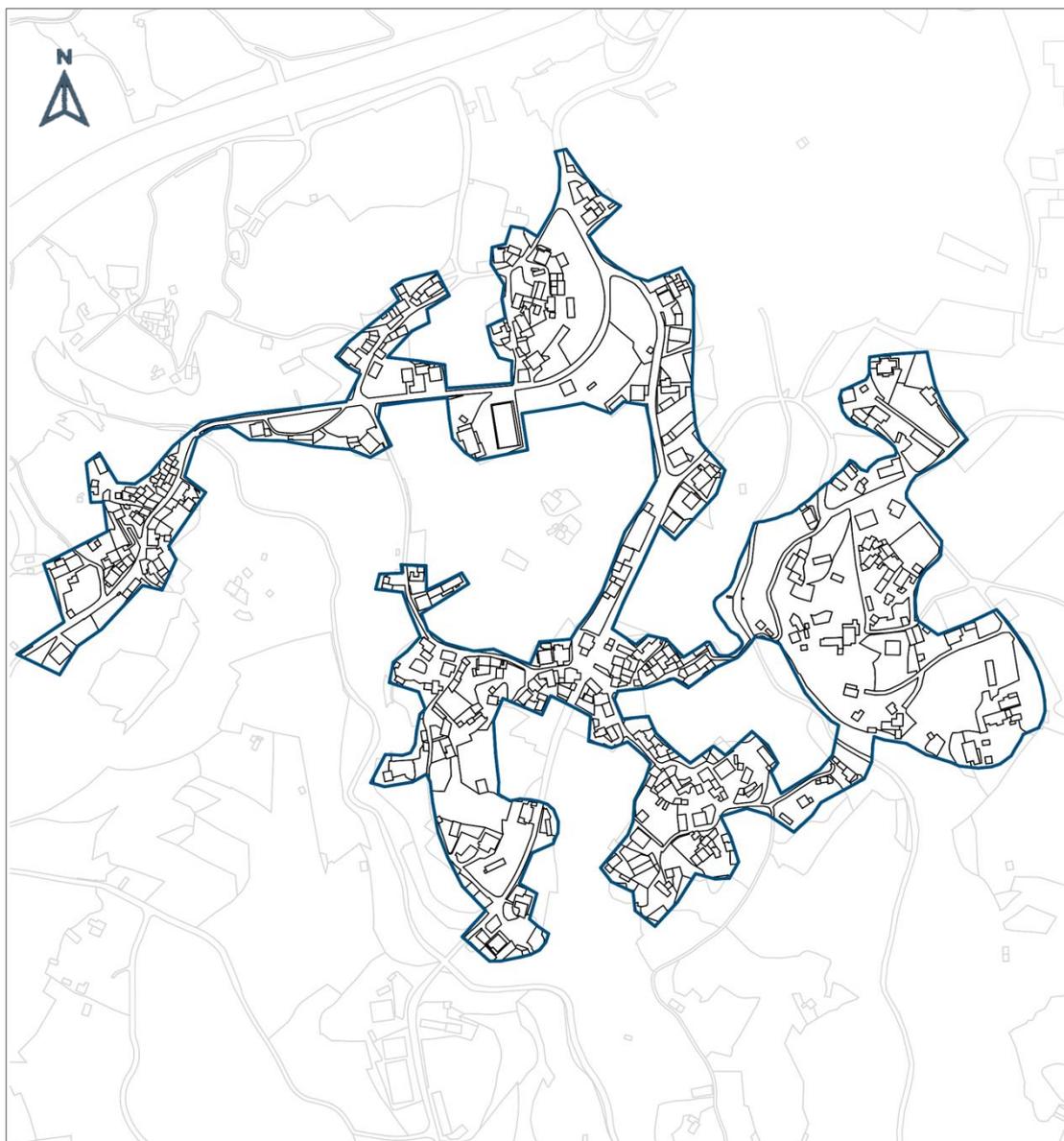
Quadro 33 - Edificado e Alojamentos da ARU de Sobreira, Ponte e Feira

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	113	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	106	93,8
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	7	6,2
Nº de edifícios com necessidades de reparação	110	97,3
Nº de Alojamentos Total	116	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	116	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	65	56,0
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	51	44,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	24	36,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	46	70,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	63	96,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	0	0,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Sobreira, Ponte e Feira tem uma superfície de 16 ha e organiza-se através de estrutura de dois eixos principais que se articulam com a restante estrutura viária mais antiga e com uma forma mais orgânica. É aqui que surgem os maiores problemas de degradação, apesar de existirem construções mais recentes, uma ou outra mais bem conservada.

Figura 47 – Delimitação da ARU de Sobreira, Ponte e Feira



As vias principais tem uma forma de “y” invertido, nomeadamente a M617 (Rua Principal) e a CM1284. Ambas diretamente associadas à proximidade com A25 e sua acessibilidade através do nó próximo, Reigoso.

Em torno das duas vias principais, surgem núcleos de edificado dedicados à habitação, com serviços e equipamentos dispostos de forma dispersa. É de exemplo o polidesportivo e a associação União Musical Juventude e Amizade, implantados a norte da ARU. No quadrante a sudeste surge o Parque de Merendes de Sobreira, em meio natural com zonas de descanso, refeição, sombra. Apesar deste não estar ligado aos acessos principais, é um forte atributo local para cativar visitantes e proporcionar qualidade de vida aos residentes.

No percorrer da Rua Principal existe Alojamento Local, através da reconversão de edificado pré-existente, um café e o Largo Relógio de Sol que nasce de uma ruína e que foi reconvertida em espaço público. Apesar de ser um espaço público de dimensão reduzida e desprovida de elementos naturais que possam proporcionar sombra, oferece uma zona de descanso.

No quadrante mais a oeste da ARU, sem ligação física contínua em termos de edificado, surge o núcleo envolvente da Rua da Calçada Romana, onde existem edifícios devolutos e degradados apesar do bom traçado arquitetónico rural original.

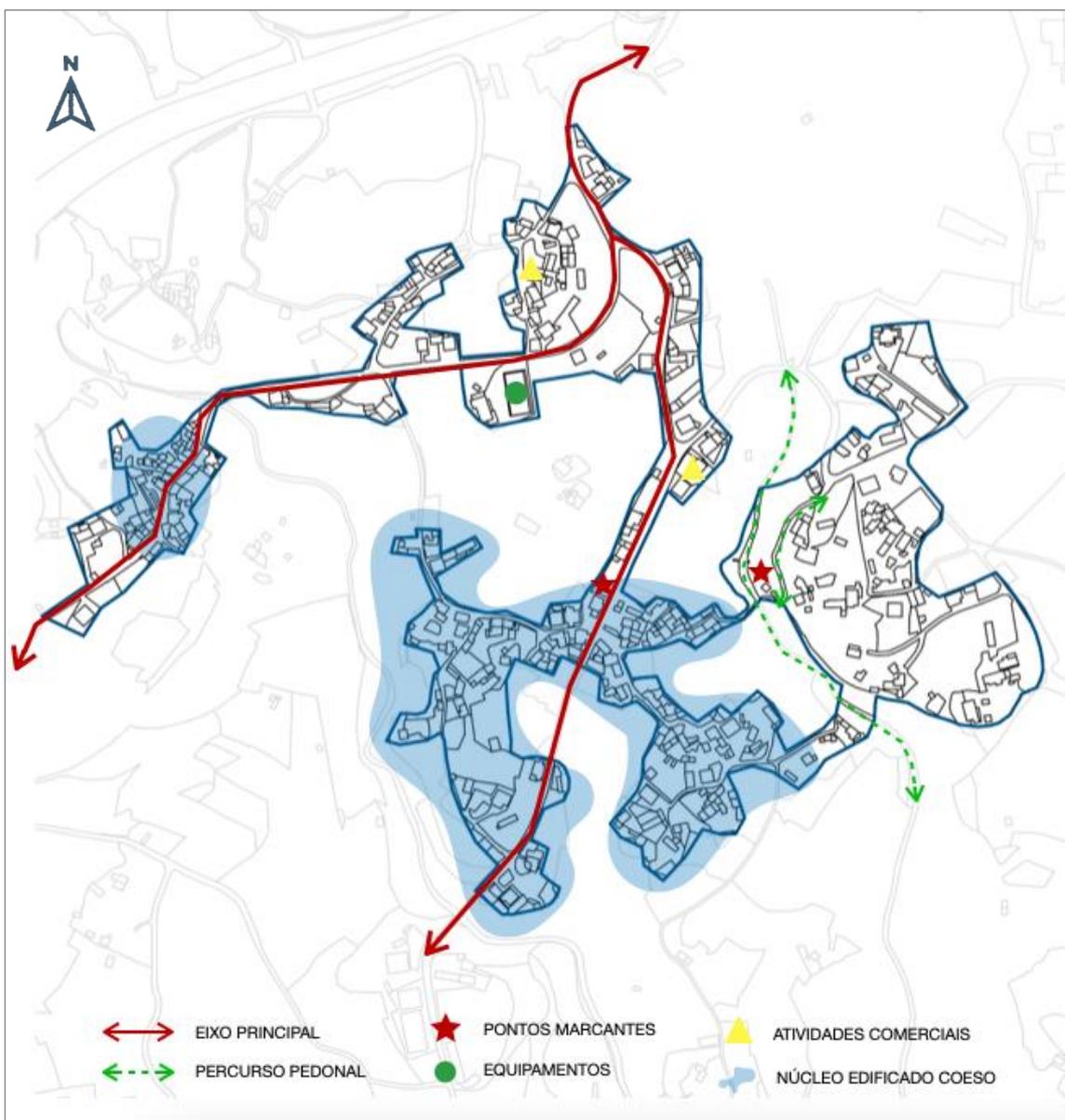
Figura 48 – Mosaico de imagens da ARU de Sobreira, Ponte e Feira



4.9.2. Diagnóstico Territorial

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

Figura 49 – Interpretação Territorial da ARU de Sobreira, Ponte e Feira



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 Oliveira de Frades, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Sobreira, Ponte e Feira.

Figura 50 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Sobreira, Ponte e Feira



POTENCIALIDADES

- Acessibilidade através da proximidade à A25;
- Oferta de percursos pedonais;
- Existência de um núcleo edificado coeso;
- Potenciais dinâmicas associadas ao parque de merendas.



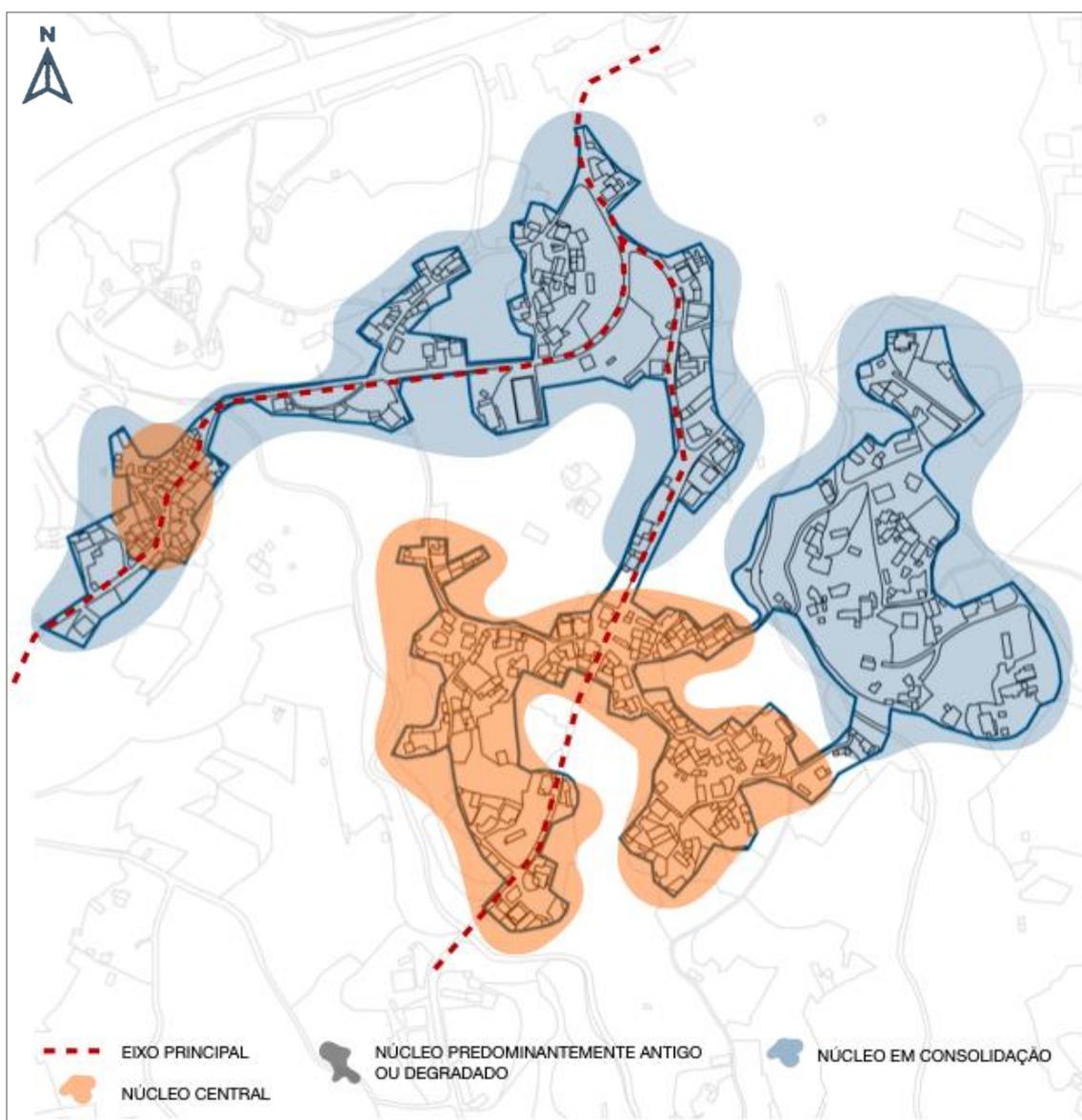
FRAQUEZAS

- Reduzida dinâmica de reabilitação do edificado;
- Abandono e deterioração de algum edificado;
- Envelhecimento populacional;
- Diminuição da população.

4.9.3. Modelo Territorial

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho de um Modelo Territorial para a ARU de Sobreira, Ponte e Feira e para a ponderação dos Objetivos Específicos a implementar neste processo de reabilitação urbana.

Figura 51 – Modelo Territorial da ARU de Sobreira, Ponte e Feira



4.9.4. Objetivos Específicos

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

Quadro 34 – Objetivos Específicos da ARU de Sobreira, Ponte e Feira

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	●●●
2 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios	●●●
3 - Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva	●●
4 - Regenerar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, estimulando o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas	●
5 - Requalificar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	●●●
6 - Assegurar a proteção do património arquitetónico, ambiental e cultural de Oliveira de Frades e fomentar a sua utilização e valorização	●●
7 - Estimular o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	●●
8 - Modernizar e garantir o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas	○
9 - Potenciar a melhoria geral da mobilidade, designadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação	●●

10 - Melhorar as acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada	●●●
11 - Fomentar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, aumentando as vias cicláveis e os percursos pedonais	●●
12 - Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva	●
13 - Promover a sustentabilidade económica, social e ambiental dos espaços urbanos	●●●
14 - Apostar nos valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como elementos de identidade, diferenciação e competitividade urbana	●●●
15 - Promover 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 - Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	●●
18 - Incrementar a vitalidade e a diversidade do tecido económico, consolidando a atividade existente e estimulando a instalação de novos usos	●●
19 - Fomentar a diversidade social e cultural e a identidade do concelho de Oliveira de Frades	●●
20 - Potenciar condições para aumentar a atividade económica de base local, associada ao turístico de natureza e ao lazer	●●●

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

4.10. ORU de Varzielas (Operação Simples)

4.10.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU de Varzielas insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Arca e Varzielas. Os principais indicadores territoriais da freguesia relativos a 2011 e 2021 são apresentados no quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

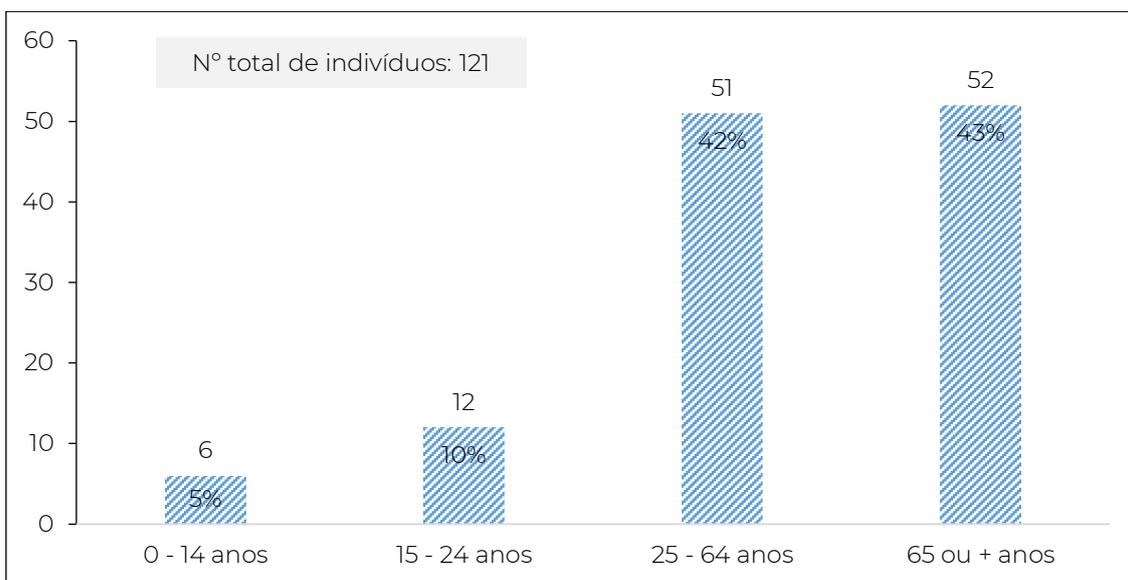
Quadro 35 - Principais Indicadores Estatísticos da União das Freguesias de Arca e Varzielas

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	718	559	-159	-22,1	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	35,25	27,44	-7,81	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	452	452	0	0,0	-
Nº de Edifícios	447	448	1	0,2	↑
Sem necessidade de reparação	285	383	98	34,4	↑
Com necessidade de reparação	162	65	-97	-59,9	↑
Reparações ligeiras	135	38	-97	-71,9	↑
Reparações médias	17	19	2	11,8	↓
Reparações profundas	10	8	-2	-20,0	↑
Taxa de Desemprego	10,88	11,11	0,23	-	↓
Taxa de Analfabetismo	6,89	4,10	-2,79	-	↑
População Empregada	262	208	-54	-20,6	↓
Primário	45	27	-18	-40,0	↓
Secundário	137	101	-36	-26,3	↓
Terciário Social	40	37	-3	-7,5	↓
Terciário Económico	40	43	3	7,5	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

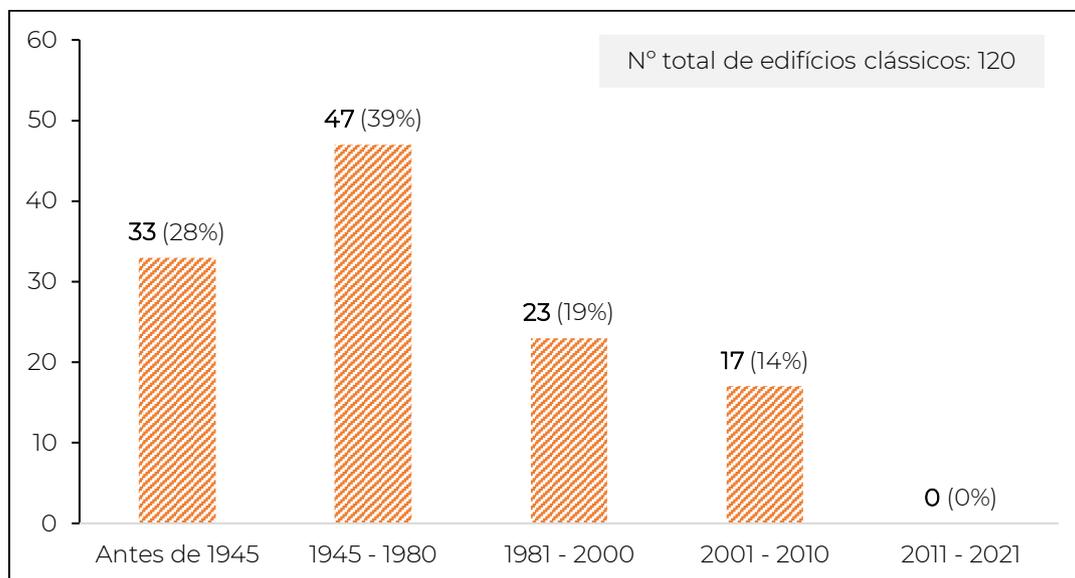
Para a elaboração da ORU de Varzielas é importante ter em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território e a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Varzielas.

Gráfico 19 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Varzielas



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Varzielas			48
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	27	(56,3%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	21	(43,7%)

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



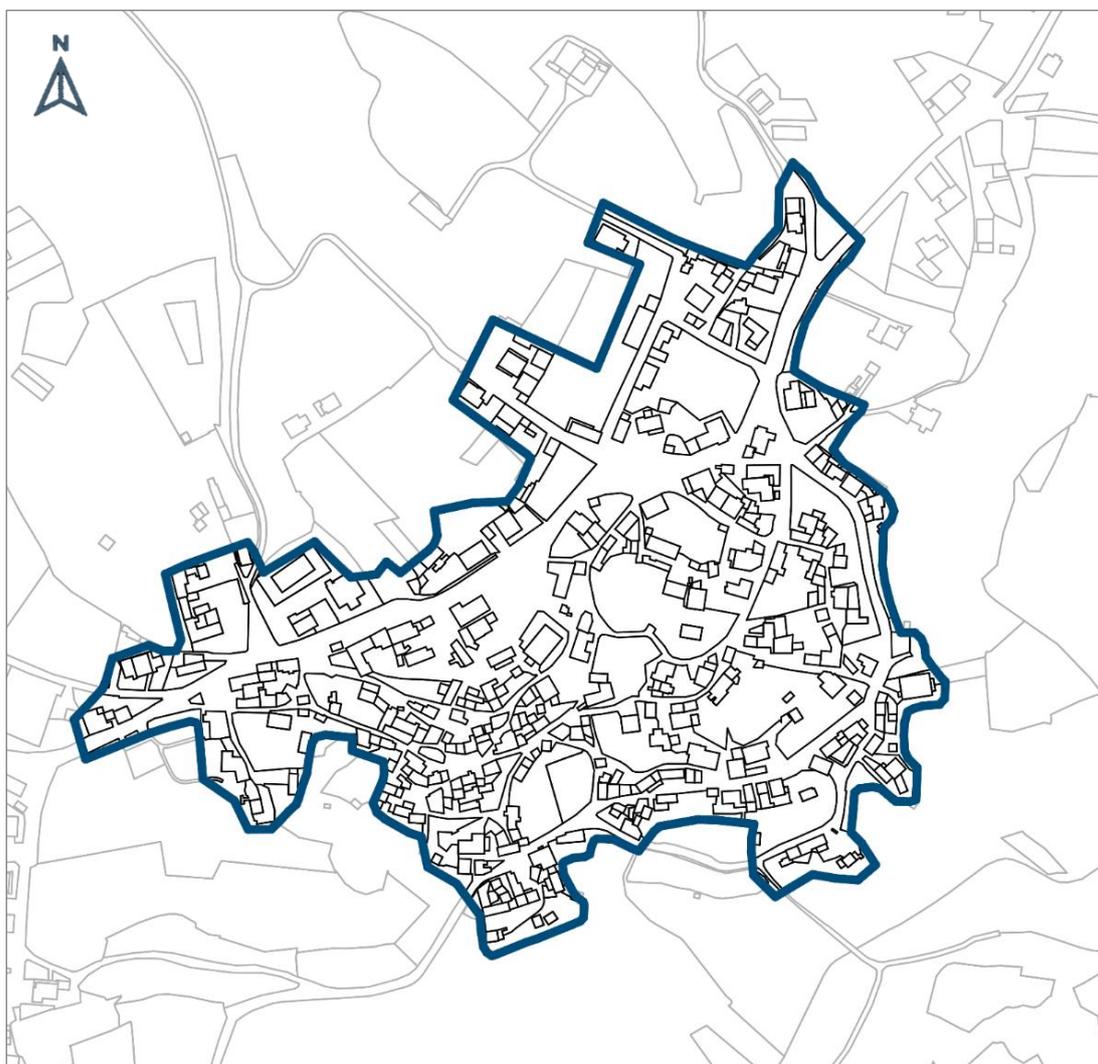
Quadro 36 - Edificado e Alojamentos da ARU de Varzielas

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	120	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	113	94,2
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	7	5,8
Nº de edifícios com necessidades de reparação	23	19,2
Nº de Alojamentos Total	123	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	123	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	48	39,0
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	75	61,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	17	35,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	34	70,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	47	97,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	1	2,1

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Varzielas tem uma superfície de 11,5 ha e desenvolve-se entre a M625 e a Rua Principal que são os seus acessos mais relevantes neste espaço. Esta ARU faz fronteira com territórios do concelho de Tondela e é dos pontos mais altos de todo o concelho de Oliveira de Frades. Devido à sua localização, esta ARU é caracterizada pela beleza natural que a envolve, como é o caso da Serra do Caramulo que se posiciona a sudeste e a este da ARU de Varzielas.

Figura 52 – Delimitação da ARU de Varzielas



Os equipamentos da freguesia concentram-se na Rua Principal, nomeadamente o cemitério local, a associação, a Junta de Freguesia e o jardim de infância de Varzielas. Ainda que não esteja implantada na Rua Principal, é de destacar a Igreja Matriz de Varzielas, situada na Rua de São Pedro, que devido aos seus traços arquitetónicos pode ser avistada da Rua Principal.

Os cruzeiros também são um elemento presente e visível através do sistema viário da ARU e representam, em conjunto com a Igreja Matriz, o património religioso característico em Varzielas.

De salientar a centralidade marcada por um espaço público, na bifurcação entre a Rua Principal e a Rua de São Pedro. Ainda que este espaço público seja de generosa dimensão, o seu potencial não é totalmente explorado, carecendo de pontos de descanso e pausa com sombra.

A idade do edificado do núcleo da ARU de Varzielas é de espectro alargado, havendo construções muito antigas. Há pontuais exemplares devolutos e degradados, que convivem com edifícios mais bem conservados e respeitam, na sua maioria, a identidade da arquitetura do todo. De forma geral, o edificado apresenta uma tipologia coesa em todo o território da ARU, com apenas alguns pontos a necessitar de intervenção ou recuperação.

Neste sentido, é significativo, tendo em conta o enquadramento ambiental e de natureza em que Varzielas está inserida, manter a imagem rural e de montanha, e a imagem da arquitetura vernacular ainda existente, cuidando da identidade que facilmente se pode deteriorar através da expansão aleatória da ocupação e de projetos descaracterizados da envolvente.

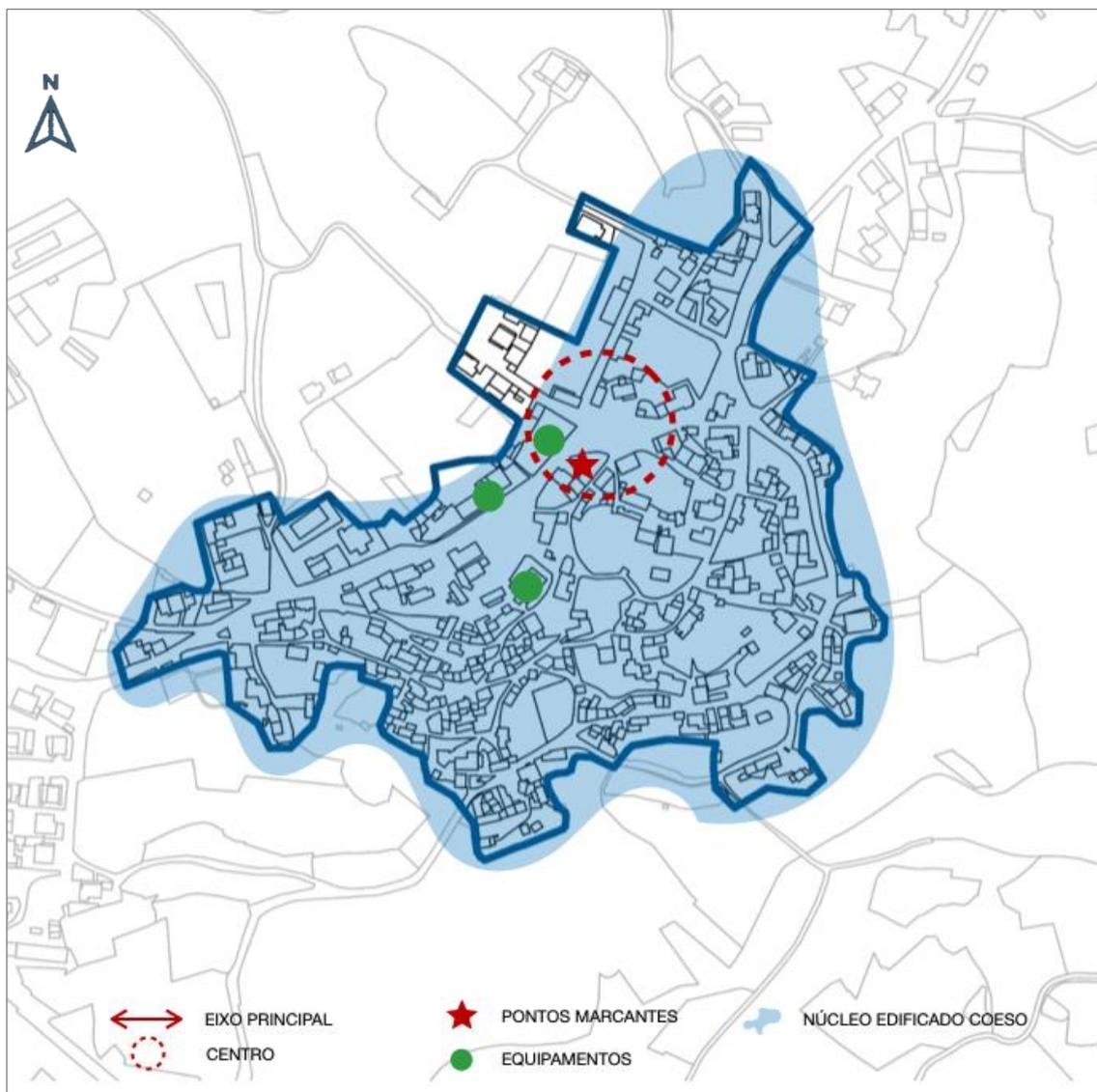
Figura 53 – Mosaico de imagens da ARU de Varzielas



4.10.2. Diagnóstico Territorial

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

Figura 54 – Interpretação Territorial da ARU de Varzuelas



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 Oliveira de Frades, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, possibilitou sistematizar o quadro seguinte, contendo a identificação das principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida de Varzielas.

Figura 55 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Varzielas



POTENCIALIDADES

- Presença de um centro definido;
- Existência de um núcleo edificado coeso;
- Presença de património religioso;
- Oferta de espaço público com área generosa.



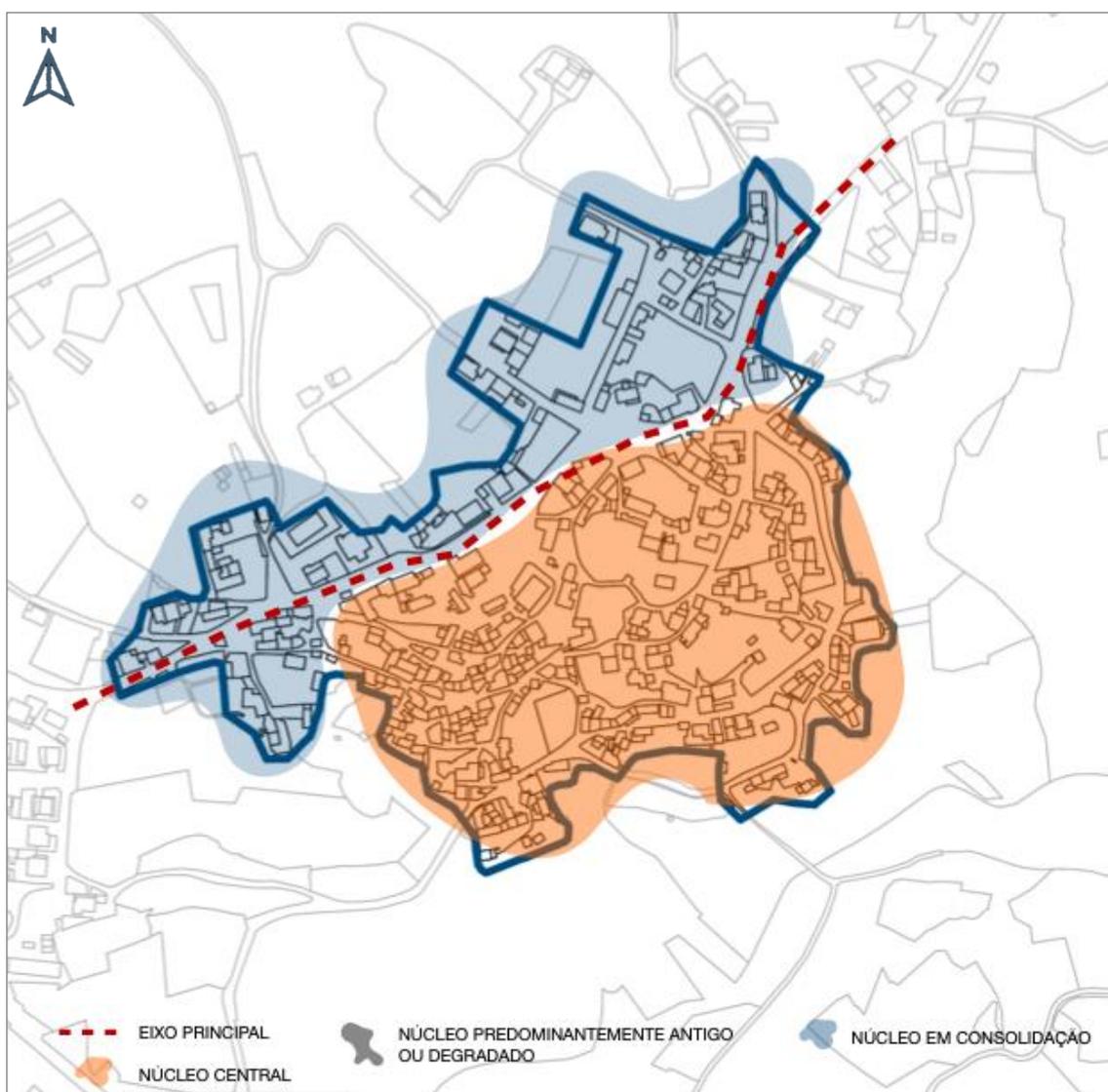
FRAQUEZAS

- Inexistência de atividade terciária;
- Ausência de zonas de pausa com sombra;
- Diminuição da população;
- Envelhecimento populacional.

4.10.3. Modelo Territorial

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho de um Modelo Territorial para a ARU de Varzias e para a ponderação dos Objetivos Específicos a implementar neste processo de reabilitação urbana.

Figura 56 – Modelo Territorial da ARU de Varzias



4.10.4. Objetivos Específicos

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

Quadro 37 – Objetivos Específicos da ARU de Varzielas

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1 - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável	●●●
2 - Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios	●●●
3 - Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva	○
4 - Regenerar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, estimulando o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas	●●
5 - Requalificar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem	●●
6 - Assegurar a proteção do património arquitetónico, ambiental e cultural de Oliveira de Frades e fomentar a sua utilização e valorização	●●
7 - Estimular o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar	●●
8 - Modernizar e garantir o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas	○
9 - Potenciar a melhoria geral da mobilidade, designadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação	●●

10 - Melhorar as acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada	●●●
11 - Fomentar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, aumentando as vias cicláveis e os percursos pedonais	●
12 - Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva	●●
13 - Promover a sustentabilidade económica, social e ambiental dos espaços urbanos	●●●
14 - Apostar nos valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como elementos de identidade, diferenciação e competitividade urbana	●●
15 - Promover 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 - Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional	●●
18 - Incrementar a vitalidade e a diversidade do tecido económico, consolidando a atividade existente e estimulando a instalação de novos usos	●●●
19 - Fomentar a diversidade social e cultural e a identidade do concelho de Oliveira de Frades	●●●
20 - Potenciar condições para aumentar a atividade económica de base local, associada ao turístico de natureza e ao lazer	●●●

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

5. MODELO DE GOVERNAÇÃO

5.1. 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 Oliveira de Frades 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 Oliveira de Frades 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 Oliveira de Frades 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 CIM Viseu Dão-Lafões, assim como com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro e com a Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Centro para o atual período de programação financeira, enquanto entidades responsáveis por intervenções no quadro regional. Este nível poderá, também, ser apoiado por um órgão de carácter consultivo que envolva e mobilize as diferentes instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento do Município.

Por sua vez, o nível da Gestão Operacional deverá incorporar, de forma transversal, todos os departamentos e/ou divisões e gabinetes técnicos da autarquia com intervenção direta e indireta na implementação das ações propostas e deverá assumir um papel fundamental na informação, a todo o momento, para uma decisão política devidamente instruída, para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização.

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

5.2. Instrumentos de Execução

Como já se referiu no ponto anterior, o Município de Oliveira de Frades assumirá as funções de Entidade Gestora das 10 ORU, 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, no caso da ORU Sistemática, 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 da ORU Sistemática, o Município de Oliveira de Frades poder-se-á considerar investido dos seguintes poderes previstos no n.º 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 Oliveira de Frades poderá, também, usar os Instrumentos de Execução de Política Urbanística que estão previstos no n.º 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 Oliveira de Frades 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.

Já no caso das ORU Simples, sublinha-se que, nos termos do artigo 29º do RJRU, *“sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora (...), as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos”*.

Assim, e para efeitos de execução das ORU Simples, o município de Oliveira de Frades poder-se-á considerar investido dos seguintes poderes previstos no n.º 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 Oliveira de Frades poderá, também, usar os Instrumentos de Execução de Política Urbanística que estão previstos no n.º 1 do artigo 54º do RJRU, para a totalidade da zona de intervenção, nomeadamente:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, nos termos do artigo 55º do RJRU;
- Empreitada única, nos termos do artigo 56º do RJRU;
- Demolição de edifícios, nos termos do artigo 57º do RJRU;
- Direito de preferência, nos termos do artigo 58º do RJRU;
- Arrendamento forçado, nos termos do artigo 59º do RJRU.

De igual modo, o município de Oliveira de Frades poderá usar Outros Instrumentos que estão previstos no RJRU, nomeadamente:

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

5.3. 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 à priori, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

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

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

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

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

Figura 57 – Modelo de Governação



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

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

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

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

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

6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

6.1. Benefícios Fiscais

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

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

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

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

Nesta medida, decorre para o Município de Oliveira de Frades, 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 Oliveira de Frades, 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 Oliveira de Frades é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

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

6.2. Incentivos Municipais

Em relação aos apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções, a Câmara Municipal de Oliveira de Frades atribui os benefícios seguintes, nomeadamente ao nível de isenções ou reduções de taxas urbanísticas:

- Redução de 50% do valor das taxas de urbanização, edificação e utilização em obras de reabilitação, de acordo com a definição de “ações de reabilitação” estabelecida no n.º 23 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais;
- Redução durante 3 anos de 50% do valor das taxas relativas à ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados;
- Redução de 50% das taxas relativas à utilização e ocupação de espaços de domínio público municipal para apoio às obras de reabilitação de edifícios, pelo espaço e tempo estritamente necessários;
- Taxa de Licenciamento / autorização / admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas: redução de 50% em operações urbanísticas respeitantes a obras de reconstrução, alteração e conservação efetuadas dentro dos limites das ARU, bem como relativamente a obras de recuperação, alteração e conservação de edifícios legalmente classificados como de interesse nacional, interesse público ou interesse municipal.

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

6.3. Apoios Financeiros e Outros

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

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

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

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

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

Legislação Aplicável

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

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

❖ Reabilitar para Arrendar

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

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

Legislação Aplicável

- 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	5
Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021	12
Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021	13
Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2011 e 2021	15
Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2021	16
Quadro 6 - Operações de Reabilitação Urbana	26
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Oliveira de Frades, Souto de Lafões e Sejães	28
Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU de Oliveira de Frades	31
Quadro 9 - Análise SWOT da ARU de Oliveira de Frades	40
Quadro 10 - Estimativa de Investimento Geral para a ORU de Oliveira de Frades.....	49
Quadro 11 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Arcozelo das Maias	93
Quadro 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Arcozelo das Maias	95
Quadro 13 - Objetivos Específicos da ARU de Arcozelo das Maias	103
Quadro 14 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Destriz e Reigoso	105
Quadro 15 - Edificado e Alojamentos da ARU de Benfeitas e Pisco	107
Quadro 16 - Objetivos Específicos da ARU de Benfeitas e Pisco	113
Quadro 17 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Arca e Varzielas	115
Quadro 18 - Edificado e Alojamentos da ARU de Paranho	117
Quadro 19 - Objetivos Específicos da ARU de Paranho	123
Quadro 20 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Pinheiro	125
Quadro 21 - Edificado e Alojamentos da ARU de Pinheiro de Lafões	127
Quadro 22 - Objetivos Específicos da ARU de Pinheiro de Lafões	133
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de Ribeiradio	135
Quadro 24 - Edificado e Alojamentos da ARU de Ribeiradio	137
Quadro 25 - Objetivos Específicos da ARU de Ribeiradio	144
Quadro 26 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de São João da Serra	146
Quadro 27 - Edificado e Alojamentos da ARU de São João da Serra	148
Quadro 28 - Objetivos Específicos da ARU de São João da Serra	154
Quadro 29 - Principais Indicadores Estatísticos da freguesia de São Vicente de Lafões	156
Quadro 30 - Edificado e Alojamentos da ARU de São Vicente de Lafões	158
Quadro 31 - Objetivos Específicos da ARU de São Vicente de Lafões	164
Quadro 32 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Destriz e Reigoso	166
Quadro 33 - Edificado e Alojamentos da ARU de Sobreira, Ponte e Feira	168
Quadro 34 - Objetivos Específicos da ARU de Sobreira, Ponte e Feira	174

Quadro 35 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Arca e Varzias	176
Quadro 36 - Edificado e Alojamentos da ARU de Varzias	178
Quadro 37 - Objetivos Específicos da ARU de Varzias	184

Índice de Figuras

Figura 1 – Localização Regional do Concelho de Oliveira de Frades	8
Figura 2 – Enquadramento paisagístico do concelho de Oliveira de Frades	10
Figura 3 – Câmara Municipal de Oliveira de Frades	17
Figura 4 – Localização das ORU no Concelho de Oliveira de Frades	27
Figura 5 – Delimitação da ARU de Oliveira de Frades	32
Figura 6 – Imagem do Parque Urbano de Oliveira de Frades	33
Figura 7 – Imagem do Largo da Feira de Oliveira de Frades	34
Figura 8 – Mosaico de imagens da ARU de Oliveira de Frades	36
Figura 9 – Imagem da Igreja Nossa Senhora Conceição de Oliveira de Frades.....	38
Figura 10 – Interpretação Territorial da ARU de Oliveira de Frades	39
Figura 11 – Modelo Territorial da ARU de Oliveira de Frades	42
Figura 12 – Delimitação da ARU de Arcozelo das Maias	96
Figura 13 – Mosaico de imagens da ARU de Arcozelo das Maias	98
Figura 14 – Interpretação Territorial da ARU de Arcozelo das Maias	100
Figura 15 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Arcozelo das Maias	101
Figura 16 – Modelo Territorial da ARU de Arcozelo das Maias	102
Figura 17 – Delimitação da ARU de Benfeitas e Pisco	108
Figura 18 – Mosaico de imagens da ARU de Benfeitas e Pisco	109
Figura 19 – Interpretação Territorial da ARU de Benfeitas e Pisco	110
Figura 20 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Benfeitas e Pisco	111
Figura 21 – Modelo Territorial da ARU de Benfeitas e Pisco	112
Figura 22 – Delimitação da ARU de Paranhos	118
Figura 23 – Mosaico de imagens da ARU de Paranhos.....	119
Figura 24 – Interpretação Territorial da ARU de Paranhos	120
Figura 25 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Paranhos	121
Figura 26 – Modelo Territorial da ARU de Paranhos	122
Figura 27 – Delimitação da ARU de Pinheiro de Lafões	128
Figura 28 – Mosaico de imagens da ARU de Pinheiro de Lafões	129
Figura 29 – Interpretação Territorial da ARU de Pinheiro de Lafões	130
Figura 30 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Pinheiro de Lafões	131
Figura 31 – Modelo Territorial da ARU de Pinheiro de Lafões	132
Figura 32 – Delimitação da ARU de Ribeiradio	138
Figura 33 – Mosaico de imagens da ARU de Ribeiradio	139
Figura 34 – Interpretação Territorial da ARU de Ribeiradio	141

Figura 35 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Ribeiradio	142
Figura 36 – Modelo Territorial da ARU de Ribeiradio	143
Figura 37 – Delimitação da ARU de São João da Serra	149
Figura 38 – Mosaico de imagens da ARU de São João da Serra	150
Figura 39 – Interpretação Territorial da ARU de São João da Serra	151
Figura 40 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de São João da Serra	152
Figura 41 – Modelo Territorial da ARU de São João da Serra	153
Figura 42 – Delimitação da ARU de São Vicente de Lafões	159
Figura 43 – Mosaico de imagens da ARU de São Vicente de Lafões	160
Figura 44 – Interpretação Territorial da ARU de São Vicente de Lafões	161
Figura 45 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de São Vicente de Lafões	162
Figura 46 – Modelo Territorial da ARU de São Vicente de Lafões	163
Figura 47 – Delimitação da ARU de Sobreira, Ponte e Feira	169
Figura 48 – Mosaico de imagens da ARU de Sobreira, Ponte e Feira	170
Figura 49 – Interpretação Territorial da ARU de Sobreira, Ponte e Feira	171
Figura 50 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Sobreira, Ponte e Feira	172
Figura 51 – Modelo Territorial da ARU de Sobreira, Ponte e Feira	173
Figura 52 – Delimitação da ARU de Varzielas	179
Figura 53 – Mosaico de imagens da ARU de Varzielas	180
Figura 54 – Interpretação Territorial da ARU de Varzielas	181
Figura 55 – Identificação de Potencialidades e Fraquezas da ARU de Varzielas	182
Figura 56 – Modelo Territorial da ARU de Varzielas	183
Figura 57 – Modelo de Governação	191

Índice de Gráficos

Gráfico 1 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Oliveira de Frades	29
Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Oliveira de Frades	30
Gráfico 3 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Arcozelo das Maias	94
Gráfico 4 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Arcozelo das Maias	95
Gráfico 5 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Benfeitas e Pisco	106
Gráfico 6 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Benfeitas e Pisco	107
Gráfico 7 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Paranho	116
Gráfico 8 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Paranho	117
Gráfico 9 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Pinheiro de Lafões	126
Gráfico 10 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Pinheiro de Lafões	127
Gráfico 11 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Ribeiradio	136
Gráfico 12 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Ribeiradio	137
Gráfico 13 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de São João da Serra	147
Gráfico 14 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de São João da Serra	148
Gráfico 15 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de São Vicente de Lafões	157
Gráfico 16 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de São Vicente de Lafões	158
Gráfico 17 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Sobreira, Ponte e Feira	167
Gráfico 18 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Sobreira, Ponte e Feira	168
Gráfico 19 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Varzielas	177
Gráfico 20- Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Varzielas	178

Equipa de Acompanhamento Interna



Eng.º José Paulo Loureiro (Coordenação)

Eng.º Jorge Ramos

Dr. Ruben Gonçalves

Equipa Técnica Externa



Doutor Eng.º Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Dr. Alexandre Barroso Freitas

Arq.ª Daniela Lima

Arq.º Fábio Sousa

ANEXO

Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais
atualmente em vigor

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

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

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

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

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

INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIVA	
IMPOSTO	IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA (Lista I 2.23)
BENEFÍCIO FISCAL	Aplicação da taxa reduzida de 6%
PRESSUPOSTOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Empreitadas de reabilitação de edifícios, tal como definida em diploma específico; 2. Empreitadas realizadas em imóveis ou em espaços público; 3. Localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
RECONHECIMENTO	<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>
ENTENDIMENTOS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA	Informações vinculativas n.ºs 256, 728, 8323, 12402 e 12432.

INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIVA	
IMPOSTO	IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA (Lista I 2.24)
BENEFÍCIO FISCAL	Aplicação da taxa reduzida de 6%
PRESSUPOSTOS	<p>Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam:</p> <p>(a) Contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.);</p> <p>(b) Realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.</p>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIMI	
IMPOSTO	IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	112.º, n.º 6.
BENEFÍCIO FISCAL	Minorar até 30% da taxa de IMI que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
PRESSUPOSTOS	<ol style="list-style-type: none"> Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação; Decisão de minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
CONDICIONANTES	<p>Decisão dos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, que define as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias onde é fixada a redução.</p> <p>Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI.</p> <p>Em áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.</p>
RECONHECIMENTO	A deliberação da assembleia municipal deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se a taxa mínima de 0,3%, caso as comunicações não sejam recebidas até 31 de dezembro.

