



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FERMELÃ

ARU - Fermelã

VERSÃO DE 01.03.2023

Área de Reabilitação Urbana de Fermelã
ARU Fermelã
[versão 01.03.23]



Índice

01 – Contexto,	4
02 – Enquadramento Legal,	5
03 – Notas da história e da memória,	8
04 – Características e tipo de povoamento. A[s] centralidade[s],	9
05 – Registo Fotográfico [07.02.2023],	10
06 – Breves notas sobre demografia e sobre o parque habitacional,	19
07 – Metodologia e critérios de delimitação da ARU,	23
08 – Objetivos e a estratégia de reabilitação,	25
08.1 – Objetivos Gerais de reabilitação,	25
08.2 – Objetivos estratégicos e operacionais,	27
08.3 – Estratégia,	29
09 – Relação e articulação com outros instrumentos promotores de processo de reabilitação urbana,	32
10 – Os benefícios fiscais, financeiros e outros incentivos à reabilitação,	34
10.1 – Enquadramento e operacionalização,	34
10.2 – Incentivos financeiros,	36
10.3 – Benefícios fiscais [associados a impostos municipais],	37
10.4 – Outros incentivos [decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais],	37
10.5 – Condicionantes para atribuição de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU,	38
11 – Área de Reabilitação Urbana de Fermelã,	39
Anexo – Delimitação da ARU de Fermelã	

Índice de quadros e tabelas

Quadro 1 – Evolução da População residente na UF de Canelas e Fermelã [2001/2021] e hierarquias administrativas superiores,	19
Quadro 2 – Densidade Populacional e Índice de Envelhecimento na UF de Canelas e Fermelã [2011/2021] e hierarquias administrativas superiores,	19
Quadro 3 – População por grandes grupos etários de Canelas e Fermelã [2021] e hierarquias administrativas superiores,	20
Quadro 4 – População empregada por setores de atividade [2011],	20
Quadro 5 – Tipologia de edifício por número de alojamentos [2021],	21
Quadro 6 – Edifícios por época de construção [2021],	21
Quadro 7 – Alojamentos por tipologia no concelho de Estarreja e hierarquias administrativas superiores [2021],	22

Acrónimos e Siglas

ARU – Área de Reabilitação Urbana
EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais
ER – Estrada Regional
FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
IFRRU – Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbana
IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI – Imposto Municipal sobre os Imóveis
IMT – Imposto Municipal sobre as Transações de Imóveis
INE – Instituto Nacional de Estatística
IRC – Imposto sobre os Rendimentos Coletivos
IRS – Imposto sobre os Rendimentos Singulares
IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado
NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano
ORU – Operação de Reabilitação Urbana
PDM – Plano Diretor Municipal
PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PIRUS – Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável
POOC – Plano de Ordenamento da Orla Costeira
RCM – Resolução de Conselho de Ministros
RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
UF – União de Freguesias

01 – Contexto

01 – A União de freguesias de Canelas e Fermelã é uma freguesia do município de ESTARREJA. Integra um território com cerca de 23,02 Km² e uma população com cerca de 2 673 habitantes [de acordo com os Censos de 2021]. Trata-se, portanto de um território caracterizado pela baixa densidade populacional [116 habitantes /km²]. Canelas e Fermelã passaram a formar uma União de Freguesias conjunta depois da aprovação da Lei nº 11-A/2013, de 28 de fevereiro.

02 – O modelo de ocupação urbana neste território caracteriza-se pela edificação ao longo das vias [arruamentos] predominantemente de tipologias unifamiliares isoladas e com uma forte relação com o terreno agrícola complementar, maioritariamente localizado nas traseiras [áreas interiores das edificações], ou na periferia dos aglomerados habitacionais. Esta circunstância marca a imagem do tecido urbano onde se evidenciam duas características essenciais que marcam a imagem dos lugares:

A] O parque edificado e, em especial, o parque edificado habitacional revela idade superior a 30 anos e apresenta uma imagem e um estado de conservação significativamente desqualificados. A maioria das edificações evidencia necessidade de obras de reabilitação e requalificação seja para afirmar uma imagem urbana mais atrativa seja para melhorar a qualidade e o conforto associado ao às condições construtivas.

B] Os espaços públicos [largos ou preços e envolvente dos principais elementos marcantes] e a generalidade dos arruamentos não evidenciam níveis de qualificação que promovam a atratividade. Não se evidenciam centralidades bem definidas e com espaços de sociabilidade e de encontro [espaços públicos] qualificados e atrativos. A esmagadora maioria dos arruamentos apresenta perfis estreitos e sem a presença de elementos urbanos essenciais como o passeio, arborização e o estacionamento.

03 – É neste contexto territorial e de modelo urbano de ocupação do território que surge a delimitação da Área de Reabilitação Urbana, adiante designada por ARU de FERMELÃ. Trata-se de uma área delimitada, propositadamente, de uma forma extensiva, procurando assim, induzir por via dos benefícios e incentivos, fiscais e financeiros ou outros, dinâmica de reabilitação do parque habitacional com três objetivos essenciais:

A] Qualificar a imagem urbana de FERMELÃ;

B] Proporcionar melhores condições de habitabilidade aos seus residentes;

C] Inverter a tendência para o declínio demográfico fomentando a fixação e atração de gente em linha com a oferta de habitação e de espaços e equipamentos públicos qualificados e atrativos.

02 – Enquadramento legal

01 - O presente documento sustenta e fundamenta a oportunidade de delimitação da ARU de FERMELÃ, em Instrumento Próprio e corresponderá, no futuro, ao desenvolvimento de uma ORU Sistemática.

02 - A delimitação da ARU, em Instrumento Próprio, enquadra-se no Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, e sucessivas alterações, que estabelecem o regime jurídico da reabilitação urbana [RJRU]

03 - A ARU de FERMELÃ será desenvolvida através de instrumento próprio e assume o caráter de Sistemática [de acordo com disposto no n.º 1 artigo 8.º da Lei 32/2012 de 14 de agosto que procede à primeira alteração ao DL 307/2009 de 23 de outubro].

04 - A ARU terá sequência com o desenvolvimento da respetiva Operação de Reabilitação Urbana [ORU], que deve ser concluída no prazo máximo de 3 anos sem a qual a presente ARU caducará. Assim, à presente ARU corresponderá uma ORU enquadrada pelo respetivo programa de intervenção que vigorará por um prazo, a definir no instrumento de programação, e que nunca deverá exceder os 15 anos,

05 - A gestão da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de FERMELÃ é assumida pelo município de ESTARREJA no exercício das suas competências e enquadrado no regime jurídico da reabilitação urbana em vigor.

06 - A alínea j) do artigo 2.º do RJRU estabelece que Reabilitação Urbana é *“a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”*

07 - O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana [ARU], cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana [ORU], correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

08 - Assim sendo, nos termos do RJRU:

A] Uma ARU consiste numa *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, Segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou plano de pormenor de reabilitação urbana”* [alínea b) do artigo 2.º do RJRU].

B] Uma ORU corresponde ao *“conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”* [alínea h) do artigo 2.º do RJRU].

09 - A reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

A] Da delimitação de ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de ESTARREJA;

B] Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

10 - A aprovação da delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU [n.º 3 e 4 do artigo 7.º], sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU [artigo 15.º]. Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

11 - Decorrente do que é previsto no RJRU, a aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, produz os seguintes efeitos imediatos:

A] Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis [IMI] e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis [IMT];

B] Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado [IVA], Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares [IRS] e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas [IRC];

C] Compromete o município a aprovar uma ORU para esta área num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducidade da ARU;

D] Poderá permitir o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação urbana.

12 - A aprovação da delimitação de ARU obedece a procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU:

A] A Câmara Municipal aprova a proposta de delimitação de ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter [n.º 2 do artigo 13.º]:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

- Planta com a delimitação da área abrangida;

- Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património [IMI, IMT], nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

B] A Câmara Municipal submete o projeto de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal [n.º 1 do artigo 13.º].

C] A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação de ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:

- Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da República, e divulga na página eletrónica do município [n.º 4 do artigo 13.º];

- Remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, por meios eletrónicos [n.º 5 do artigo 13.º].

13 - As operações de reabilitação urbana [ORU] são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém [artigo 16.º]:

A] A definição do tipo de operação de reabilitação urbana;

B] A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação seja simples ou sistemática.

14 - A ORU simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma ARU, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, enquadrada numa estratégia de reabilitação urbana.

15 - Será pela execução de uma ORU simples que se propõe a intervenção integrada da reabilitação urbana de FERMELÃ.

03 – Notas da história e da memória

[Extraído do site da Junta de Freguesia]

01 - **Fermelã** teve durante anos como padroeiro eclesiástico o Mosteiro de Jesus de Aveiro. As religiosas deste, tinham muito poder sobre a freguesia. Apresentavam o seu reitor e recebiam as dízimas, assim como as de Angeja e Canelas [anexas e filiais de Fermelã]. Até finais do século XV esteve no senhorio dos Cunhas-Albuquerque, depois dos Monizes-Noronhas [Marqueses de Angeja].

02 - Beneficiou do foral manuelino de Angeja em 15/8/1514. Pertenceu até 1839 ao Concelho do Pinheiro da Bemposta, altura em que integrou o concelho medieval de Angeja [extinto em 1855]. Desde então faz parte do Concelho de Estarreja.

03 - Por sua vez supõe-se que **Fermelã** derive de Ferme [Granja ou Casal] ou de Fine-land [terra boa]. Esta origem justifica, de alguma forma, ser esta freguesia de índole rural. Documentos do século XI referem "Fermelane" e em 1587 já se encontra "Fermelan", grafia que foi evoluindo no sentido da atual Fermelã. "*Inter Villa que dirent Fermellane... et subtub kastro Rekaredi...*"

04 – Características e tipo de povoamento.

01 – A União de Freguesias de Canelas e Fermelã, apresenta dois núcleos individualizados fruto destas terem sido no passado, duas freguesias independentes. Aqui encontram-se a sede da junta de freguesia, a escola, a igreja e alguns comércios e serviços. É também o local onde se realizam as principais festividades e eventos culturais.

02 – A disposição do património edificado de Fermelã está intrinsecamente relacionada com a malha urbana tipicamente associada aos territórios com baixa densidade populacional. A UF de Canelas e Fermelã é a freguesia do concelho com menor densidade populacional [Quadro 2] e encontra-se na mesma posição no que diz respeito à população residente [Quadro 1].

03 – Estes núcleos diferenciados [Núcleo Canelas e Núcleo Fermelã] apresentam centralidades muito pouco relevantes, mas a maior concentração de edifícios assinala-se onde os primeiros povoamentos se fixaram [núcleo histórico], associada à presença de um local de culto [igreja ou capela] secular, a partir de onde a malha urbana evoluiu. É nestas áreas que surgem os casos mais significativos de edificações com necessidade de obras de reabilitação e requalificação devido à idade das construções e à falta de reparações.

04 – O restante modelo de ocupação urbana de Fermelã caracteriza-se pela edificação ao longo das vias [arruamentos] predominantemente de tipologias unifamiliares isoladas com uma forte relação com o terreno agrícola complementar, maioritariamente localizado nas traseiras [áreas anexas às edificações], na periferia dos aglomerados habitacionais.

05 – Fermelã evidencia a presença de significativos elementos patrimoniais e culturais com interesse, designadamente, diversos monumentos e edifícios históricos, como a Capela de Santo António, o Arsenal de Canelas, a Capela de Nossa Senhora da Memória, entre outros. Além disso, a freguesia é percorrida por trilhos pedestres e cicláveis, e está equipada com parques de lazer e zonas ribeirinhas.

05 – Registo Fotográfico [07.02.2023]

01 - Na generalidade o tecido urbano e edificado da área que integra a ARU apresenta características de acentuado nível de degradação. Trata-se de edificado com mais de 30 anos, de tipologias predominantes, unifamiliares e que evidenciam a necessidade de obras de reabilitação significativas quer do ponto de vista da imagem do tecido urbano quer do ponto de vista da qualidade e conforto do edificado.

02 - O espaço público, e em especial os arruamentos, também, evidenciam a necessidade de intervenção profunda ao nível da qualificação e da reabilitação. Os espaços públicos de estar e de fruição são exíguos e, na generalidade, com tratamento paisagístico pouco qualificado. Os arruamentos, estreitos e sinuosos, evidenciam, quase sempre, a ausência de passeios e apresentam uma dimensão de perfil que dificulta a funcionalidade e o nível de serviço.

03 - Os principais elementos de referência [elementos marcantes] que assinalam e caracterizam o território são igrejas ou pequenas capelas. Também eles evidenciam necessidade de reabilitação.

04 - As imagens seguintes ilustram as características genéricas do tecido urbano e do parque edificado existente na área de intervenção da ARU de FERMELÃ. Genericamente constata-se as seguintes especificidades:

A] O parque edificado e, em especial, o parque habitacional evidencia a predominância de tipologias unifamiliares, com mais de 30 anos e a evidenciar medidas e ações de reabilitação urgentes, seja pela necessidade de afirmação de uma imagem urbana mais qualificada seja pela necessidade de promover uma evolução significativa ao nível da qualidade, segurança e do conforto construtivo.

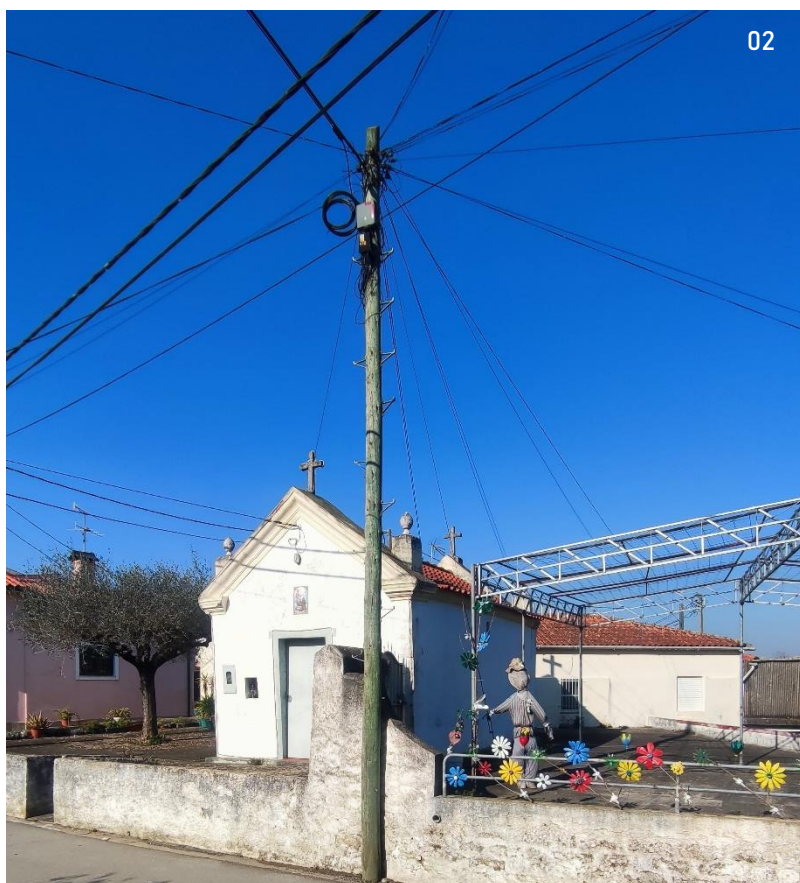
B] Os arruamentos, regra geral, de perfil estreito e de estrutura pouco legível, raramente apresentam os elementos urbanos passeio e estacionamento e, praticamente nunca, arborização.

C] Os espaços públicos, mesmo que de dimensão reduzida, como pequenos largos na envolvente de elementos urbanos marcantes como a junta de freguesia, os principais equipamentos de utilização coletiva ou os lugares de culto religioso [igrejas e capelas] evidenciam débeis estados de conservação, de tratamento paisagístico ou de qualidade urbana.

D] As atividades que animam os lugares [comércio e serviços de proximidade] acompanham estas tendências de estagnação ou mesmo de degradação progressiva do edificado.

05 - Se associarmos este cenário à tendência para a retração demográfica, ao aumento do número de edifícios devolutos e cada vez mais degradados, à pouca qualidade do parque edificado e dos espaços públicos e ao desequilíbrio entre a procura de habitação e a oferta [onde a oferta de habitação é quase nula e o arrendamento é residual] é evidente que as políticas de promoção de atração e de fixação de gente e, em especial, dos mais jovens, está condenada ao fracasso.

Capela de S. António - Capela de S. João - Capela NS da Memória



Fotos 01 e 02 - A Capela de Santo António e o pequeno largo que a enquadra. Elementos marcantes que estruturam pequenos largos informais e que constituem locais e referenciais de encontro e de sociabilidade. Seria interessante qualificar o eixo Rua do Vale - Rua de S. João - Rua da Oliveira ligando estes três elementos marcante de Fermelã.



03



04

Fotos 03 e 04 - Elementos marcantes que estruturam pequenos largos informais e constituem locais e referenciais de encontro e de sociabilidade. Seria interessante qualificar o eixo Rua do Vale – Rua de S. João – Rua da Oliveira ligando estes três elementos marcante de Fermelã.

Rua da Corredoura



Fotos 05 e 06 - Elementos edificados que referenciam e marcam a imagem urbana do sítio. Trata-se de edifícios que carecem de obras de conservação e reabilitação. Estruturam e representam traços da história e da memória de Fermelã que importa preservar.



Fotos 07 e 08 – Aspeto da Rua da Corredoura. Tal como a generalidade dos arruamentos no lugar de Fermelã evidencia duas características que importam reabilitar e requalificar. A forte presença da rede elétrica aérea e a ausência de passeios no arruamento.

Rua de S. João



Fotos 09 e 10 – Aspeto da Rua de S. João. Tal como a generalidade dos arruamentos no lugar de Fermelã evidencia duas características que importam reabilitar e requalificar. A forte presença da rede elétrica aérea e a ausência de passeios no arruamento.



Fotos 11 e 12 – Aspeto da Rua de S. João. Tal como a generalidade dos arruamentos no lugar de Fermelã evidencia duas características que importam reabilitar e requalificar. A forte presença da rede elétrica aérea e a ausência de passeios no arruamento. As fotos evidenciam, também, o equilíbrio, os ritmos e a escala das edificações existentes na formação da rua.

Rua do Ribeiro e Rua do Pisca



Fotos 13 e 14 – Aspeto da Rua do Ribeiro e Rua do Pisca. Tal como a generalidade dos arruamentos no lugar de Fermelã evidencia duas características que importam reabilitar e requalificar. A forte presença da rede elétrica aérea e a ausência de passeios no arruamento. As fotos evidenciam, também, o equilíbrio, os ritmos e a escala das edificações existentes na formação da rua bem como a presença de elementos urbanos pouco qualificados como são o caso de muros.

Rua do Arieiro e Largo Nossa Senhora da Memória



Fotos 15 a 17 – Aspeto da Rua do Arieiro e do Largo Nossa Senhora da Memória. Tal como a generalidade dos arruamentos no lugar de Fermelã evidencia duas características que importam reabilitar e requalificar. A forte presença da rede elétrica aérea e a ausência de passeios no arruamento. As fotos evidenciam, também, o equilíbrio, os ritmos e a escala das edificações existentes na formação da rua. A fonte /poço de 1861 ou a linguagem arquitectónica de alguns edifícios marcam o sítio e o lugar.

06 – Breves notas sobre demografia e sobre o parque habitacional

01 – A Evolução da população residente [2001 – 2021] revela uma tendência para a perda de população no município de ESTARREJA acompanhando a tendência regional e mesmo nacional. A UF de Canelas e Fernelã, tem evidenciado, desde 2001 esse mesmo comportamento de comportamento demográfico.

Quadro 1 – Evolução da População residente na UF de Canelas e Fernelã [2001/2021] e hierarquias administrativas superiores.

	Área [km²]	População Residente [n.º]			Taxa de evolução [%]		
		2001	2011	2021	2001/2011	2011/2021	2001-2021
Continente	89 102	9 869 343	10 047 621	9 855 909	1,81	-1,9	-0,1
Região Centro	28 202	2 348 397	2 327 755	2 227 239	-0,8	-4,3	-5,2
Região de Aveiro	1 692	385 724	390 822	367 403	1,32	-0,8	-4,7
Concelho [Estarreja]	108,17	28.182	26.997	26.213	-4,2	-2,9	-6,9
Avanca	21,07	6.474	6.189	5.732	-4,4	-7,4	-11,5
Pardilhó	15,70	4.175	4.176	4.232	0,0	1,3	+ 1,4
Salreu	16,54	4.153	3.815	3.673	-8,1	-3,7	-11,6
UF Beduído / Veiros	31,85	10.412	10.047	9.903	-3,5	-1,3	-4,8
UF Canelas / Fernelã	23,02	2.968	2.770	2.673	-6,7	-3,5	-9,9

Fonte: INE, CENSOS 2021

02 – Ao nível da Densidade Populacional os dados estatísticos traduzem o que é reconhecida e implicitamente aceite. As freguesias urbanas [UF Beduído e Veiros e Avanca] apresentam uma maior densidade populacional e as freguesias com maior extensão territorial e maiores traços de ruralidade apresentam densidades populacionais mais baixas. Ainda assim, claramente superiores aos valores médios do continente.

03 – O Índice de Envelhecimento revela duas características preocupantes: É superior à média nacional e apresenta tendência de evolução crescente.

Quadro 2 – Densidade Populacional e Índice de Envelhecimento na UF de Canelas e Fernelã [2011/2021] e hierarquias administrativas superiores.

	Densidade Populacional [habitantes/km²]		Índice de Envelhecimento	
	2011	2021	2011	2021
Portugal [Continente]	112,8	110,61	130,6	184,59
Região Centro	82,6	78,98	163,4	228,62
Região de Aveiro	216,7	217,03	128,2	185,58
Concelho	249,6	242,3	137,0	194,05
Avanca	293,7	272,1	137,2	206,78
Pardilhó	266,0	269,6	132,8	165,45
Salreu	230,7	222,1	204,3	269,12
Beduído / Veiros	315,5	311,3	106,45	174,35
Canelas / Fernelã	120,3	116,1	169,65	203,06

Fonte: INE, CENSOS 2021

04 – Se analisarmos a População Residente por grupos etários [Censos 2021] – Quadro 3, verificamos que se encontram em linha com a tendência do envelhecimento progressivo da população. Os dados de 2021, apontam que a população do município de ESTARREJA, com menos de 24 anos, corresponde, apenas, a 22,8% enquanto que a população com mais 65 anos supera esse valor.

Quadro 3 – População por grandes grupos etários da UF de Canelas e Fermelã [2021] e hierarquias administrativas superiores.

		0-14 anos		15-24 Anos		25-64 Anos		+ 65 Anos	
		[n.º]	[%]	[n.º]	[%]	[n.º]	[%]	[n.º]	[%]
Portugal [Continente]	9 855 909	1 264 697	12,8	1 031 659	10,5	5 225 083	53	2 334 470	23,7
Região Centro	2 227 239	263 399	11,8	220 555	9,9	1 141 105	51,2	602 180	27
Região de Aveiro	367 403	46 387	12,6	37 825	10,3	197 106	53,6	86 085	22,2
Concelho	26.213	3 295	12,6	2 709	10,2	13 815	52,8	6 394	24,4
Avanca	5 732	678	11,8	568	9,9	3 084	53,8	1 402	24,5
Pardilhó	4 232	576	13,6	418	9,7	2 285	54,2	953	22,5
Salreu	3 673	408	11,1	353	9,4	1 814	49,6	1 098	29,9
Beduído / Veiros	9 914	1 306	13,2	1 106	11,1	5 214	52,8	2 277	23,0
Canelas / Fermelã	2 673	327	12,2	264	9,6	1 418	53,3	664	24,8

Fonte: INE, CENSOS 2021

05 – A População empregada por setor de atividades [2011] revela a importância do setor secundário [com forte predomínio da influência do emprego no tecido industrial] e emprega cerca de 44,1% da população empregada. O Terciário [Social e Económico] já representa 53,5%, no entanto, ainda abaixo dos valores registados nas NUT superiores.

Quadro 4 – População empregada por setores de atividade [2011].

	População empregada [n.º]	Setor Primário		Setor Secundário		Setor Terciário Social e Económico		Setor Terciário Económico	
		[n.º]	[%]	[n.º]	[%]	[n.º]	[%]	[n.º]	[%]
Portugal [Continente]*	4 220 423	119 877	2,8	1 064 973	25,2	3 035 573	71,9	-	-
Região Centro*	936 569	33 247	3,5	274 285	29,3	629 037	67,2	-	-
Região de Aveiro*	167 355	3 852	2,3	65 448	39,1	98 055	58,6	-	-
Concelho*	11 460	274	2,4	5 053	44,1	6 133	53,5	-	-
Avanca**	2705	70	2,6	1.215	44,9	834	30,9	445	16,5
Pardilhó **	1.596	52	3,3	761	47,7	449	28,1	221	13,8
Salreu**	1.441	52	3,6	545	37,8	477	33,1	256	17,8
Beduído / Veiros**	4.174	80	1,9	1.663	39,8	1 480	35,4	744	17,8
Canelas / Fermelã**	1.116	34	3,0	472	42,3	374	33,5	188	16,8

*DADOS INE 2021

**DADOS INE 2011

Fonte: INE, CENSOS 2011/2021

06 – A análise das Tipologia de Edifícios por número de alojamentos [Quadro 5] revela que a esmagadora maioria dos edifícios integra entre 1 a 2 alojamentos. Esta circunstância revela a característica de uma certa ruralidade predominante [tipologias unifamiliares ou de baixas densidades estruturadas em edifícios de 1 ou 2 pisos] com exceções na cidade de ESTARREJA e no centro de AVANCA.

Quadro 5 – Tipologia de edifício por número de alojamentos [2021].

	Clássicos	Número de Edifícios [2021]			
		1 ou 2 alojamentos		+ 3 alojamentos	
		[n.º]	[%]	[n.º]	[%]
Portugal [Continente]	3 381 968	3 089 482	91,4	286 077	8,5
Região Centro	1 116 787	1 065 140	95,4	49 638	4,4
Região de Aveiro	142 828	134 678	94,3	7 910	5,5
Concelho	11 193	10 905	97,7	267	2,3
Avanca	2 305	2 252	98,1	48	1,9
Pardilhó	2 004	1 976	98,7	25	1,3
Salreu	1 784	1 763	99,1	16	0,9
Beduído / Veiros	3 729	3 545	95,4	176	4,6
Canelas / Fermelã	1 371	1 369	99,9	2	0,1

Fonte: INE, CENSOS 2021

07 – O indicador Edifícios por época de construção [2021] acentua o envelhecimento do parque habitacional que, naturalmente, necessita de obras de reabilitação e de requalificação. Apenas cerca de 16,4% dos fogos foram construídos após o ano de 2000 e mais de 35% do parque habitacional é de construção anterior a 1981.

Quadro 6 – Edifícios por época de construção [2021].

	Antes 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	2011-2021
Continente	164 640	261 568	354 746	927 839	1 075 366	494 277	103 532
	4,8	7,7	10,5	27,4	31,8	14,6	3,1
Região Centro	47 183	90 148	126 298	319 237	345 109	159 006	29 806
	4,22	8,1	11,3	28,6	30,9	14,2	2,6
Região de Aveiro	5 593	9 359	14 165	40 558	47 484	21 223	4 416
	3,9	6,5	9,9	28,4	33,2	14,8	3,1
Concelho	558	738	1.153	3.532	3.354	1.449	379
	5,0%	6,6%	10,3%	31,6%	30,0%	13,0%	3,4%
Avanca	133	119	259	764	633	321	76
	5,8%	5,2%	11,2%	33,1%	27,5%	13,9%	3,3%
Pardilhó	21	90	172	817	556	262	86
	1,0%	4,5%	8,6%	40,8%	27,7%	13,1%	4,3%
Salreu	64	172	212	519	563	222	32
	3,6%	9,6%	11,9%	29,1%	31,6%	12,4%	1,8%
Beduído / Veiros	158	265	403	1.061	1.264	463	115
	4,2%	7,1%	10,8%	28,5%	33,9%	12,4%	3,1%
Canelas/Fermelã	212	92	107	371	338	181	70
	15,5%	6,7%	7,8%	27,1%	24,7%	13,2%	5,1%

Fonte: INE, CENSOS 2021

08 – A análise à Tipologia de Alojamentos [2021] evidencia percentagem de alojamentos vagos na ordem dos 15%.

Quadro 7 – Alojamentos por tipologia no concelho de Estarreja e hierarquias administrativas superiores [2021].

	Alojamentos Familiares [2021]				
	Clássicos	Residência Habitual		Vagos	
		[n.º]	[%]	[n.º]	[%]
Continente	5 726 481	3 962 715	69,2	691 235	12,1
Região Centro	1 470 422	907 883	61,7	212 313	14,4
Região de Aveiro	196 550	143 268	72,9	22 128	11,3
Concelho	12 983	9 770	75,3	1 870	14,4
Avanca	2 586	2 097	81,1	280	10,8
Pardilhó	2 155	1 548	71,8	257	11,9
Salreu	1 891	1 375	72,7	338	17,9
Beduído / Veiros	4 943	3 747	75,8	781	15,8
Canelas / Fermelã	1 408	1 003	71,2	218	15,5

Fonte: INE, CENSOS 2021

09 – Esta breve análise evidencia as seguintes especificidades:

- A] Existe tendência para a perda de população associado à tendência para o envelhecimento progressivo;
- B] O parque habitacional apresenta idade considerável sendo um indicador relevante para a necessidade de realização de obras de reabilitação;
- C] As tipologias predominantes no município e, em especial, na generalidade das freguesias com menor grau de urbanização, traduzem modelos de habitação em moradias ou edificações de baixa densidade.
- D] O parque habitacional evidencia, ainda, uma significativa percentagem de alojamentos vagos.

10 – Neste contexto a delimitação da ARU com o quadro de incentivos e benefícios fiscais e financeiros associados e em articulação com a implementação da Estratégia Local de Habitação constituem elementos chave no processo de políticas de apoio à habitação como, também, ao processo de reabilitação do parque habitacional do município.

07 – Metodologia e Critérios de delimitação

01 - A metodologia adotada e assumida considera três fatores ou melhor, três evidências claras que confirmam e refletem a importância estratégica da reabilitação urbana para o processo de desenvolvimento municipal do concelho de ESTARREJA.

A] Por um lado afirma, clara e convictamente, o objetivo estratégico de promover a reabilitação urbana dos principais centros e centralidades do município, desde os trabalhos desenvolvidos pelo PDM da primeira geração-

B] Por outro lado reflete a dinâmica municipal no desenvolvimento e execução de projetos de reabilitação urbana, sendo casos interessantes as recentes intervenções Cidade de ESTARREJA enquadradas no Programa de Ação para a Reabilitação Urbana [Centro 2020]

C] Por outro, ainda, evidencia a aposta na reabilitação urbana em articulação com a implementação da Estratégia Local de Habitação em curso.

02 - Pretende-se, assim, afirmar a política e a opção estratégica de assumir a Reabilitação Urbana como um dos instrumentos de desenvolvimento e da melhoria das condições de vida, mas, também, da capacidade competitiva do município.

03 - A proposta e o projeto de delimitação da presente ARU inclui os seguintes elementos:

A] A memória descritiva e justificativa que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir

B] A planta de delimitação da área abrangida;

C] O quadro dos benefícios fiscais e/ou outros associados aos impostos municipais.

04 - São múltiplos e complexos os desafios que se colocam, na atualidade, nos centros urbanos tradicionais, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações.

05 - Em especial em território que apresentam uma fragmentação territorial evidente e traços de uma certa ruralidade fortemente marcada na forma de vida da população como nas características do parque habitacional.

06 - Apostar, incentivar e motivar ações de reabilitação e requalificação urbana é objetivo genérico, mas, assumidamente, reconhecido em todos os instrumentos de planeamento, seja territorial seja estratégico, no município de ESTARREJA.

07 - Tendo por base a dinâmica de reabilitação gerada no âmbito da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de ESTARREJA [área de intervenção contida e incidindo apenas no centro da cidade] o município pretende estender à generalidade do território das suas freguesias a oportunidade de apoiar e motivar mesmo, as ações de reabilitação.

08 - Assim o processo de delimitação da ARU de FERMELÃ assume como ponto de partida o perímetro urbano definido no PDM de ESTARREJA, plenamente eficaz e em vigor. Assume-se assim, uma abordagem integrada do território, não excluindo, mas sim democratizando o acesso de todas as áreas urbanas à possibilidade de promover ações de reabilitação urbana.

09 - Obviamente que se trata de uma abordagem alargada no âmbito territorial e direcionada para a possibilidade dos proprietários / interessados intervirem na reabilitação das estruturas edificadas.

10 – Apesar desta especificidade e opção de política de reabilitação urbana numa abordagem alargada, a ARU de FERMELÃ, identifica, também, centros e centralidades que merecem alguma atenção sobre a possibilidade de virem a merecer ações de reabilitação urbana seja em estruturas edificadas seja nos espaços públicos. Estas áreas podem e devem ser desenvolvidas e mais pormenorizadas no desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana.

11 – Constituem **critérios de delimitação**:

C1 – Contribuir para o reforço da coesão territorial municipal construindo territórios mais qualificados e mais atrativos.

C2 – Promover a qualificação do parque habitacional degradado

C3 – Promover a intervenção de reabilitação e requalificação urbana de edifícios e de espaços públicos pouco qualificados constituindo e formando estímulo à reabilitação através de práticas de “bons exemplos”.

C4 – Dar destaque e importância aos elementos marcantes do território, sejam valores patrimoniais, sejam espaços ou equipamentos de utilização coletiva.

C5 – Assumir a imagem urbana [seja do edificado seja do espaço público] como elemento atrativo capaz de manter viva a memória e a história do sítio, mas, também, despertar o interesse e a curiosidade dos visitantes.

C6 – Promover uma imagem mais qualificada dos espaços e do parque habitacional [que ofereça condições de qualidade e de conforto dentro dos padrões atuais] e que assim motivem a população a fixar-se e a residir.

08 – Objetivos estratégicos e estratégia de reabilitação urbana

08.1 – Objetivos gerais de reabilitação

01 - A política de requalificação urbana dos centros e das centralidades do município de ESTARREJA é objetivo assumido das políticas municipais desde o primeiro plano diretor municipal [1995]. A matéria de reabilitação urbana tem-se mostrado uma preocupação do município, que entende a reabilitação urbana como um instrumento indispensável para a requalificação dos lugares e respetivo património, para o desenvolvimento da economia local, bem como para o fomento da coesão social.

02 - Por outro lado reflete a dinâmica municipal no desenvolvimento e execução de projetos de reabilitação urbana, sendo casos interessantes as recentes intervenções Cidade de ESTARREJA enquadradas no Programa de Ação para a Reabilitação Urbana [Centro 2020].

03 - E é neste contexto e neste desafio da requalificação urbana dos centros e centralidades do concelho que os executivos deste município têm defendido a valorização dos espaços urbanos, com especial incidência nas estruturas urbanas, intervindo a dois níveis: no espaço público, nas infraestruturas e nos equipamentos [que qualificam o espaço] e no edificado, criando condições que motivem a recuperação e a reabilitação dos edifícios singulares e daqueles que, ainda, representam símbolos da identidade.

04 - Efetivamente, ao longo dos tempos os centros urbanos e, na generalidade, o tecido urbano, do município de ESTARREJA, têm assistindo à degradação progressiva das estruturas urbanas e dos edifícios o que tem originado a diminuição dos valores patrimoniais e da atratividade.

05 - Os edifícios sofrem a erosão do tempo e, progressivamente, mostram sinais de degradação, consequência não só do seu envelhecimento, como também da falta de utilização e/ou adaptação destes aos novos estilos de vida. Importa, por isso, com a adoção de políticas municipais, procurar reverter tendência.

06 - As políticas de reabilitação urbana têm evidenciado resultados interessantes a nível nacional. Também se espera, que no município de ESTARREJA, constituía uma das soluções para dinamizar as zonas urbanas, apresenta inúmeras vantagens e constitui uma oportunidade para salvaguardar e valorizar o património edificado.

07 - Ambiciona-se, assim, dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, através da criação de incentivos disponibilizados pelo Regime jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU], promovendo, nomeadamente, a reabilitação do património edificado, com especial enfoque no edificado privado.

08 - A responsabilidade nesta área de grande complexidade, abarca um leque de intervenientes, salientando-se, no entanto, o papel fundamental da iniciativa pública e privada. Se à primeira é atribuída a responsabilidade na promoção de medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam, à segunda assenta o dever de assegurar a reabilitação do edificado privado, nomeadamente nas obras que respeitam à segurança, salubridade e arranjos estéticos das edificações.

09 - A proposta de delimitação da ARU de FERMELÃ decorre, assim, da necessidade de criar estímulos à regeneração e revitalização do tecido urbano, numa abordagem territorialmente alargada, tendo em vista a sua requalificação, privilegiando a promoção da reabilitação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado, melhorando, assim, as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados do próprio aglomerado.

10 – Importa, por isso, promover junto dos proprietários vontades e dinâmicas para reabilitar o tecido edificado, numa lógica de atuação complementar entre o investimento público na qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaços públicos, e o investimento privado afeto à reabilitação do tecido construído. No seu conjunto são estes elementos e a “relação e equilíbrio perfeito” entre eles, que garantem a funcionalidade dos espaços urbanos e as condições de vida das populações.

11 – A intervenção de requalificação / reabilitação urbana tem, ainda, por objetivo fundamental, criar espaços agradáveis e atrativos, capazes de contribuir para a afirmação de um Concelho que aposta forte na construção de um território, onde o turismo de carácter sustentável e de forte associação com os valores naturais e ambientais possa, definitivamente, assumir o seu papel de motor da economia.

12 – Para isso a valorização, reabilitação e requalificação do edificado é peça chave como é também a criação de espaço público qualificado na criação e afirmação de lugares de encontro, de sociabilidade e de vivência urbana.

13 – Efetivamente a intervenção de requalificação / reabilitação urbana tem, também, por objetivo fundamental, criar espaços agradáveis e atrativos, capazes de contribuir para a afirmação de um Concelho que aposta forte na construção de um território, onde o turismo de carácter sustentável e de forte associação com os valores naturais e ambientais possa, definitivamente, assumir o seu papel de motor da economia. Para isso a valorização, reabilitação e requalificação do edificado é peça chave como é também a criação de espaço público qualificado na criação e afirmação de lugares de encontro, de sociabilidade e de vivência urbana.

14 – Se associarmos ao processo de reabilitação urbana enquadrado pela ARU outros instrumentos como por exemplo a Estratégia Local de Habitação [já aprovada e em implementação] e a definição de Zonas de Pressão urbanística [que o município pretende delimitar] ou as restantes políticas municipais de habitação, poderemos esperar estarem criadas as condições base que permitam intervir ou incentivar a intervenção sobre o edificado degradado e devoluto e, assim, contribuir para uma imagem mais qualificada dos lugares e para um mercado de habitação mais ajustado e em linha com a real capacidade de rendimento dos habitantes.

08.2 – Objetivos

01 - O processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de FERMELÃ pretende refletir uma lógica de intervenção urbanística integrada e coerente que promova e possibilite a reabilitação urbana do centro e de todo o território. Integra um conjunto de medidas correlacionadas e coordenadas numa lógica de política de reabilitação urbana que incide sobre os centros e as centralidades do município. Pretende, assim, o município, qualificar e promover a reabilitação urbana dos centros e das centralidades, reabilitando o parque edificado e os espaços públicos que o envolvem.

02 - Os critérios que sustentam a delimitação ARU resultam diretamente do diagnóstico territorial, numa perspetiva de valorização integrada do conjunto do suporte físico urbano [parque edificado, infraestruturas, condições ambientais e paisagísticas] e da promoção do desenvolvimento funcional, cultural e económico das áreas de reabilitação urbana, procurando alcançar soluções de compromisso estratégico e operacional entre os diversos agentes territoriais [públicos, privados e associativos].

03 - Pretende-se com a intervenção, no âmbito da Área de Reabilitação Urbana de FERMELÃ, alcançar e concretizar o seguinte conjunto de 10 objetivos:

Objetivos Estratégicos	
01	Promover o aumento da oferta no mercado da habitação, seja da aquisição ou do arrendamento.
02	Promover a fixação e aumento da população residente
03	Fomentar um mercado de habitação capaz de responder à escassez da oferta e em linha e ajustado à real capacidade financeira das famílias, em especial as mais jovens.
04	Articular e internalizar as políticas de habitação enquadradas na Estratégia Local de Habitação e possibilitar uma habitação condigna para todos.
05	Mitigar ou diluir a aparente contradição entre a escassez da oferta de habitação, a capacidade de as famílias acederem à habitação [rendimentos] e a existência de edifícios devolutos e degradados [expectantes].
06	Afirmar o lugar como um sítio agradável e atrativo para viver e o mais socialmente justo e solidário possível.
Objetivos Operacionais	
01	Incentivar as intervenções de reabilitação e de revitalização do tecido urbano existente e potenciar a revitalização e reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados.
02	Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados, com vista ao incentivo de uma tendência de reocupação e fixação da população, e em articulação com a implementação da Estratégia Local de Habitação.
03	Promover dinâmicas de investimento com vista à melhoria do estado de conservação do edificado, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos em apoios de natureza fiscal e financeira.
04	Afirmar e qualificar uma rede de espaços públicos, acessíveis para todos, que estructurem e qualifiquem a centralidade de FERMELÃ e que enquadrem e valorizem o tecido urbano [incluindo o edificado] e criem espaços de encontro e de sociabilidade urbana.
05	Fomentar a valorização do património, da história, das memórias e da identidade de FERMELÃ.
06	Revitalizar o tecido económico, e em especial, o tecido comercial e a restauração.
07	Desenvolver capacidade competitivas que permitam atrair mais visitantes e potenciar o prolongamento da estadia dos visitantes e assim apostar e contribuir para o desenvolvimento do Turismo associado ao Bio Ria.

04 – A figura seguinte ilustra a relação entre os diversos objetivos e entre os diferentes instrumentos de apoio à promoção da reabilitação urbana. A ideia e a estratégia são simples: Tornar os lugares atrativos e agradáveis para viver e o mais socialmente, justos e solidários, possível, de acordo com as capacidades e os meios disponíveis.

Porque se intervém?

Para fixar e aumentar a população

Para aumentar a oferta no mercado da habitação

Para tornar a oferta de habitação compatível e ajustada aos rendimentos dos agregados familiares e em especial dos mais jovens.

Para utilizar o recurso instalado, mas não disponível que é traduzido pelos edifícios “devolutos e em ruínas”

Para tornar o território mais justo e solidário onde todos possam ter espaços, equipamentos, serviços e habitações condignos.

Onde se intervém?

Reabilitação do Edificado

Reabilitação do Espaço Público

Revitalização das dinâmicas comerciais e de serviços [sociabilidade urbana]



Que instrumentos utilizar?

Articular as políticas de reabilitação urbana com as políticas de habitação.

Considerar os efeitos sinérgicos e complementares que decorrem da implementação dos instrumentos:

Área de Reabilitação Urbana

Estratégia Local de Habitação

Zonas de Pressão Urbanística

Política Municipal de Habitação

Quem envolve?

O município de Estarreja e o ESTADO

As instituições

Os particulares, proprietários e/ou promotores

08.3 – Estratégia

01 - Atualmente, à semelhança da maioria dos centros urbanos portugueses, o território do município de Estarreja também se debate com fenómenos de degradação física e desqualificação funcional da generalidade do seu parque habitacional, a que acrescem processos de erosão social e económica. Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz a todos os níveis [físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais], com uma eficiente articulação das entidades e agentes investidos nesta missão.

02 - Estabelecer relações articuladas e protocoladas entre os poderes públicos municipais e os principais agentes [Associações, Instituições e promotores privados]. Nestes, os operadores turísticos [hotelaria, restauração e empresas de animação] constituem elementos indutores para o processo de reabilitação e de requalificação

03 - O desafio da reabilitação exige um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permita canalizar as forças e os recursos numa direção comum de reabilitação efetiva dos centros urbanos, por via de estratégias e operações integradas de reabilitação, centradas nas áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e otimize as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

04 - A dimensão e complexidade desta operação global de reabilitação urbana exigem uma gestão integrada e dinâmica, capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações, assim como uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis.

05 - A delimitação e formalização da ARU de FERMELÃ pretende enquadrar a realização futura de uma ORU, de natureza sistemática. Esta operação permitirá promover, a médio-longo prazo, o processo de reabilitação física e funcional das componentes urbanas estruturantes e, consequentemente, estimular um processo de revitalização socioeconómica do território.

06 - É ambição do órgão de poder local criar um espaço urbano globalmente mais integrado e mais qualificado, regido por parâmetros de elevada qualidade urbana e ambiental, com condições que se enquadrem nos padrões atuais de qualidade e conforto, e que, no seu conjunto, para possam oferecer uma imagem urbana atrativa para a instalação de novas funções e atividades e, potencialmente, novos residentes.

07 - A ARU de FERMELÃ define três Eixos Estratégicos de suporte:

Eixo Estratégico 01	Reabilitar e requalificar o tecido urbano da freguesia intervindo sobre as estruturas edificadas e sobre o espaço, equipamentos e infraestruturas públicas.
Eixo Estratégico 02	Promover uma maior coesão territorial no território municipal, ajustando e fomentando o mercado de habitação [aquisição e arrendamento] à capacidade real dos agregados acederem a habitação condigna.
Eixo Estratégico 03	Afirmar o centro e as centralidades de FERMELÃ, interligando-os e criando condições para a fixação e atração de mais gente [inverter a tendência de evolução demográfica negativa]

Eixo Estratégico 01 - Reabilitar e requalificar o tecido urbano da freguesia intervindo sobre as estruturas edificadas e sobre o espaço, equipamentos e infraestruturas públicas.

01 – Importa, acima de tudo, motivar e dinamizar os proprietários para a reabilitação das estruturas edificadas adaptando-as aos padrões de qualidade e de conforto atuais. Trata-se de um desafio imenso, mas que produzirá, certamente, resultados na afirmação da imagem da freguesia e do próprio concelho e induzirá melhores e mais atrativas condições para a fixação das suas gentes e para a atração de novos residentes.

02 – O processo de reabilitação do edificado associado a intervenções de reabilitação e requalificação de espaços, equipamentos e infraestruturas públicos bem como a adoção das principais preocupações em matérias como a mobilidade e acessibilidade, dos espaços e do território, para todos, podem gerar um “contágio” e uma dinâmica de reabilitação indutora e positiva, fruto da observação de “bons exemplos”.

Eixo Estratégico 02 - Promover uma maior coesão territorial no território municipal.

01 – Um dos resultados esperados da implementação das ARU de FERMELÃ é, certamente, criação ou afirmação de espaços urbanos mais qualificados e mais coerentes no sistema urbano municipal. Efetivamente o “contágio positivo” esperado no processo de reabilitação urbana, do edificado degradado e/ou funcionalmente desajustado, pode gerar tecidos urbanos qualificados e mais interligados ao nível da imagem urbana e das condições e qualidade de vida da população. Nesse âmbito importa considerar a articulação do processo de reabilitação urbana com o processo, em curso, da implementação da Estratégia Local de Habitação da qual, também se espera, o despoletar de dinâmicas significativas de reabilitação do edificado da freguesia.

02 – Qualificar as principais centralidades e, até mesmo, os principais lugares do território do município constitui fator de coesão e de afirmação de uma imagem e de um modelo de ocupação do território que se apresenta e afirma mais atrativo, mais agradável e, mesmo, mais justo e solidário do ponto de vista da implementação de políticas públicas.

Eixo Estratégico 03 - Afirmar o centro e as centralidades de FERMELÃ, qualificando e estruturando o edificado, os espaço público e as atividades e serviços de proximidade, interligando-os.

01 – Importa assumir e qualificar um centro e, se possível, várias centralidades que estruturem e deem significado e estrutura a uma ocupação dispersa e ao longo dos arruamentos.

02 – Assumir e qualificar um centro e definir uma estrutura que acentue e realce esse centro ou centralidades e se estenda a todo o território.

08 – É nesse sentido, que aproveitando a oportunidade de delimitação da ARU, se entendeu adequado assinalar e representar um conjunto de áreas de intervenção prioritárias visando a estruturação, afirmação e consolidação de uma centralidade e que constituam “intervenções exemplo” motivadoras para o processo de reabilitação e requalificação da generalidade do território. Identificam-se as seguintes áreas de intervenção prioritárias:

- A] Capela de Santo António e espaço público envolvente;
- B] Capela de São João e espaço público envolvente;
- C] Largo e Capela de Nossa Senhora da Memória espaço público envolvente;
- D] Casa do Regedor espaço público envolvente.

09 – Pretende-se com estas intervenções qualificar o centro / centralidade que se assume, já hoje, como o principal lugar de encontro e de sociabilidade em FERMELÃ.

10 – É evidente que ações de intervenção e de requalificação do espaço público são prioritárias e desejáveis em toda a área de intervenção da ARU. Efetivamente, a generalidade dos arruamentos apresenta perfis que não são compatíveis com lugares urbanos, atrativos e qualificados. Apresentam perfis estreitos e quase sempre a ausência de passeio, estacionamento e arborização.

11 – Ora, processos de qualificação do espaço público associados a uma equilibrada oferta de habitação induzirão, por certo:

- A] A atração e fixação de gente, ajudando a inverter a tendência de perda demográfica;
- B] Incentivarão a modernização e dinamização do tecido comercial e de serviços de proximidade;
- C] Induzirão, pelo “bom exemplo”, a ação privada de reabilitação do parque edificado.

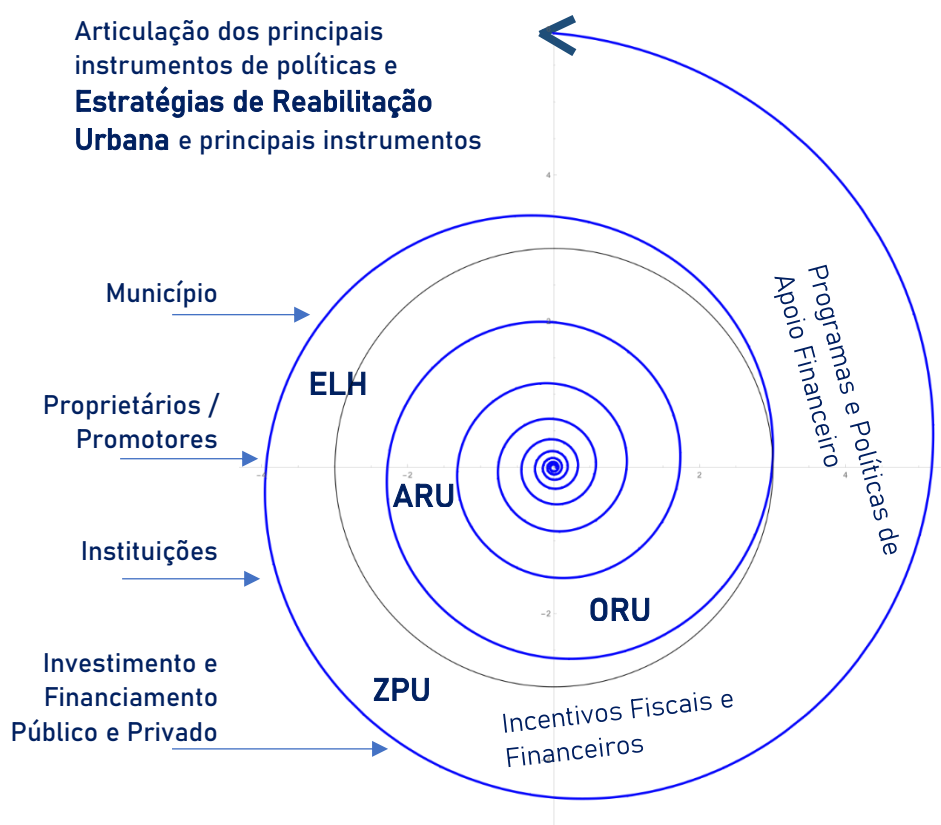
09 – Relação e articulação com outros instrumentos promotores de processo de reabilitação urbana

01 - A implementação da estratégia de reabilitação urbana no município de ESTARREJA integra outros instrumentos complementares e articulados com a definição das Áreas de Reabilitação urbana e consequentes Operações de Reabilitação Urbana.

02 - A Estratégia Local de Habitação [ELH] do município de ESTARREJA aprovada em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, em 22.03.2022.

03 - O município de ESTARREJA tem em curso o processo de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana como forma de promover um efetivo processo de reabilitação urbana do tecido urbano e do parque edificado e, consequentemente, promover a fixação e atração de gente, o crescimento populacional e a melhoria da qualidade de vida da sua população.

04 - A definição e delimitação de Zonas de Pressão Urbanística [ZPU] é mais um instrumento que irá complementar e tornar mais operativo o processo de implementação das ARU e da ELH. Quer um quer outro instrumento implicam e impõem ações concretas de reabilitação do tecido edificado degradado ao mesmo tempo que responde a carências habitacionais. ARU / ORU, ELH e ZPU quando articuladas entre si numa estratégia de reabilitação podem produzir sinergias com evidentes resultados na requalificação do tecido edificado e nas condições sociais e de vida da população.



03 – A ELH de ESTARREJA prevê a 26 milhões de investimento, num plano de ação a concretizar até 2026, na resolução das situações de habitação indigna no município.

04 – A ELH permite aceder a programa estatais com financiamento [como é o caso do Programa 1º Direito, entre outros] para promover “soluções habitacionais” especialmente dirigidas a comunidades mais vulneráveis. O diagnóstico local, envolvendo parceiros da rede social e agentes económicos, determinou a necessidade de dar prioridade à reabilitação de fogos de habitação social e outras que sejam passíveis de recuperação por parte dos proprietários.

05 – O município tem em perspetiva a possibilidade de promover a aquisição e reabilitação de edifícios em zonas urbanas para rendas reduzidas e procurar mobilizar proprietários de edificado devoluto.

06 – A ELH identifica e sinaliza 366 famílias que necessitam de uma resposta habitacional digna. Destas, 166 estão em ocupação ilegal e 127 em habitação social. Necessitam de apoio, ainda, 32 famílias em regime de arrendamento, 34 proprietários, 26 agregados em cedência e uma pessoa sem abrigo.

07 – A intervenção prevê reabilitar 48 fogos de habitação social por parte da Câmara, outras 89 pela Associação de Solidariedade Estarrejense [ASE] e 33 a cargo dos beneficiários diretos. As necessidades de realojamento implicam uma nova urbanização de 66 fogos, por parte do município, aquisição e reabilitação de 28 fogos e a construção de sete pela ASE.

08 – Reconhecendo a idade do parque habitacional e as condições do estado de conservação da generalidade do parque habitacional e relacionando estas características e especificidades com a baixa oferta de arrendamento ou de acesso à habitação e, ainda, aos inúmeros casos de habitações devolutas e em mau estado de conservação, o município de ESTARREJA tem programada a definição de Zonas de Pressão Urbanística.

10 – Os benefícios fiscais, financeiros e outros incentivos à reabilitação

10.1 – Enquadramento e operacionalização

01 - Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e controlo prévio de cada operação programada a realizar.

02 - Quando os mesmos forem solicitados, caberá ao interessado apresentar prova de titularidade do imóvel e limites cadastrais do mesmo, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira 'ação de reabilitação', integrados na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel. Ou seja, para poder aceder aos benefícios fiscais previstos na Lei e na regulamentação em vigor, as obras terão de revestir a natureza de reabilitação urbanística, cujos conceitos aplicáveis constam do artigo 2º, al. b), j) e i) do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana [RJRU] nos seguintes termos:

Alínea b) "ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA", a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

Alínea j) "REABILITAÇÃO URBANA" a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verde de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

Alínea i) "REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS", a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

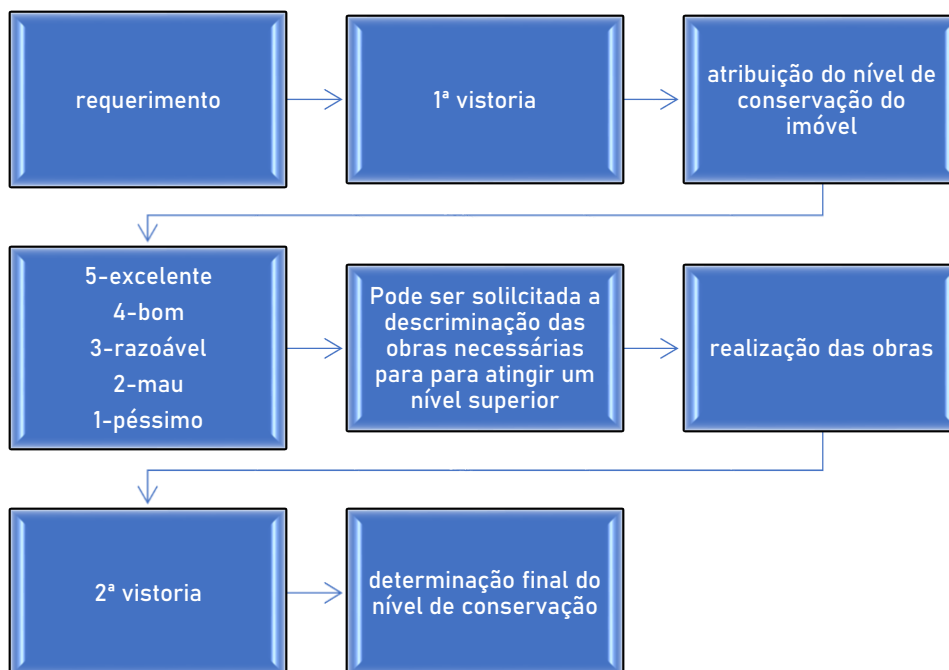
03 - Para acesso aos benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana [segundo a Lei 114/2017 de 29 de dezembro], é necessário, cumulativamente, que:

A] O prédio seja objeto de uma reabilitação de edifícios promovida nos termos do RJRU;

B] Em consequência da referida intervenção, o respetivo estado de conservação suba dois níveis e tenha, no mínimo, um nível 'bom' [através de vistorias, de acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano [NRAU] e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto].

C] Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicável aos edifícios.

04 - O esquema a seguir apresentado sistematiza o procedimento de requerimento, vistoria e determinação final do nível de conservação.



05 - Apesar de o RJRU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património [IMI e IMT], apresenta-se um quadro mais alargado dos benefícios que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

06 - Assim, sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Estarreja.

10.2 – Incentivos financeiros

Incentivo	Ações de reabilitação em imóveis integrados em ARU
	01 - O Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e outras Receitas do Município de Estarreja, prevê a isenções e reduções que visam o incentivo da atividade económica na área do Município, a dinamização do espaço público e o apoio às atividades com fins de interesse público municipal [segundo o ponto 2, Artigo 8º, Secção I, Capítulo II]. Aqui, enquadra-se a possibilidade de aplicar condições de isenção ou redução relativas às taxas municipais, mediante requerimento do interessado, focada na reabilitação e valorização dos edifícios, promovendo uma renovada dinâmica urbana pela recriação da atividade económica, da coesão social, com vista à atração de novos habitantes e rejuvenescendo a sua população. 02 - Como incentivo à reabilitação urbana, as operações urbanísticas realizadas na ARU passam a beneficiar da isenção/redução de taxas urbanísticas, nomeadamente: - A] Isenção do pagamento das taxas de licenciamento, comunicação prévia e autorização as operações urbanísticas relativas às obras de reconstrução e alteração; - B] Isenção do pagamento das taxas municipais pela ocupação da via pública por motivo das obras anteriormente referidas; - C] Isenção do pagamento das taxas municipais para emissão de alvarás que titulam as obras anteriormente referidas; - D] Isenção do pagamento das taxas municipais pela realização de vistorias; - E] As restantes operações urbanísticas realizadas na ARU beneficiarão de uma redução de 50% nos montantes das taxas municipais. 03 - Deverá ainda ser prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas isentas de controlo prévio municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

10.3 – Benefícios Fiscais [associados a impostos municipais]

Incentivo	Ações de reabilitação em imóveis integrados em ARU ou Imóveis com 30 ou mais anos
Isenção IMI	Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas na ARU, por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. Pode ser renovável por mais cinco anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. <i>[nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.]</i>
Isenção imposto IMT [Imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis]	Nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição. <i>[nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.]</i> Na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente. <i>[nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.]</i>

10.4 – Outros Incentivos [decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais]

Incentivo	Ações de reabilitação em imóveis integrados em ARU
Dedução à coleta , em sede de Imposto sobre Rendimento Singular [IRS], com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na ARU	<i>[n.º 4 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro]</i>
Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado na ARU.	<i>[n.º 5 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro]</i>
Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.	<i>[n.º 7 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.]</i>
Imposto sobre o Valor Acrescentado [IVA] à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana [Lista I, verba 2.23 anexa ao Código do IVA, na redação em vigor]	

10.5 – Condicionantes para atribuição de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU

01 – Os benefícios fiscais, à reabilitação do edificado, referenciados, serão concedidos, mediante comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação por parte dos serviços municipais, que deverão certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas nas ações de reabilitação.

[conforme estipulado pelo n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais].

02 – Para efeitos do disposto no n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, entende-se por ações de reabilitação as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais **resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.**

[<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/simuladorFichaAval.jsp>]

03 – Os incentivos e benefícios descritos apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, constantes do RJRU.

11 – Área de Reabilitação Urbana de Fermelã

01 – O cartograma e a planta que a seguir se anexam delimitam a Área de Reabilitação Urbana de Fermelã.

02 – A ARU que agora se delimita será desenvolvida na Operação de Reabilitação Urbana [ORU] através de instrumento próprio [Programa Estratégico de Reabilitação Urbana].

03 – A ORU de Fermelã assumirá o carácter de ORU Sistemática [de acordo com o artigo 8.º do regime jurídico da reabilitação urbana em vigor, DL 307/2009, de 23 de outubro na atual redação].

04 – A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa 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.

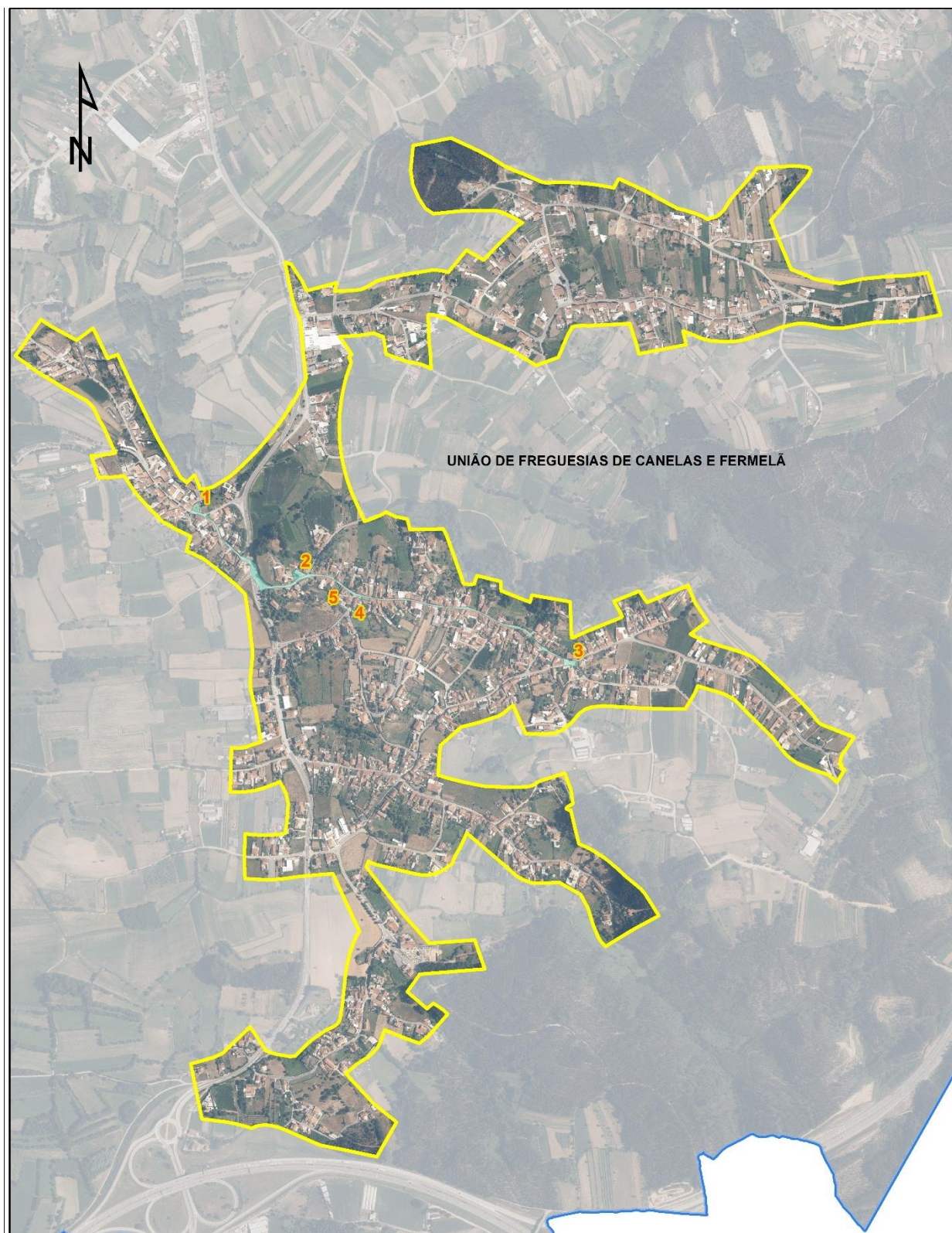
05 – Para esse efeito são identificados na Planta que delimita a ARU um conjunto de ações / intervenções sobre os espaços públicos, nomeadamente:

- A] Capela de Santo António e espaço público envolvente;
- B] Capela de São João e espaço público envolvente;
- C] Largo e Capela de Nossa Senhora da Memória espaço público envolvente;
- D] Casa do Regedor espaço público envolvente.

06 – Espera-se que estas intervenções de qualificação do espaço público possibilitem induzir novas dinâmicas de reabilitação do tecido edificado ao proporcionar espaços públicos e de vivência quotidiana mais atrativo e mais “amigos” do residente. Constituem, por natureza, os principais lugares de encontro e de sociabilidade urbana. As intervenções serão da responsabilidade do município em articulação coma Junta de Freguesia.

07 – A ORU terá como entidade gestora o município de ESTARREJA.

08 – O cartograma seguinte ilustra a delimitação da ARU de Fermelã.



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FERMELÃ

ARU - Fermelã

VERSÃO DE 01.03.2023

