



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR
Engenharia

Serração D'Ouro
Recuperação de um antigo edifício fabril para fins
turístico na margem do Douro

Tânia Sofia Reis Ferreira

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em
Arquitetura
(2º ciclo de estudos)

Orientador: Prof. Doutor Michael Heinrich Josef Mathias
Co-orientador: Prof. Doutor Arq. Fernando Manuel Leitão Diniz

Covilhã, outubro de 2016

Agradecimentos

Num trabalho desta fase, conta-se, inevitavelmente, com o apoio e incentivo de diversas pessoas. Neste sentido, gostaria de expressar um sincero agradecimento a todos aqueles que tornaram possível a sua realização:

Ao meu Orientador, Professor Doutor Mathias agradeço toda a sua disponibilidade, paciência, atenção ao longo de todo trabalho, foi um privilégio trabalhar consigo e concluir esta etapa final de curso.

o Professor Doutor Arquiteto Diniz, pelas várias conversas, toda disponibilidade demonstrada, pelos ensinamentos e pertinência das suas críticas e sugestões.

À Dona Isilda e ao Senhor Fernando, que foram os meus avós, amigos, pais emprestados, foram tudo nestes tempos que tive presente na Covilhã um bem-haja do tamanho do mundo, estou muito grata por tudo que fizeram por mim.

Aos meus pais, que devo tudo, por esta oportunidade que me deram, em especial à minha mãe que mesmo a quilómetros de distância consegue ser uma mãe presente e dar um apoio incalculável, muito obrigada por tudo.

As minhas irmãs que também apesar da distância fizeram de tudo para me incentivar.

Dos meus amigos, fica a marca de todas as palavras de encorajamento por acreditarem no meu trabalho e a paciência com que se mostraram interessados, um grande obrigado a todos vocês.

Resumo

Todo este trabalho resume-se com um verdadeiro diálogo entre passado e presente.

Há um carinho e admiração especial por este local, Porto de Carvoeiro o que torna mais fácil toda a base de conhecimento da área de intervenção e a uma sensibilidade maior para solucionar os problemas para a base final do projeto.

Não deixando de forma alguma de parte as pesquisas informativas quer da parte legislativa, quer noutros parâmetros conceptuais importantes para a recuperação deste antigo edifício fabril no decorrer de todo a projeto.

Os registos fotográficos e esquiços será um dos apontamentos e soluções muito viáveis para o desenvolver deste trabalho.

Assim com todos estes conjuntos de parâmetros será possível elaborar este projeto de recuperação de um antigo edifício fabril para fins turístico na margem do Douro.

Palavras-chave

Rio Douro, serração, madeira, recuperação, natureza

Abstract

All this work boils down to a true dialogue between past and present.

There is a special affection and admiration for this place Porto Carvoeiro which makes it easier all the knowledge base of the intervention area and greater sensitivity to solve problems for the final project base.

Leaving no way part of the informative research of either the legislative or other important conceptual parameters for the recovery of this old factory building in the course of the whole project.

Photographic records and sketches will be one of the notes and viable solutions to develop this work.

So with all these sets of parameters you can prepare this restoration project of an old factory building for tourist purposes in the bank of the Douro.

Keywords

River Douro, sawmill, wood, recovery, nature

Índice

Capítulo 1	1
1. Introdução	2
Capítulo 2	4
2. Enquadramento da freguesia	
2.1. Localização geográfica	5
2.2. Recursos naturais	5
2.3. Aspetos históricos, etnográfico e culturais	8
Capítulo 3	17
3. Antiga fabrica de Serração	
3.1. Enquadramento do local de intervenção	18
3.2. Serração: marcas do passado	22
Capítulo 4	25
4. Memoria descritiva/ Serração D'Ouro	
4.1. Processo: estudos preliminares e programas	
4.1.1. Considerações legislativas	26
4.1.2. Trabalho de campo	30
4.2. Conceito: pensamento e opções	34
4.3. Projeto: uma nova vida	37
Capítulo 5	42
5. Conclusão	43
Capítulo 6	44
6. Bibliografia	45
Capítulo 7	46
7. Anexo A	
7.1. Documentos do antigo edifício fabril de Serração	47
7.2. Pertencentes de Joaquim Sousa	50
7.3. Programa estratégico de reabilitação urbana de Porto Carvoeiro	54
7.4. Regulamento Plano Municipal Santa Maria da Feira	82

Lista de Figuras

- Capítulo 24**
- FIG.1- Localização do Concelho Santa Maria da Feira, Portugal.**
Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Santa_Maria_da_Feira
- FIG.2 - Mapa Concelho Santa Maria da Feira.**
Fonte: <http://rede-social.cm-feira.pt/imagens/MapaConcelho.jpg>
- FIG.3 - Exemplos de campos de cultivo.**
Fonte: <http://4.bp.blogspot.com/-DGjhX8-zem4/TaqGzjxPI/AAAAAAAAACk/qSGkTAUybbE/s1600/017.JPG>
- FIG.4 - Videira americana.**
Fonte: https://www.google.pt/search?q=videira+americana&biw=1680&bih=886&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKewiwjofCob3PAhUDwxQKHrcDqkQ_AUIBigB
- FIG.5 - Mapa Portugal com os rios.**
Fonte: https://www.google.pt/search?q=mapa+dos+principais+rios+de+portugal&biw=1366&bih=651&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKewjnjbGC6s7PAhUPrRQKHS27AJkQ_AUIBigB
- FIG.6 - Mapa concelho S. M. Feira.**
Fonte: <http://sweet.ua.pt/isca5673/morada.htm>
- FIG.7 - Rio Uima.**
Fonte: Fotografia da autora
- FIG.8 - Rio Inha.**
Fonte: Fotografia da autora
- FIG.9 - Rio Douro.**
Fonte: Fotografia da autora
- FIG.10 - As principais espécies de vegetação.**
Fonte: <http://2.bp.blogspot.com/-YI36rC8Kblo/T-D4aI5VsjI/AAAAAAAAAd4/mdLdatxixGE/s1600/musgo.jpg>
- FIG.11 - As principais espécies de mamíferos.**
Fonte: <http://olhares.sapo.pt/raposa-iberica-foto1767735.html>
- FIG.12 - Várias espécies de aves.**
Fonte: <http://cervas-aldeia.blogspot.pt/2013/06/especie-do-mes-de-junho-galinha-dagua.html>
- FIG.13 - Várias espécies de répteis.**
Fonte: <http://www.charcoscomvida.org/wp-content/uploads/2011/06/Cobra-de-%C3%A0gua-de-colar.jpg>
- FIG.14 - Procissão das velas, com andor da Nossa S. Fátima.**
Fonte: Fotografias da autora
- FIG.15 - Fotografia da chegada da procissão a Capela com os estudantes.**
Fonte: Fotografias da autora
- FIG.16 - Fotografia Casa Fagilde, 1810.**
Fonte: <https://www.facebook.com/CasaDeFagilde/>
- FIG.17 - Fotografia Casa Fagilde, 2013.**
Fonte: <https://www.facebook.com/CasaDeFagilde/>
- FIG.18 - Quinta da Casa de Fagilde, com canastro tradicional.**
Fonte: <https://www.facebook.com/CasaDeFagilde/>
- FIG.19 - Fotografia do altar no jardim.**
Fonte: <https://www.facebook.com/CasaDeFagilde/>
- FIG.20 - Fotografias exterior da Capela de Santa Ana.**
Fonte: <https://www.yatzer.com/capela-santa-ana-by-e348arquitectura>
- FIG.21 - Fotografias do Interior da Capela de Santa Ana.**
Fonte: <https://www.yatzer.com/capela-santa-ana-by-e348arquitectura>
- FIG.22 - Imagem satélite do parque da Nossa S.Piedade.**
Fonte: <https://www.google.pt/maps/place/Canedo/@41.0189262,-8.4757359,12760m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0xd2480e29d86fbfd:0x500ebbde4905e80!8m2!3d41.0083753!4d-8.4622869>
- FIG.23 - Fotografia com vista para capela no cimo da colina.**
Fonte: Fotógrafo, Miguel Marques
- FIG.24 - Interior da Capela da Nossa Senhora da Piedade.**
Fonte: Fotografia da autora
- FIG.25 - Capela da Nossa Senhora da Piedade.**
Fonte: Fotografia da autora

FIG.26 - Fachada principal da igreja com estátua de S.Pedro.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.27 - Interior da Igreja voltada para o altar.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.28 - Capela São Lourenço, Carvoeiro.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.29 - Túmulo na Capela São Lourenço, Carvoeiro.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.30 - Interior da Capela São Lourenço, Carvoeiro.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.31 - Passadiço Rio Uima.

Fonte: Fotografia da autora

Capítulo 317

FIG.32 - Esquema das distâncias Porto e S.M.F a Porto Carvoeiro.

Fonte: Esquema da autora

FIG.33 - Imagens e esquema Google mapa, da área de intervenção.

Fonte: Esquema da autora

FIG.34 - Esquema da distância da foz do Porto ao cais do Porto Carvoeiro.

Fonte: Esquema da autora

FIG.35 - Conjunto de fotos antigas do cais de Porto Carvoeiro.

Fonte: Fotografias fornecidas pela Herdeira

FIG.36 - Lampreia, sável, tainha, muge e barbo.

Fonte: <http://www.netxplica.com/images/animais/lampreia.png>

FIG.37 - Zona verde da margem do Douro.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.38 - Mapa Google map, esquema localização.

Fonte: Google maps

FIG.39 - Cais, Porto Carvoeiro.

Fonte: <http://dourovalley.eu/poi?id=8019>

FIG.40 - Vista para cais no dia da festa.

Fonte: <http://uniaocanedovalevmaior.pt/patrimonio/porto-de-carvoeiro/>

FIG.41 - Prática de canoagem e caiaque.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.42 - Mapa Google map, esquema localização.

Fonte: Google maps

FIG.43 - Habitação, onde morava Joaquim de Sousa e a sua Fabrica de Serração.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.44 - Dia da inauguração da Fabrica, 1985.

Fonte: Foto original da herdeira

FIG.45 - as ultimas paginas do caderno do Poeta.

Fonte: Fotografia da autora

Capítulo 425

FIG.46 - Imagens do PDM.

Fonte: <https://www.cm-feira.pt/portal/site/cm-feira/urbanismo/>

FIG.47 - Vista da cheminé.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.48 - Esquício explicativo da localização da foto.

Fonte: Esquício da autora

FIG.49 - Caminhos degradados.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.50 - Esquício explicativo da localização da foto.

Fonte: Esquício da autora

FIG.51 - Caldeira existente na fábrica.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.52 - Esquício explicativo da localização da foto.

Fonte: Esquício da autora

FIG.53 - Casa das maquinas.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.54 - Esquízo explicativo da localização da foto.

Fonte: Esquízo da autora

FIG.55 - Distribuição das naves.

Fonte: Esquízo da autora

FIG.56 - Vista da neve central.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.57 - Esquízo explicativo da localização da foto.

Fonte: Esquízo da autora

FIG.58 - Vista da nave central e terceira nave.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.59 - Esquízo explicativo da localização da foto.

Fonte: Esquízo da autora

FIG.60 - Piso -1.

Fonte: Fotografia da autora

FIG.61 - Esquízo explicativo da localização da foto.

Fonte: Esquízo da autora

Lista de Tabelas

Capítulo 425

Tabela. 1.2 - Apontamentos de anomalias.

Tabela. 1.2 - Apontamentos de anomalias.

Tabela. 1.3 - Apontamentos dos materiais existentes e novos.

Lista de Acrónimos

GRP	Gabinete de Relações Públicas
UBI	Universidade da Beira Interior
ARU	Área de Reabilitação Urbana
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
RGEU	Regulamento Geral das Edificações Urbanas
RJRU	Regulamento Jurídico de Reabilitação Urbana
ADRITEM	Associação de Desenvolvimento Integrado das Terras de Santa Maria

Capítulo 1



1. Introdução

Esboçar sobre o construído, introduzir o dinamismo necessário para este lugar, agir sobre o património, reabilitando-o reintroduzindo-o no ciclo de usos da sociedade atual. Preservar a memória passada e projetar a sua presença para um tempo futuro, servindo-se das transformações necessárias assim será o objetivo principal deste trabalho.

Para tal reflexão, a Serração D'Ouro, projeto de reabilitação da antiga fábrica de serração de Joaquim de Sousa, é o estudo central onde se procurará perceber qual a linha de pensamento projetual tida em conta.

O diálogo entre dois tempos é sem dúvida um princípio para uma boa compreensão deste ponto de partida, a forma preexistente e considerando-a esqueleto substancial da intervenção.

A escolha desta obra como elemento a documentar, surge do interesse de dinamizar esta aldeia, e uma admiração especial que há por este lugar, pois sou natural de Canedo na qual passei parte dos momentos de infância a deambular por todas essas memoráveis áreas verdes e sempre questioneei perguntando aos adultos o porquê desta “casa” estar abandonada e assim se constitui a motivação especial para o desenvolvimento deste trabalho.

De igual modo, para a melhor compreensão da proposta, não exponho todo este trabalho apenas por meio de palavras, mas igualmente com base de esboços, desenhos rigorosos e registos fotográficos.

A primeira parte desta dissertação constitui uma reflexão sobre a localização e morfologia do lugar, tendo em conta ainda a cultura, patrimónios e atividades da freguesia.

Na segunda parte resume-se com uma breve abordagem à história desta antiga fábrica, disponibilizando documentos valiosos desta época, com ainda uma pequena descrição do enquadramento da área de intervenção.

Na terceira parte damos início à memória descritiva com uma breve pesquisa legislativa para uma melhor construção e compreensão do trabalho. Embora memória do local seja sempre renovada para iniciar todo o processo de trabalho de campo, ou seja, o levantamento do edifício, esboços e fotografias houve uma grande necessidade de contato direto com o local e assim se declara abertamente o sucesso da reutilização da estrutura desta fábrica para lhe atribuir novas funções.

Serração D'Ouro

Na última parte desta memória, foi exposto todas as soluções possíveis para uma nova vida deste antigo fabril até ao trabalho final, com elaboração de desenhos técnicos e alguns apontamentos manuais.

Capítulo 2



Serração D'Ouro

As vindimas também são uma marca deste local a videira mais comum e de maior produção é a uva americana.



Videira americana,

Uva americana

Pisar as uvas no lagar

FIG.4 - Videira americana.

Rio Douro

Relativamente à Península Ibérica, o rio Douro possui a maior bacia hidrográfica, com 98.370 km², o de maior altitude média e o terceiro mais extenso com 927 km.



FIG.5 - Mapa Portugal com os rios.



FIG.6 - Mapa concelho S. M. Feira.

Geologicamente, o rio Douro adaptou-se para atravessar a mancha quartzítica do flanco oriental da grande dobra de Valongo, aproveitando as movimentações tectónicas para superar os obstáculos que surgiam no seu curso.

Na freguesia de Canedo, no lugar da Aldeia Porto Carvoeiro as encostas do Douro estão arborizadas com eucaliptos, existindo apenas alguma vegetação ripícola na orla das linhas de água que desaguam no rio Douro.

Serração D'Ouro

Existe ainda dois ribeiros nesta freguesia na qual Rio Inha desagua ao Rio Douro, tendo ainda o Rio Uima, estes três rios oferece à população para além da pesca uma fantástica paisagem verde onde acolhe inúmeras espécies de animais sendo esta paisagem o pulmão de Canedo.



FIG.7 - Rio Uima.



FIG.8 - Rio Inha.



FIG.9 - Rio Douro vista Cais Porto Carvoeiro, vista do pátio da Antiga Fabrica de Serração.



Flora

Quanto à flora, é uma região de vasto espaço verde de grande porte tem mato muito denso e puro que abraça esta freguesia.



Carvalho

Fetos

Giesta/ Maias

Musgo

FIG.10 - As principais espécies de vegetação.

Fauna

- Mamíferos



Raposa

Coelho

Lontra

Ouriço cacheiro

FIG.11 - As principais espécies de mamíferos.

- Aves



Galinha d'agua

Alvéola branca

Noitibó

Cuco

FIG.12 - Várias espécies de aves.

- Repteis



Sapo unha preta

Rã

Cobra d'agua

Cuco

FIG.13 - Várias espécies de

2.2. Aspetos Históricos, Etnográficos e Culturais

Nesta freguesia ainda se conservam grande parte das festas tradicionais, pois grande maioria da população é religiosa e um povo unido para que estes eventos ainda se mantenham

Serração D'Ouro

de vivo espírito. Em cada lugar da Freguesia existe um padroeiro e cada padroeiro tem uma data comemorativa na qual o povo presta uma homenagem ao santo com uma romaria mantendo todos os gestos tradicionais e assim são distribuídas todas estas romarias ao longo do ano.

Em suma todos estes padroeiros são honrados numa festa realizada na Freguesia chamada a Festa da Nossa Senhora da Piedade.

Começa-se a viver a festa a partir da 2ª feira que a antecede, onde é rezada uma missa diária no local onde a festa se realiza - na capela da Nossa Senhora da Piedade.

No sábado, ao entardecer, começam a chegar à igreja, os andores que se irão incorporar na procissão do dia seguinte, de todos os lugares da freguesia, e ainda andores que fazem promessas que nada tem a ver com padroeiros da freguesia, por exemplo andor com os pastorinhos, o andor do Papa João Paulo II entre outros.

À noite sai a procissão das velas com muita gente a acompanhar, vai da igreja até à capela, apenas com o andor da Nossa Senhora de Fátima.



FIG.14 - Procissão das velas, com andor da Nossa S. Fátima.

No dia seguinte, bem cedo começa-se a ver “os romeiros” a chegarem a Canedo para verem a “majestosa” procissão, com dezenas de andores e “anjinhos” - crianças vestidas de branco a pegarem nas fitas e outros vestem se na pele do Santo que representa o andor com roupas muito idênticas e assim desfilam nesta procissão.

Na frente da procissão vão dois cavaleiros a abrirem caminho, seguidos da fanfarra. Atrás desta vão as bandeiras das Autarquias Locais, seguidas pelos andores, sendo o último o da Padroeira, que é acompanhado por centenas de pessoas que vão a satisfazer as suas promessas. Atrás deste andor, vão os estudantes trajados uns a cumprirem promessas e outros como honra de acompanhar a procissão da sua freguesia, de seguida vêm os padres debaixo do “Pálio”, seguidos dos membros das Autarquias Locais (Presidentes: da Junta de Freguesia,

da Câmara, do Futebol e dos restantes eventos existentes na freguesia, o Juíz da festa e os mordomos).



FIG.15 - Fotografia da chegada da procissão a Capela com os estudantes.

Património Histórico

Casa de Fagilde

A Casa de Fagilde é uma pequena quinta de família com mais de 300 anos e enriquecida por um belo jardim à antiga portuguesa. Numa envolvência verdejante e repleta de história, a Casa de Fagilde abre hoje os seus portões ao público interessado em usufruir deste espaço, desfrutando de toda a qualidade e conforto que os tempos modernos exigem.



FIG.16 - Fotografia Casa Fagilde, 1810.



FIG.17 - Fotografia Casa Fagilde, 2013.

Desejam que todos os eventos aqui realizados sejam recordados pelos momentos bem passados, pelo ambiente de conforto e pelo serviço de excelência.



FIG.18 - Quinta da Casa de Fagilde, com canastro tradicional.



FIG.19 - Fotografia do altar no jardim.

Capela Santa Ana

A Capela Santa Ana um espaço dedicado a Santa Ana, mãe da Virgem Maria foi projetada pelo gabinete e|348, de Póvoa de Varzim. Inaugurada a 26 Junho de 2009, situada em Sousanil, sendo a mais recente obra na Freguesia de Canedo, uma das semifinalistas dos prémios atribuídos pelo site ArchDaily, elogia a Arquitectura do espaço e sublinha que ela proporciona o encontro sagrado.



FIG.20 - Fotografias exterior da Capela de Santa Ana.

Aqui ficam algumas expressões dita pelo Padre Emanuel Bernardo, sacerdote da Freguesia.

«Simplicidade, o branco de pureza e a luz» constituem os elementos que mais o atraem na obra, com orgulho disse ainda que «Sinto-me muito bem quando lá celebro, sinto paz provavelmente por a capela estar despida de muitas coisas», afirma também o que a arquitetura pode proporcionar no encontro com o sagrado, ainda que para chegar a esse resultado seja preciso «correr riscos e dar passos firmes» na convicção de que está «a procurar fazer o melhor.»

«O grande risco não é construir, porque tudo é matéria, o cimento, o ferro, a pedra; o que é preciso é dar-lhe aquele sopro onde as pessoas possam encontrar o divino, trabalho que tem de ser feito lentamente», assinalou.

A presença na paróquia há 13 anos assegura uma «relação de confiança muito grande» com os fiéis que contribuiu para transformar algumas inquietações iniciais: «as pessoas foram aceitando, acreditando e apaixonando-se».

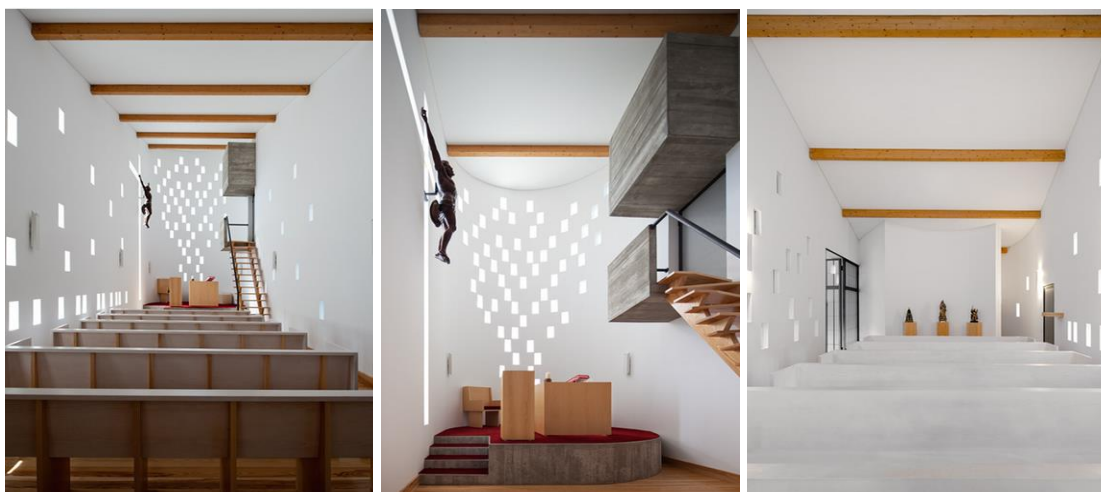


FIG.21 - Fotografias do Interior da Capela de Santa Ana.

Capela da Nossa Senhora da Piedade

No centro desta Freguesia, no topo de uma colina surge uma capela com uma forma hexagonal, construída nos começos do século XVII e com uma galeria exterior recentemente construída.



FIG.22 - Imagem satélite do parque da Nossa S. Piedade.



FIG.23 - Fotografia com vista para capela no cimo da colina.

A população antiga consta que dentro do altar logo junto à entrada, existe alguns relevos no chão que definem a forma de uma caixa, assim dizem que há algo misterioso, dizem que pode existir um tesouro ou a peste negra mas, como referi anteriormente, grande maioria deste povo é muito religioso e muito respeitoso aos ditados e até algumas lendas do local, assim se conta a “lenda” ou “ditado” desta capela.

Serração D'Ouro

Tem altar pequeno, trabalhado em talha dourada. As únicas orações prestadas neste altar são apenas no dia da grandiosa festa como já foi referido anteriormente e casamentos a pedido dos noivos, as restantes orações são concretizadas na igreja matriz.



FIG.24 - Interior da Capela da Nossa Senhora da Piedade.



FIG.25 - Capela da Nossa Senhora da Piedade.

Igreja Paroquial de Canedo

Igreja paroquial datada do século XVII com três altares em estilo renascentista trabalhada a talha dourada, na fachada principal existe no frontispício da torre uma estátua de S.Pedro do século XV.



FIG.26 - Fachada principal da igreja com estátua de S.Pedro.



FIG.27 - Interior da Igreja voltada para o altar.

Capela de S. Lourenço

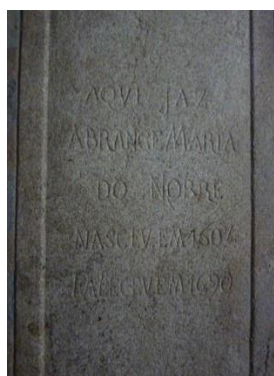
A fachada é de linha simples, constituída pela porta principal, encimada por um frontão triangular, rematado por uma cruz latina. No tímpano, uma janela com um vitral, decorado

com uma cruz. A porta lateral, primitiva porta principal, é rematada, ao centro, com a torre sineira encimada por uma cruz e, de cada lado, um pináculo.



FIG.28 - Capela São Lourenço, Carvoeiro.

O interior é composto por capela-mor e corpo da capela. O altar-mor, em forma de capela, tem um nicho, cujo fundo é pintado de azul, uma tribuna em degraus, pintada de branco, decorada a talha dourada. Ao centro, a imagem de S. Lourenço; à direita, S. Luís de Gonzaga, e, no lado esquerdo, Santa Teresinha do Menino Jesus. Na nave há um túmulo com a seguinte inscrição:



ABRANCHES MARIA
NOBRE
N. - 1604
M. - 1690

FIG.29 - Túmulo na Capela São Lourenço, Carvoeiro.



FIG.30 - Interior da Capela São Lourenço, Carvoeiro.

Equipamentos e atividades existentes

Caça ao tesouro

Geocaching é um passatempo e desporto de ar livre no qual se utiliza um recetor de navegação por satélite (por enquanto apenas Sistema de Posicionamento Global - GPS) para encontrar uma “geocache” (ou simplesmente “cache”) colocada em qualquer local do mundo. Uma cache típica é uma pequena caixa (ou tupperware), fechada e à prova de água, que contém um livro de registo e alguns objetos, como canetas, afia-lápis, moedas ou bonecos para troca.

Em Canedo temos alguns Geocaching criados por habitantes da freguesia, tais como:

- Tesouro do Inha
- Canedo - Nossa Senhora da Piedade
- Escola EB1 de Framil
- Marco dos 4 Concelhos

Passadiço do Rio Uíma

A Câmara Municipal de Santa Maria da Feira está a construir um passadiço com cinco quilómetros de extensão que vai atravessar oito freguesias, Freguesia Canedo, Vila Maior, Sanguedo, Lobão, Caldas S. Jorge, Pigeiros, Escapães e também Fiães para valorizar as margens do Rio Uíma e ajudar à preservação das espécies animais que existem na região.

O Lugar da Preta, na freguesia de Fiães, concelho de Santa Maria da Feira tornou-se no ponto de partida para a construção do primeiro quilómetro do passadiço em madeira destinado a percursos pedonais e de ciclovía junto às margens do Uíma.

“Queremos que as pessoas visitem o rio em melhores condições e queremos garantir que não perturbam o habitat próprio dessa zona ribeirinha, onde há muitas espécies animais e vegetais únicas, que vão passar a estar identificadas”, adiantou à agência Lusa o vice-presidente da Câmara de Santa Maria da Feira, Emídio Sousa.

A paisagem é deslumbrante. Ao chilrear constante dos pássaros que salteiam frenéticos de ramo em ramo junta-se o som de pequenas linhas de águas do rio Uíma.

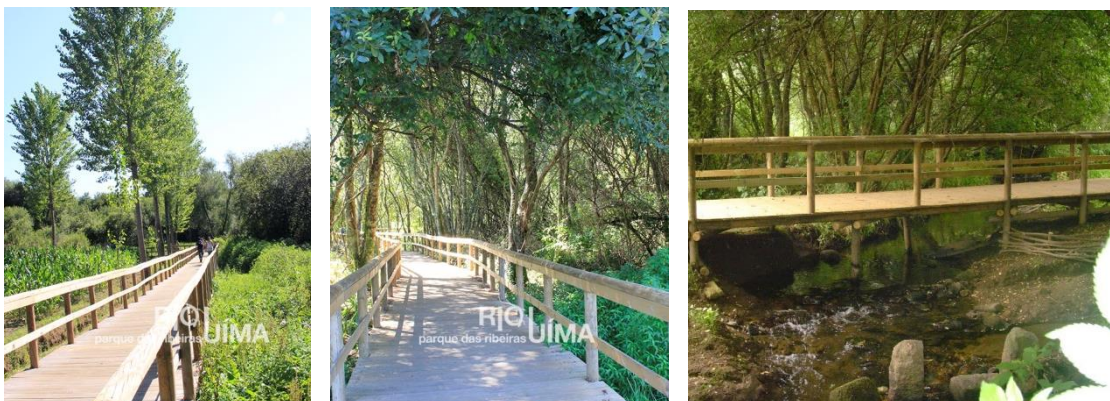


FIG.31 - Passadiço Rio Uíma.

Passadiços da margem esquerda do Rio Inha

O Rio Inha é um dos afluentes da margem esquerda do rio Douro, que desagua entre a foz dos rios Arda e Uíma.

Nasce na freguesia de Escariz, no lugar de Cima de Inha, concelho de Arouca, e passa pelas freguesias de Romariz, do Vale e de Canedo, ambas pertencentes ao concelho de Santa Maria da Feira.

Este rio faz a divisão entre dois concelhos Santa Maria da Feira e o concelho de Gondomar, a travessia entre eles é feita por uma modesta ponte, chamada a Ponte da Inha, idealizada pela Engenheiro Edgar Cardoso.

É um rio que nos oferece uma paisagem muito densa e bastante vegetativa, para uma agradável caminhada, deste modo nasceu o projeto “Margem esquerda” facilitando assim uma fantástica caminhada, com todo o mobiliário urbano necessário para convidar a população a usufruir desta bela paisagem da margem esquerda do Rio Inha até a foz do Rio Douro.

Capítulo 3



3. Antiga Fábrica de Serração

3.1. Enquadramento do local de intervenção

Aldeia de Carvoeiro é o único lugar do concelho que se encontra banhado pelo Rio Douro, situado no extremo norte da freguesia de Canedo, a cerca de 25km do centro de Santa Maria Feira e a 35km do Porto.

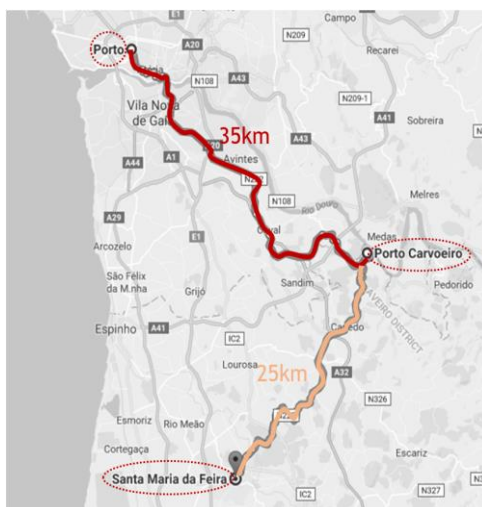


FIG.32 - Esquema das distâncias Porto e S.M.F a Porto Carvoeiro.

O acesso a este lugar é feito por vias rodoviárias, uma via principal que vem a partir do interior do concelho e é intersetada por uma via secundária que nos leva à parte edificada que se encontra na cota mais alta (Aldeia Porto Carvoeiro), assim a via principal leva-nos ao Largo situado na cota mais baixa, junto ao cais.



FIG.33 - Imagens e esquema Google mapa, da área de intervenção.

Neste lugar não existe nenhuma estrada que percorra a margem do rio, existe apenas um projeto camarário dos passadiços na qual a primeira parte já foi idealizada “Margem esquerda do Rio Inha” como já foi referido no capítulo anterior, há ainda uma segunda parte deste projeto que se perlonga com a margem esquerda da freguesia e termina no antigo fabril, esta segunda parte faz uma ligação com o projeto já idealizado “Margem esquerda do Rio Inha”

Contudo, esta relação com o rio é potenciada por um pequeno cais de acostagem para embarcações de recreio, tornando assim um possível acesso à localidade por via fluvial, com uma distancia de 21,5 km à foz do Douro.



FIG.34 - Esquema da distância da foz do Porto ao cais do Porto Carvoeiro.

Cais de Carvoeiro foi o maior entreposto comercial do Concelho, tanto no século XIX, como no início do século XX, nomeadamente pouco antes de ser construída a barragem de Crestuma/Lever, este cais recebia as mercadorias do sal que vinham do sul e o carvão das minas do Pejão. Daqui saíam os barcos rabelos transportados até ao Porto, que transportavam madeiras, lenha, carvão, molhos de palha centeira feitos pelos agricultores do local, com esta ceifa eles construíam naquela época os colchões, transportavam ainda o vinho do Porto e funcionava também como trânsito de passageiros.



FIG.35 - Conjunto de fotos antigas do cais de Porto Carvoeiro.

A proximidade da água também desenvolveu a pesca, que ainda hoje se pescam nesta margem do rio a famosa lampreia, sável, tainha, muge e barbo.



FIG.36 - Lampreia, sável, tainha, muge e barbo.

Para além de uma paisagem encantadora derivado ao rio, temos ainda uma densa floresta de eucaliptos e pinheiros que abraça esta aldeia, favorecendo assim uma bela caminhada nas margens do rio.



FIG.37 - Zona verde da margem do Douro.

Num passeio pelas ruas de Porto Carvoeiro, deparamos com caminhos apenas de acesso pedonal estreitos, mas engraçados quase parecendo um labirinto de uma favela, temos ainda uma capela privada com património valioso já referido anteriormente que se chama Capela de São Lourenço.



Antiga Fábrica de Serração

FIG.38 - Mapa Google map, esquema de localização.



FIG.39 - Cais, Porto Carvoeiro.

Existem alturas especiais para uma visita a esta aldeia, como já destacamos anteriormente algumas romarias desta Freguesia. Nesta aldeia a festa tradicional é em homenagem ao padroeiro S.Lourenço que se decorre no primeiro fim-de-semana do mês de Agosto, neste momento esta festa tradicional ainda é concretizada derivado ao apoio da associação ADRITEM - Associação de Desenvolvimento Integrado das Terras de Santa Maria, assim iniciou em 2013 um evento “Há Festa na Aldeia”, tendo como objetivo principal incentivar um envolvimento ativo da população e manter estas romarias ativas.



FIG.40 - Vista para cais no dia da festa.

A festa dura três dias na qual a cerimónia é prestada na capela privada, no largo junto ao cais ficam distribuídas todas as “barracas” com gastronomia típica do local e algumas com objetos artesanais, fica ainda junto ao cais um palco onde ao longo dos dias conta com atuação de vários animadores.

Destaco ainda as atividades que se decorrem no Rio Douro junto à margem desta aldeia e da área de intervenção, temos os percursos de canoagem e caiaque, pequenas embarcações que passam pelo local, temos ainda o privilégio de assistir à passagem dos cruzeiros.



FIG.41 - Prática de canoagem e caiaque.

Quanto ao artesanato, será fácil encontrar por esta região artefactos elaborados em cortiça, mármore, objetos em ferro e latão, cerâmica, rendilhas e ainda trabalhos em arame e rede, madeira e pele (crivos e jugos), bombos e pandeiretas. Os outros objetos comuns são as mantas (liteiros), cangas e jugos, cestos, tamancos, escovas e rodos e surpreendentemente os violinos.

3.2. A Serração: marcas do passado

Toda esta sensibilidade para a leitura deste edifício de intervenção foi possível ser feita pelos desabafos da população que viveram os bons momentos da fábrica em funcionamento, como também a disponibilidade dos documentos originais pertencentes ao senhor Joaquim de Sousa, dono e responsável pela idealização do edifício.

Todos estes documentos foram disponibilizados pela herdeira, a bisneta do senhor, na qual ainda reside na antiga casa de S. Joaquim Sousa, construída pelas suas próprias mãos na mesma época que o antigo fabril.

Serração D'Ouro

Uma casa com uma Arquitetura muito emblemática e em bom estado de conservação, tem uma varanda bastante trabalhada em madeira voltada para o rio douro e próxima do fabril de intervenção.



FIG.42 - Mapa Google map, esquema localização.

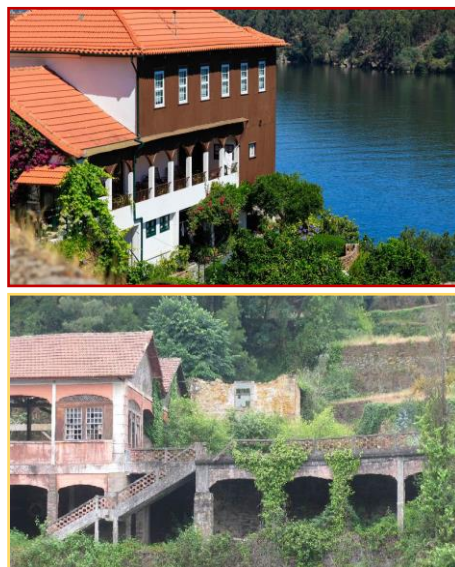


FIG.43 - Habitação, onde morava Joaquim de Sousa e a sua Fabrica de Serração.

As fotografias da inauguração da fabrica foram fantasticas para uma melhor compreensão de como era esteticamente o interior do fabril, fazendo por curto tempo sentirmos naquele ambiente, ajudando muito para uma boa inspiração do trabalho.



FIG.44 - Dia da inauguração da Fabrica, 1985.

Juntamente com essas fantásticas fotografias, havia ainda desenhos rigorosos da cheminé da fábrica e algumas plantas de implantação, ajudaram muito em termos espirituais, a textura do papel, o texto, os cheiros foram muito inovadores para uma boa inspiração e delicadeza sobre o projeto.

Existe ainda um pequeno caderno, de um poeta que por ali passou e descreveu todo o lugar em poemas, esses poemas não deixaram de ser importantes para este trabalho servindo também como uma fonte de inspiração.

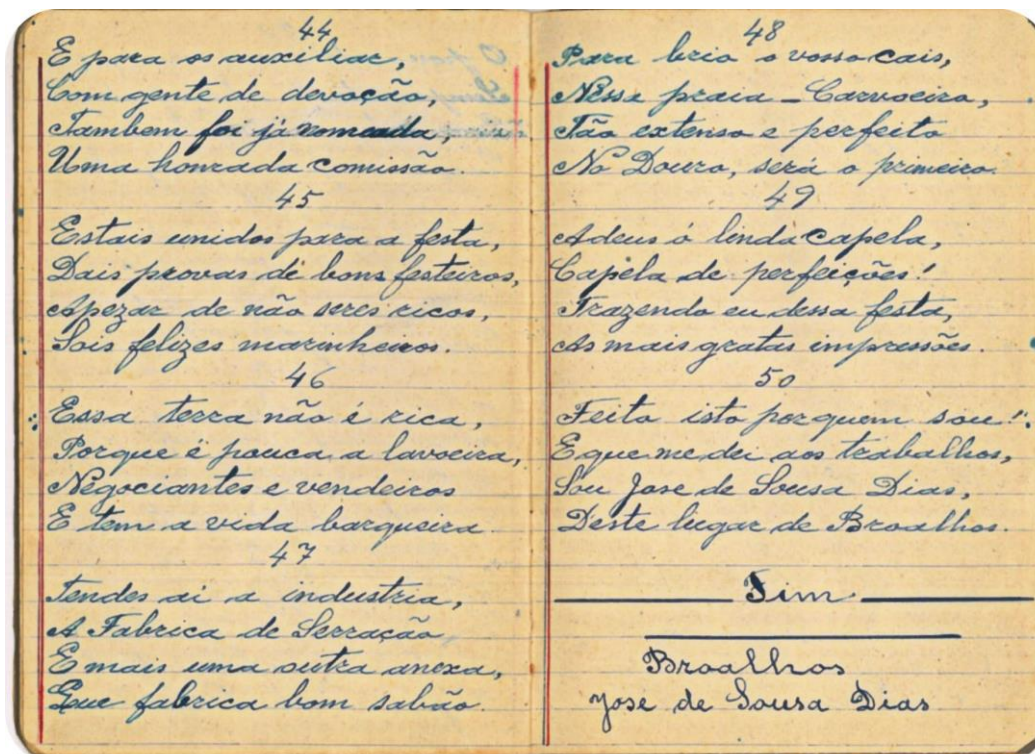
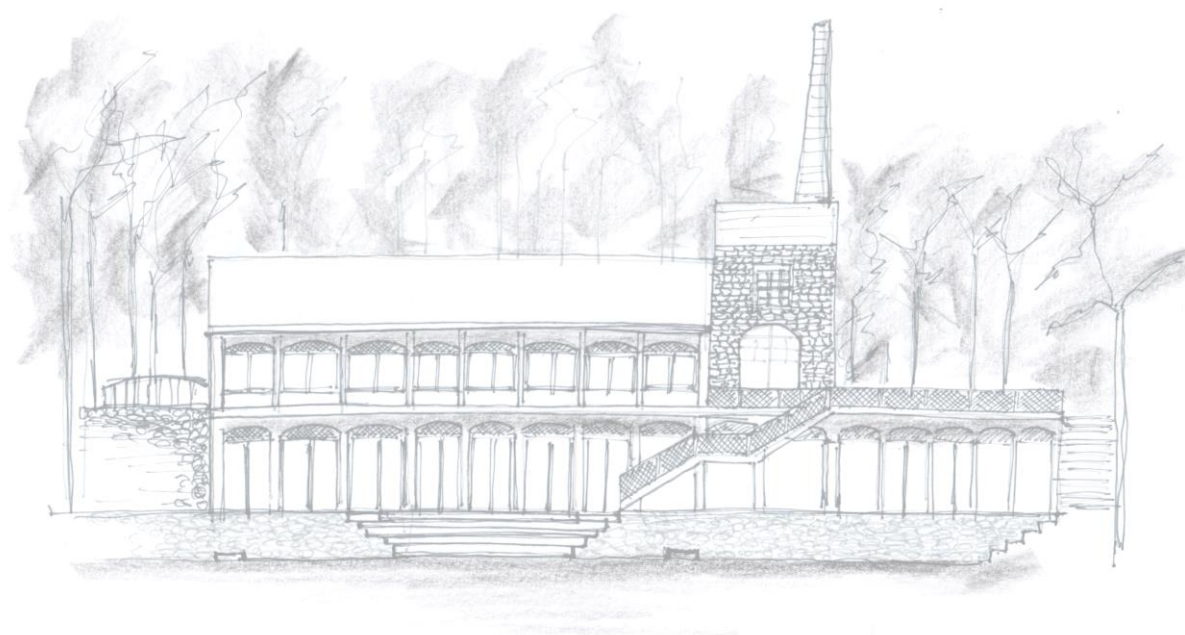


FIG.45 - As ultimas paginas do caderno do Poeta.

Capítulo 4



4. Serração D'Ouro

4.1. Processos: estudos preliminares e programas

4.1.1. Considerações legislativas

Para uma pesquisa completa e legislativa, o PDM foi um instrumento legal fundamental para a recolha de informação na gestão do território municipal. O Plano Diretor Municipal (PDM) define um modelo de estrutura espacial do município, constituiu uma síntese estratégica do desenvolvimento e ordenamento do local, integra as opções e outros ditames de âmbito nacional e regional, pelas diferentes componentes sectoriais da atividade nele desenvolvidas.

Assim este plano de trabalho encontra-se:

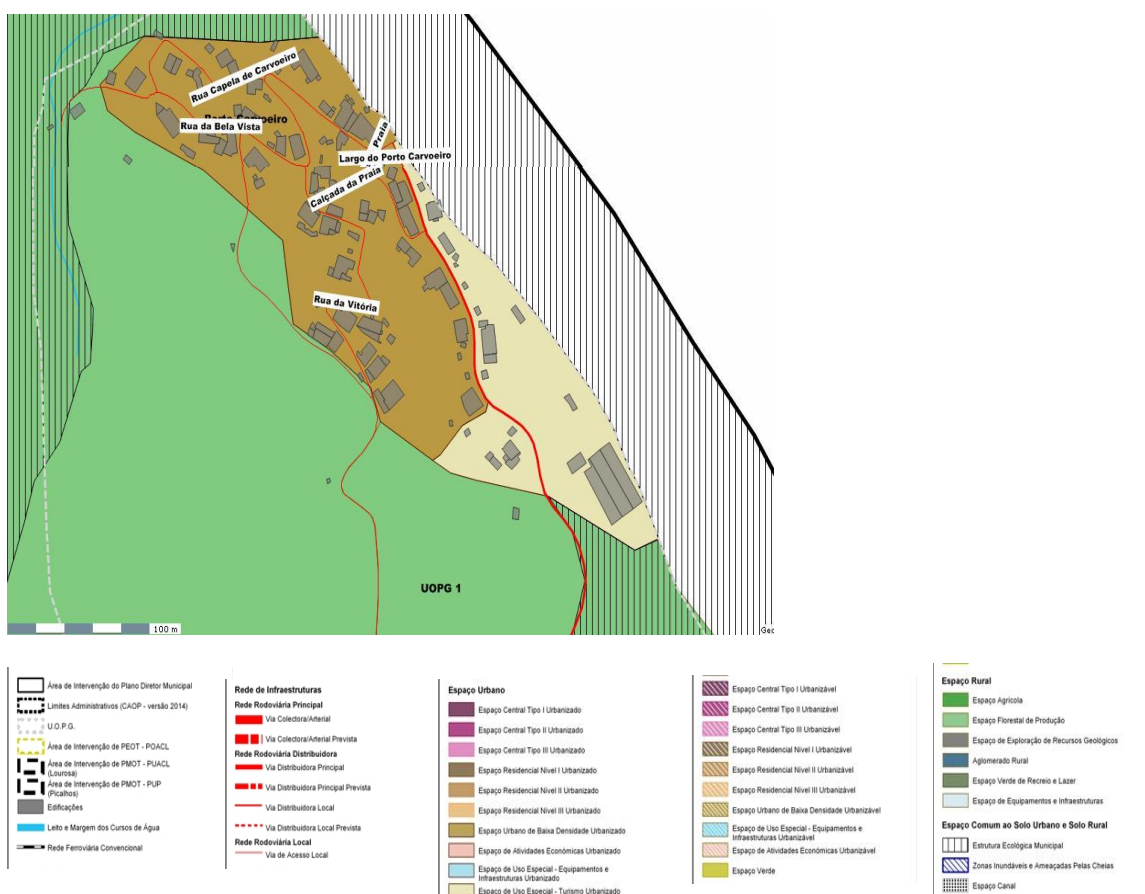


FIG.46 - Planta classificação do Solo Rural.

TÍTULO III

Uso do Solo

CAPÍTULO I

Classificação do Solo Rural e Urbano

Artigo 9.º

Identificação e Regime

1 — Para efeitos de aplicação do Plano, o território do município de Santa Maria da Feira encontra-se dividido nas Classes de Solo Rural e Solo Urbano.

2 — O Solo Rural integra as seguintes categorias de espaço:

- a) Espaços Agrícolas;
- b) **Espaços Florestais de Produção;**
- c) Espaços de Exploração de Recursos Geológicos;
- d) Aglomerados Rurais;
- e) Espaços Verdes de Recreio e Lazer;
- f) Espaços de Equipamento e Infraestruturas.

3 — O Solo Urbano encontra-se subdividido nas categorias de Solo Urbanizado e Solo Urbanizável, compreendendo as seguintes categorias de espaço:

- a) Espaços Centrais, com três subcategorias (Tipo I, II e III);
- b) Espaços Residenciais, com três subcategorias (Nível I, II e III);
- c) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- d) Espaços de Atividades Económicas;
- e) Espaços de Uso Especial — Equipamentos e Infraestruturas;
- f) **Espaços de Uso Especial — Turismo;**
- g) Espaços Verdes.

SECÇÃO II

Espaços Florestais de Produção

Artigo 19.º

Identificação

Os Espaços Florestais de Produção correspondem na sua generalidade a terrenos ocupados por povoamentos florestais (incluindo áreas ardidas), matos, terrenos improdutivos e incultos de longa duração, correspondendo a áreas com vocação de uso florestal, nas vertentes ambiental, económica, social e cultural.

Artigo 20.º

Ações Interditas Nos Espaços Florestais de Produção é

interdita:

- a) A destruição de exemplares dispersos ou núcleos de floresta autóctone, sempre que estes se revelem essenciais para a preservação e consolidação da rede da estrutura Ecológica Municipal;
- b) Qualquer ação que, pela sua natureza, seja suscetível de agravar as condições de perigosidade e de risco de incêndio. 1

1. REGULAMENTO, PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA, doc. disponível Anexo I.

Artigo 21.º

Ações Permitidas

- 1 — Nos Espaços Florestais são permitidas as seguintes ações: *a)* A produção lenhosa e não lenhosa;
- b)* A reconversão de povoamentos puros ou mistos de eucalipto comum e de pinheiro bravo e a plantação de povoamentos com dominância de outras folhosas de folha caduca e resinosas de folha miúda;
- c)* A compartimentação dos espaços e das áreas de monocultura, utilizando espécies menos vulneráveis ao fogo e espécies arbóreas e arbustivas autóctones;
- d)* Todas as ações que contribuam para a proteção do solo e recursos hídricos, da flora e fauna que lhe estão associados, bem como para a conservação e proteção da biodiversidade;
- e)* As atividades relacionadas com cultura, desporto, turismo, recreio e lazer.

“SECÇÃO VI

Espaços de Uso Especial — Turismo

Artigo 43.º

Identificação e Caracterização

- 1 — Os Espaços de Uso Especial — Turismo do Concelho de Santa Maria da Feira encontram-se identificados na Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo e correspondem a espaços em que é reconhecida especial apetência para acolhimento de infraestruturas de vocação turística.
- 2 — Estes espaços integram-se em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, sendo executados de acordo com os objetivos, parâmetros e formas de concretização estabelecidos no Título V do presente Plano.”

“TÍTULO V

Execução e programação do plano

CAPÍTULO I

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 64.º

Princípios

- 1 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) correspondem a subsistemas urbanos, tendo como objetivo uma correta e adequada articulação entre as ações a desenvolver e os objetivos estratégicos das ações propostas pelo Plano.
- 2 — As áreas integradas em UOPG devem ser antecedidas de programação específica, podendo ser executadas através de unidades de execução, planos de urbanização ou planos de pormenor, devidamente orientadores da intervenção integrada que se pretende para o território, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as respetivas categorias de espaço em que se inserem. 3 — No âmbito do presente Plano, preveem -se as seguintes UOPG:
 - a)* UOPG 1 — Área de Aptidão Turística do Porto Carvoeiro e Zona Envolvente;
 - b)* UOPG 2 — Expansão da Área Central de Argoncilhe;
 - c)* UOPG 3 — Quinta de Baixo e Zona Envolvente;

- d) UOPG 4 — Expansão da Área Envolvente ao Europarque;
- e) UOPG 5 — Expansão da Cidade da Feira;
- f) UOPG 6 — Expansão da Área Central de Romariz;
- g) UOPG 7 — Valorização da Quinta do Seixal;
- h) UOPG 8 — Expansão dos Lugares da Campinha (Sanfins) e Ribas...

SECÇÃO II

Objetivos e Parâmetros Urbanísticos

Artigo 65.º

UOPG 1 — Área de Aptidão Turística do Porto Carvoeiro e Zona Envolvente

1 — A UOPG 1 — Área de Aptidão Turística do Porto Carvoeiro e Zona Envolvente tem como objetivos estratégicos:

- a) Aproveitamento do Rio Douro como cais de acostagem, facilitando a oferta de passeios fluviais e o acesso a equipamentos de restauração e prestação de serviços aos visitantes, turistas e barcos;
- b) Valorização paisagística do território, nomeadamente da floresta e da margem do Rio Douro;
- c) Promoção da qualificação e preservação dos aglomerados urbanos existentes;
- d) Previsão de equipamentos de apoio;
- e) Organização da floresta envolvente com sinalização de percursos pedonais e cicláveis.

2 — A UOPG 1 enquadra -se e obedece ao seguinte programa:

- a) A UOPG 1 é limitada a nordeste pela margem esquerda do Rio Douro e enquadra as áreas construídas de Porto Carvoeiro, vias de acesso e zona florestal, abrangendo cerca de 21,85 ha.
- b) A partir da programação prevista e de eventuais acertos e alternativas provenientes das negociações com os promotores interessados, serão fixadas as diferentes fases de construção das infraestruturas. 1

Com uma pesquisa mais profunda no site municipal de Santa Maria da Feira foi encontrado um projeto estratégico de reabilitação urbana de Porto Carvoeiro. Este programa serviu de alguma forma de apoio e facilitando nas decisões tomadas neste projeto.

Assim o segundo paragrafo deste documento destaca a grande importância deste plano estratégico, ou seja *”o reconhecimento que a marca “Douro” assume no panorama turístico nacional (como uma das marcas turísticas mais distintivas), e que, fundamentalmente, permita “reanimar” este núcleo urbano, induzindo novas dinâmicas de reabilitação das estruturas edificadas e espaços público e de atração de residentes e atividades económicas (com prevalência da atividade turística e de apoio a esta atividade), mas sempre num propósito de preservação da identidade e pertença do lugar.”* 2

4.1.2. Trabalho campo

Para uma melhor compreensão e dedicação do trabalho, foi necessário ir ao local para recolher toda a informação em suporte fotográfico, alguns apontamentos à mão levantados. Todo o levantamento do edifício foi idealizado manualmente e no local.

A fábrica não é visível da rua de acesso ao Porto Carvoeiro, com exceção da chaminé que se eleva além das árvores, único ponto de referência para o edifício da antiga fábrica, situando-se na margem esquerdo do Rio Douro.



FIG.47 - Vista da cheminé.

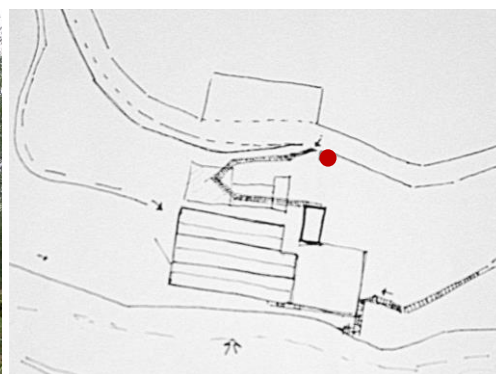


FIG.48 - Esquízo explicativo da localização da foto.

Trata-se de um terreno florestal, de declive médio e que se encontra em claro estado de abandono, na qual houve alguma dificuldade em chegar junto ao local de intervenção, em seu redor tudo estava repleto de vegetação densa, com vegetação invasora abundante, tal como eucaliptos, acácias, giestas e urzes, atrapalhando ostensivamente as espécies autóctones, tirando-lhes a sua importância no equilíbrio do ecossistema.

Os caminhos de percurso existentes encontram-se em igual mau estado de conservação, pela falta de uso, tratamento dos mesmos e por sucessivas agressões provocadas pelas águas pluviais que por ali vão escorrendo.



FIG.49 - Caminhos degradados.

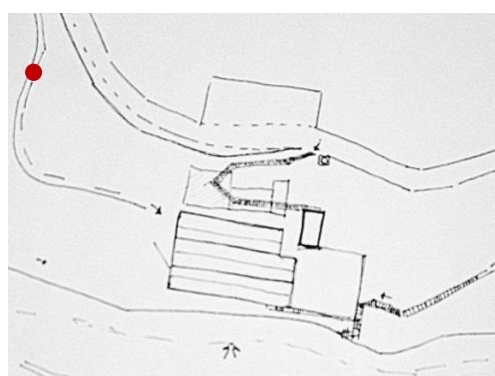


FIG.50 - Esquízo explicativo da localização da foto.

Embora com alguma dificuldade, a insistência e curiosidade fez-se chegar ao edificado, e deparar-se com uma verdadeira relíquia - uma caldeira - ali pousada em solo rochoso, envelhecendo ao tempo- uma verdadeira memória dos tempos antigos.



FIG.51 - Caldeira existente na fábrica.



FIG.52 - Esquízo explicativo da localização da foto.

Junto à caldeira há um pequeno edifício confrontado com o principal, que pelos vestígios que lá se encontram tudo indica tinha a função de abrigar uma pequena central hidroelétrica para produzir energia para o funcionamento de algumas máquinas de corte utilizadas na serração. Pela informação que foi possível apurar esta foi das primeiras serrações do concelho a ter maquinaria elétrica e devido à sua localização periférica em relação aos centros urbanos, produzir localmente e por meios próprios energia elétrica, que era a única solução para a utilização de equipamentos elétricos. A solução encontrada foi, portanto, o aproveitamento de uma linha de água que passava naquele local para se implantar aí o edifício da central hidroelétrica.

Em meados do século XIX vieram para Portugal as primeiras locomotivas a vapor, para os caminhos-de-ferro e chamadas caldeiras locomóveis eram como máquinas a vapor com caldeira integrada, estas produziam movimento nas unidades industriais, acoplado às máquinas de transformação das matérias-primas. As serrações mecanizaram-se em grande número, adotando com produtoras de energia locomóveis, ligadas por linhas de eixo, tambores e correias às máquinas de serrar, plainas, tupias, máquinas de furar, etc. Essas são as características destes circuitos de rigidez do seu funcionamento, dado que todas as máquinas estavam ligadas ao volante da locomóvel, que lhe fornecia o movimento. Assim foram os primeiros reflexos da revolução industrial, as indústrias de serração e de carpintaria em Portugal.

Este pequeno edifício dedicado à central hidroelétrica encontra-se de momento em ruína, sem cobertura e sem laje, com apenas a presença das alvenarias exteriores com a pedra exposta e sem rebocos.



FIG.53 - Casa das máquinas.

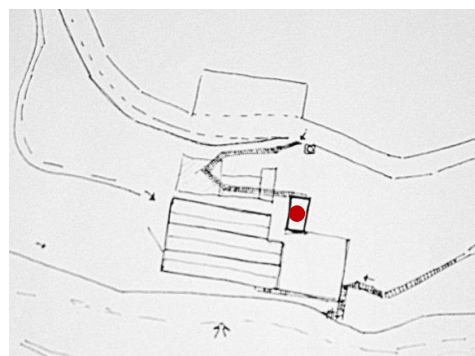


FIG.54 - Esquízo explicativo da localização da foto.

O fabril era constituído por três naves ao nível do solo, há sinais evidentes que a serração continha uma terceira nave que encostava e colmatava desta forma sobre a encosta que estava devidamente delineada para apoiar a cobertura da nave em falta, o pavimento interior assume características diferenciadas, apresenta um solo rochoso, húmido e permeável. Assim, esta nave albergava as madeiras mantendo-as com um grau de humidade necessário, eram ainda concluídas nesta nave as cargas e descargas.



FIG.55 - Distribuição das naves.

- Primeira nave
- Nave central
- Terceira nave

O pavimento da nave central está executado em massame de betão sendo este utilizado para acolher os diversos maquinismos da serração, um piso resistente capaz de suportar o peso da máquinas.



FIG.56 - Vista da nave central.

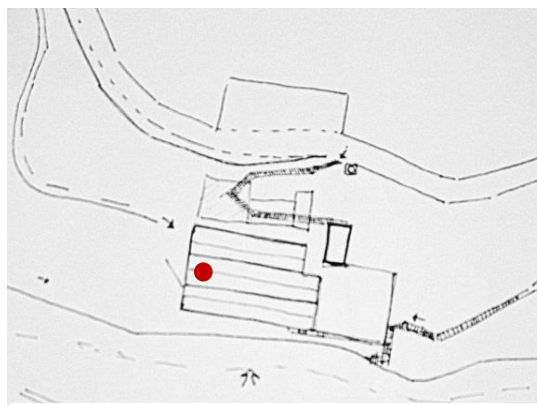


FIG.57 - Esquízo explicativo da localização da foto.

A terceira nave, mais junta ao Rio Douro, apresenta um pavimento em soalho de madeira de pinho, ainda que esta nave é a única que contem um piso inferior e uma pequena receção em madeira, onde estes guardavam toda a documentação precisa.



FIG.58 - vista da nave central e terceira nave.

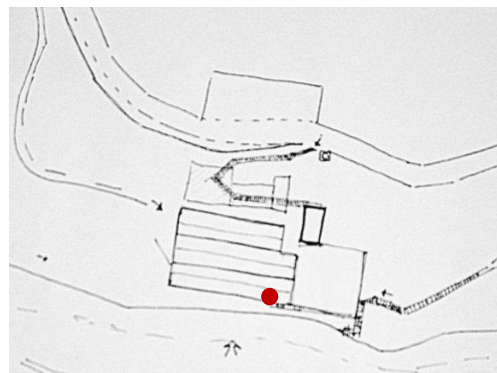


FIG.59 - Esquízo explicativo da localização da foto.

Este piso (piso-1), sem acabamento aparente, com um grau de humidade elevado, teria como função receber os toros de madeira em bruto vindos pela força do Rio Douro que eram desviados, içados e alojados neste piso muito próximo do rio com um ambiente calmo e uma atmosfera própria ideal para repouso.



FIG.60 - Piso -1.

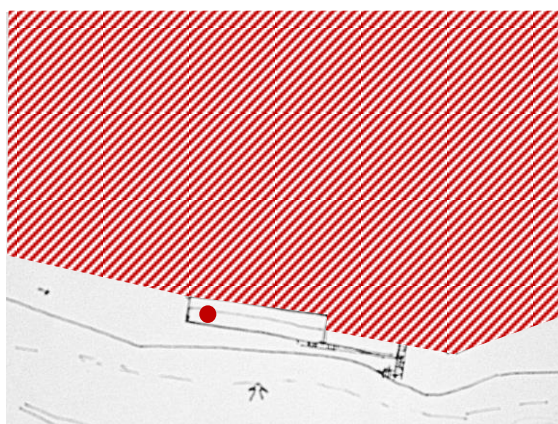


FIG.61 - Esquízo explicativo da localização da foto.

Atualmente o edifício de intervenção encontra-se em avançado estado de degradação e ruína. É constituído por uma estrutura de betão armado, parâmetros de contenção em pedra natural e coberturas assentes em asnas de madeira. Os vãos da fachada virada ao rio apresentam-se em forma de arco abatido em betão armado.

Pelo que foi possível constatar nunca foram colocadas caixilharias nos vãos, provavelmente por motivos económicos.

Em suma de todo este trabalho de campo e leitura do edifício, há elementos principais que marcaram de forma clara a característica dele e que são muito importantes a preservar, como podemos ver na imagem da FIG.62 - Elementos mais marcantes.

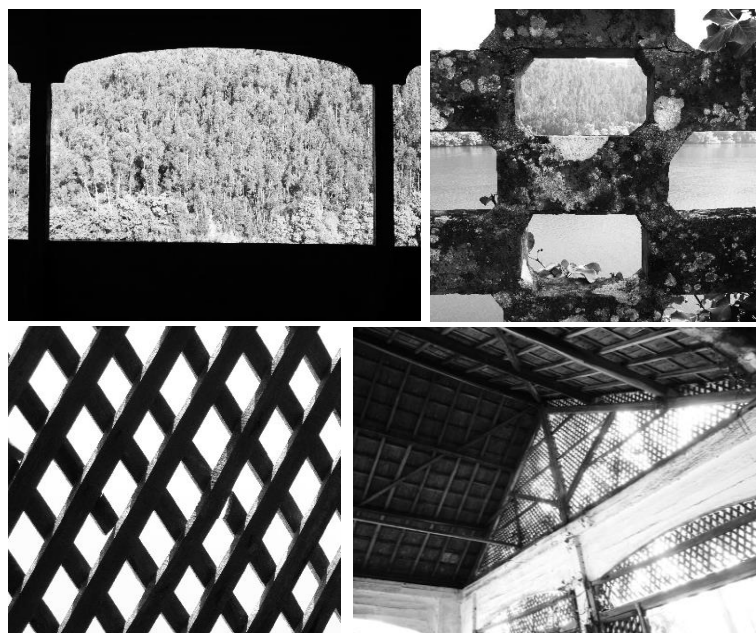


FIG.62 - Elementos mais marcantes.

4.2. Conceito: pensamento e opções

Após toda essa recolha informativa do local e do edifício, podemos assim anotar alguns dos aspetos positivos e negativos para uma boa conclusão do projeto.



ESQ.1 - Esquema explicativo da proposta.

O ecoturismo ou turismo ecológico é uma atividade turística com tendência que procura compatibilizar a indústria turística com ecologia, deste modo desenvolvesse sem alterar o equilíbrio do ambiente, evitando assim danificar a natureza.

Procura acima de tudo promover o bem-estar das comunidades locais (recetoras do turismo) e a preservação do meio natural, para além do disfrute do viajante. O turismo ecológico procura também incentivar o desenvolvimento sustentável, não pondo em risco as possibilidades futuras, garantido o crescimento atual do local.

“Ecoturismo é o segmento da atividade turística que utiliza, de forma sustentável, o património natural e cultural, incentiva sua conservação e busca a formação de uma consciência ambientalista por meio da interpretação do ambiente, promovendo o bem-estar das populações”. (Marcos Conceituais - MTur)

Deste modo reforço que a ideia do ecoturismo está de uma forma direta envolvida neste projeto, todas as soluções finais foram sempre condicionadas ao bem-estar do Homem, criar acessos mais acessíveis tornando-os cativantes, garantindo assim o desenvolvimento sustentável e preservar acima de tudo essa paisagem natural.

Um dos principais objetivos é preservar o valor da memória e identidade do próprio edifício dentro de um verdadeiro diálogo entre passado e presente, ou seja, assumir as suas preexistências na sua totalidade, tanto na forma como no estilo arquitetónico que as caracterizam.

A recuperação do edifício da serração irá centrar-se no reaproveitamento, sempre que possível, dos materiais e sistemas construtivos que o constituem, o betão armado e a madeira são um dos principais materiais desta construção. A técnica do betão armado nesta época estava a dar os seus primeiros passos na região, e sendo um sistema construtivo híbrido que se compõe com a arte do betão e arte da madeira, assim será importante manter-se este sistema, como testemunho desta época e história do edifício.

É intencional recriar um ambiente próximo do que foi aquela indústria, a adoção dos elementos em madeira será a base de toda a proposta, adquirindo uma atmosfera da antiga serração, apenas atribuindo-lhe uma nova indústria, neste caso uma restauração hotelaria será uma das suas principais funções.

Como foi referido anteriormente a palavra-chave para esta solução foi o ecoturismo, assim a restauração hotelaria é a nova função atribuída a este antigo fabril respondendo dentro do conforto que o ecoturismo bem refere, reforçando ainda com várias atividades dinâmicas convidando assim os turistas e acolhendo assim toda a população do local.

Distribuindo de uma forma clara, organizada e justificativa, na primeira nave eram idealizadas as cargas e descargas derivado ao acesso direto com o caminho automóvel existente, assim a nova função atribuída será todas as atividades administrativas como a recepção, lavanderia, cozinha, todas as dispensas de apoio, balneários femininos/masculinos, wc.

A nave central era onde acolhia os diversos maquinismos da serração, derivado a uma boa resistência de pavimento, aqui se desenvolvia o principal trabalho desta industria, continuando com o mesmo conceito será aqui atribuído o “coração” da restauração, um salão amplo, com as asnas visíveis onde estará bem evidenciado o cheiro da madeira criando o ambiente da antiga serração.

A terceira nave é a que tem um contato mais direto com o Rio Douro, apresenta um pavimento em soalho de madeira de pinho, a fachada voltada para o rio com um padrão arcos abatidos permitindo uma vista privilegiada.

Para além da preocupação de voltar a vitalizar o edifício, há uma enorme vontade de não desperdiçar as condições criadas pela natureza, tirar partido do existente, reconstruir todos os acessos pedonais e criar novos acessos, nascendo assim uma estreita relação entre a natureza e o edifício.

Uma das formas de encarar este contato é aproveitar um projeto camarário como já foi referido no capítulo anterior.

Propondo ainda uma melhoria em todos os acessos pedonais e automóvel, criando ainda novas plataformas madeira em estrutura metálica devidamente contrabalançadas para o Rio Douro, evidenciando o desejo de se aproximar e encontrar aqui a possibilidade de mais um espaço para o Homem usufruir.

Todo o trabalho realizado é pautado por uma série de pontos estratégicos em que ao longo da intervenção é possibilitada vários pontos de comunhão com o edifício e a natureza envolvente, que são referenciados simbolicamente de várias formas, quer seja através de plataformas/ passadiços de dimensões distinta, as quais possibilitam que a vivência com a natureza seja clara, assim o único piso inferior do edifício irá abraçar esses passadiços criando uma comunhão perfeita, tendo ainda neste mesmo piso um lanço de escadas que nos guia à água e surge como sugestão para proporcionar esse contacto com uma piscina flutuando sobre o rio.

4.3. Apropriação: uma nova vida

A fachada principal voltada para o Rio Douro, pertencente á terceira nave tem uma estética fantástica, esta possui em todo correr um domínio de arcos abatidos que se encontram em bom estado de conservação e assim se manterão. Há apenas um arco abatido com caixilharia existente e única que levou janela.

Ao esboçar e estudar esta fachada, ocorreu-se vários obstáculos, na primeira fase houve interesse em fechar toda a fachada com introdução de caixilharias com a mesma linha da única existente nesta fachada, mas tornou-se uma fachada “presa” sem liberdade e completamente fechada com o envolvente. O interior apresentou de igual modo, mas de forma mais agressiva, a paisagem ficou completamente oculta do interior e para além da escassa iluminação natural.

Assim foi tomada a decisão depois de várias conversas, pesquisas e esboços em manter a fachada com os vãos abertos sem caixilharia e assim a relação com o envolvente é arquitetada de forma mais clara quer de fora para dentro como de dentro para fora, tornando aqui uma belíssima varanda com apoio de um pequeno bar que assim também servirá de apoio ao pátio externo.

Este bar será reconstruído em madeira com algumas linhas presenciadas da antiga receção existente.

Desta forma a terceira nave encontrasse aberta aos 5 sentidos do homem, visão, audição, olfato e paladar assim se torna um contato muito agradável com toda a envolvente. Esta varanda ira vestir o ambiente da antiga serração, o teto e o chão revestido de madeira garantido o cheiro da madeira, assim como o cheiro de toda envolvente verde, os sons da agua corrente, os pássaros e do privilégio de se sentar a mesa degustar de um bom peixe do rio com vistas privilegiada e assistir ainda á passagem de cruzeiros e todas as atividades do rio que este projeto ira abraçar.

A nave central possui uma grande dimensão em comprimento não sendo suficiente as entradas de luz natural pelas fachadas laterais, assim nasce uma fachada principal secundaria envidraçada, garantindo uma entrada de luz natural e mantendo o desejo da vista privilegiada para o rio e uma ligação transparente com a varanda. Com o decorrer do trabalho, deparámo-nos ainda com o mesmo problema da incidência da luz natural, mas desta vez sobre a zona lateral, deste modo procuramos uma solução com aberturas sobre a cobertura.

As claraboias foram as primeiras soluções apontadas, mas não as mais satisfatórias pois a incidência da luz é muito direta o que causa um constrangimento ao turista enquanto degusta de uma boa refeição, assim procuramos uma solução mais viável trazendo ainda um

bom cenário a todo este salão amplo e com uma entrada de luz mais distribuída, o jardim interior foi a solução encontrada.

A terceira nave como destacamos no subcapítulo anterior será distribuída toda a zona de administração e funcionalidades para uma restauração hoteleira.

O piso-1, é uma área de apoio a todos os turistas que percorrem todo o passadiço e usufruem do rio e da paisagem. Este piso será constituído por uma loja de apoio às atividades radicais praticadas no rio, como caiaques e canoagens, uma pequena enfermaria, balneários e um snack-bar.

A casa das máquinas irá receber os passadiços que iram dar entrada na margem da rua principal junto a cheminé e a um parque de estacionamento de apoio à restauração, assim o turista irá deambular sobre os antigos tanques existentes que alimentavam a fábrica e usufruir da fantástica paisagem que essas plataformas vão oferecendo em vários cotas de patamares diferentes até chegarem ao destino.

A casa das máquinas irá apenas levar uma lavagem e recomposição de algumas pedras mantendo um aspeto rustico e oferecendo ao turista um belíssimo miradouro sobre esta margem esquerda, e permitindo uma ligação direta através de umas escadarias ao pátio da Serração D'Ouro.

O nome que abraçou este projeto foi Serração D'Ouro, depois de destacar enumeras palavras que caracterizavam o lugar, as palavras que mais se destacaram foram serração, rio, douro e valioso deste modo a união delas apelidaram este projeto.

Assim há uma análise final das materiais mantidos e adicionados, assim como a requalificação de algumas anomalias presentes, expostas nas seguintes tabelas:

Serração D'Ouro





Zona/ local	Foto material	Descrição	Resolução
Gradeamento		Alguns locais do gradeamento encontram-se totalmente demolidos.	Aproveitamento do mureto inferior, nova construção da trama do gradeamento, utilizando novos materiais.
Cobertura		Mau estado de conservação, esta encontrasse já praticamente toda demolida.	Construção de uma nova cobertura com novos materiais.
Piso -1		Ao longo de toda a cobertura do piso -1, a estrutura em betão, encontra-se em grandes partes com o ferro em processo de oxidação.	Picar e requalificar a fissura com nova camada de reboco.
Piso 0		Madeira em mau estado de conservação.	Demolir, e colocar uma nova estrutura de madeira e soalho.

Tabela. 1.1 - Apontamentos de anomalias.

Serração D'Ouro

Zona/ local	Foto material	Descrição	Resolução
Porta exterior		Madeira em mau estado de conservação, chapa metálica muito corrosiva e vidros completamente destruídos.	Nova carpintaria, material, chapa metálica e vidros.
Janela exterior		Madeira em mau estado de conservação, chapa metálica muito corrosiva e vidros completamente quebrados.	Nova carpintaria, material, chapa metálica e vidros.
Escadaria exterior		Encontram-se com algum estado de degradação derivado ao tempo por falta de manutenção e encontrasse completamente devorada pela vegetação.	Retirar toda a vegetação, lavagem com equipamento de pressão, recompor o piso com novo reboco.

Tabela. 1.2 - Apontamentos de anomalias.

Serração D'Ouro

Elemento	Antiga fabrica	Serração D'Ouro	
	Atual	Mantém	Novo
Pilar / Fundação	Betão armado	Betão armado	
vigas	Madeira Betão	Madeira Betão	
Laje	Betão armado Soalho	Betão armado Soalho	
Paredes exteriores	Alvenaria Betão	Alvenaria Betão	
Paredes interiores	Inexistente		Gesso cartonado Cerâmica Alvenaria
Estrutura da cobertura	Madeira	Madeira	Isolamento térmico
cobertura	Madeira Telha Marselha	Madeira Telha Marselha	
Tubos de queda	Inexistente		Zinco PVC
Caleiras	Chapa metálica		Zinco
Pátio	Betão armado	Betão armado	
Escadaria exterior	Betão	Betão	
Escadaria interior	Inexistente		Betão
Gradeamento	Betão Tijolo burro	Betão Tijolo burro	
Janelas	Madeira Vidros simples Chapa metálica	Madeira Chapa metálica	Vidro duplo
Portas exteriores	Madeira Vidro simples Chapa metálica	Madeira Chapa metálica	Vidro duplo
Portas interiores	Inexistente		Madeira Metálica

Tabela. 1.3 - Apontamentos dos materiais existentes e novos.

Capítulo 5



5. Conclusão

“Eu prefiro desenhar do que falar. Desenhar é mais rápido e deixa menos espaço para mentiras” Le Corbusier

Como Le Corbusier bem dizia e assim foi elaborada toda esta dissertação com muitos esboços, registos fotográficos a presença constante no local, um contato direto com a população.

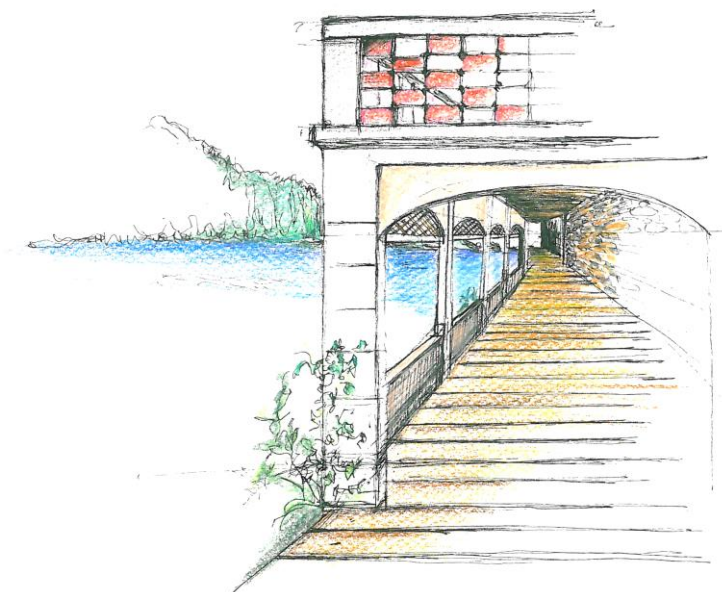
O trabalho de pesquisa na matéria legislativa, as conversas com todos os que acompanharam este trabalho foram fundamental para uma boa cogitação sobre as problemáticas, conceitos e temáticas ligadas ao estudo de recuperação deste antigo edifício fabril.

Esta dissertação foi uma pequena solução de um de muitos patrimónios que se encontram em mau estado de conservação e em completo abandono, muitos com uma fantástica linguagem arquitetónica muito elaborada e admiradora.

É de fato lamentável, mas uma realidade que todos encaramos, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro, correspondendo ao projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Porto Carvoeiro, foi uma novidade e fundamental para este projeto, deixando uma certa tranquilidade ao conceito e objetivos que tínhamos em conta na fase inicial do trabalho que de alguma forma correspondiam a todos os objetivos exposto por este programa.

É um documento importante a referir é um programa estratégico de reabilitação urbana com vários objetivos fundamentais a ter em conta e com bons benefícios e incentivos aos proprietários o que se torna um bom principio de apoio para a requalificação de toda as malhas urbanas devolutas. E deste modo se conclui todas as etapas deste projeto, dando uma vida nova a este antigo edifício fabril, dinamizando aldeia e oferecendo aos turistas um conforto para usufruírem desta fantástica paisagem.

Capítulo 6



6. Bibliografia

Livros e revistas:

NEVES, José Manuel das. (2005) Revista AI, Tradição e sustentabilidade N°7. Casal de Cambra, Portugal, Caleidoscópio

NEVES, José Manuel das. (2006) Revista AI, Reabilitação. N° 12. Casal de Cambra, Portugal, Caleidoscópio

NEVES, José Manuel das. (2009) Revista AI, Reabilitação. N° 30. Casal de Cambra, Portugal, Caleidoscópio.

APPLETON, João. (2003) Reabilitação de edifícios antigos. Amadora, Edições Orion.

NEUFERT, Ernst. (2008) Arte de Projectar em Arquitectura. 17ª Edição. Barcelona, Espanha, Editorial Gustavo Gili.

REGULAMENTO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA FEIRA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO

Sites informáticos:

<https://www.cm-feira.pt/portal/site/cm-feira/urbanismo/>

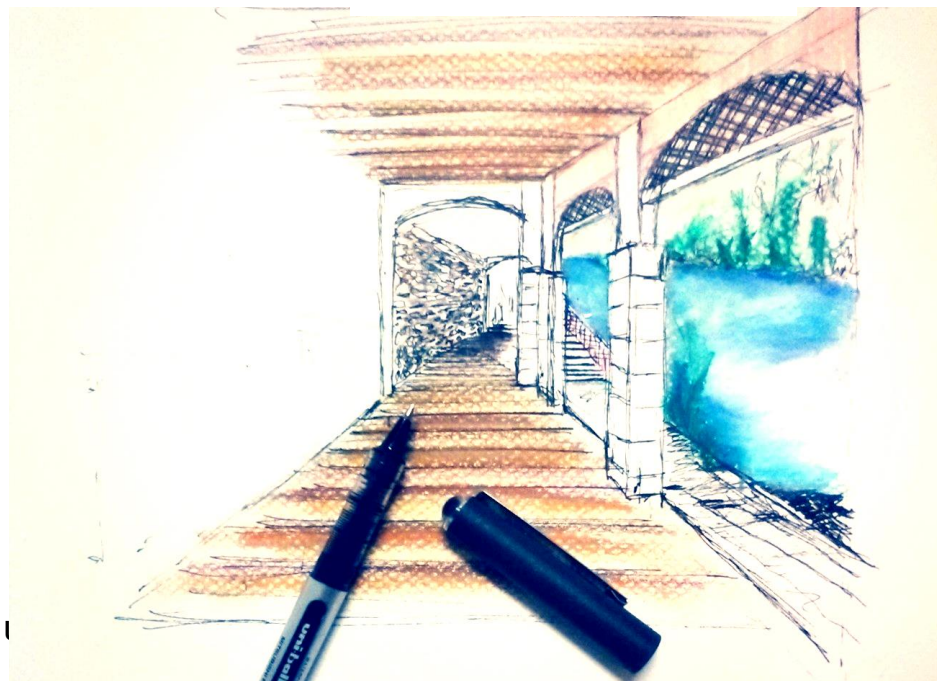
<http://www.amorimisolamentos.com/>

<http://www.vicaima.com/pt/projetos/2-hoteis-e-resorts>

<http://www.portaldolicenciamento.com/condicoes-de-instalacao/abrir-restaurante.html>

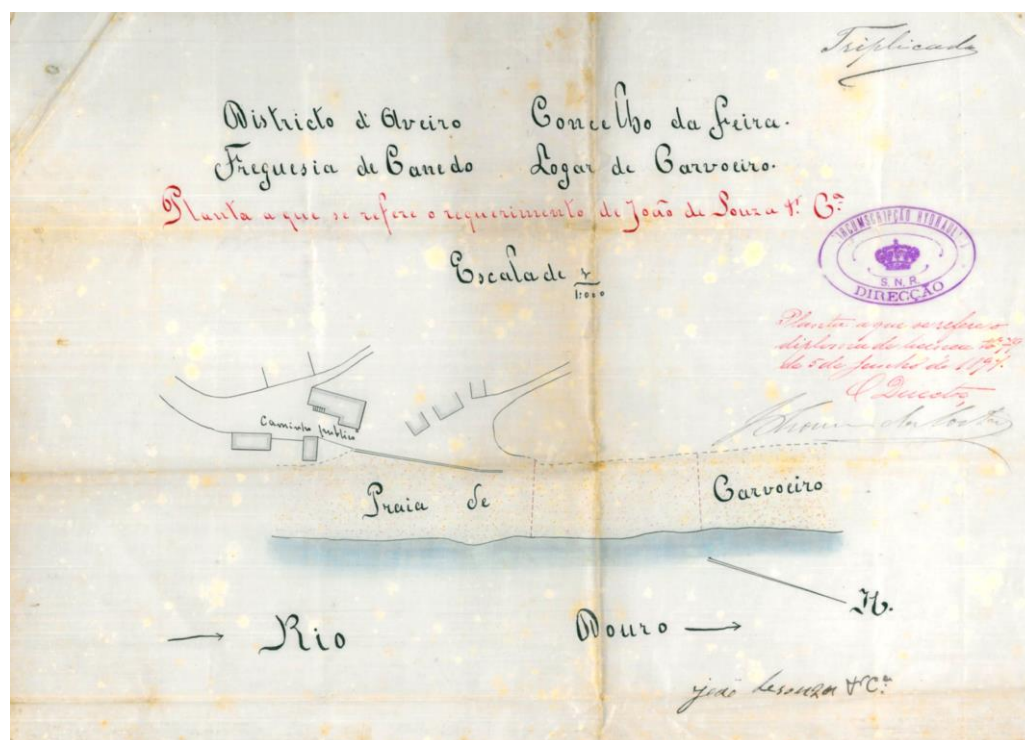
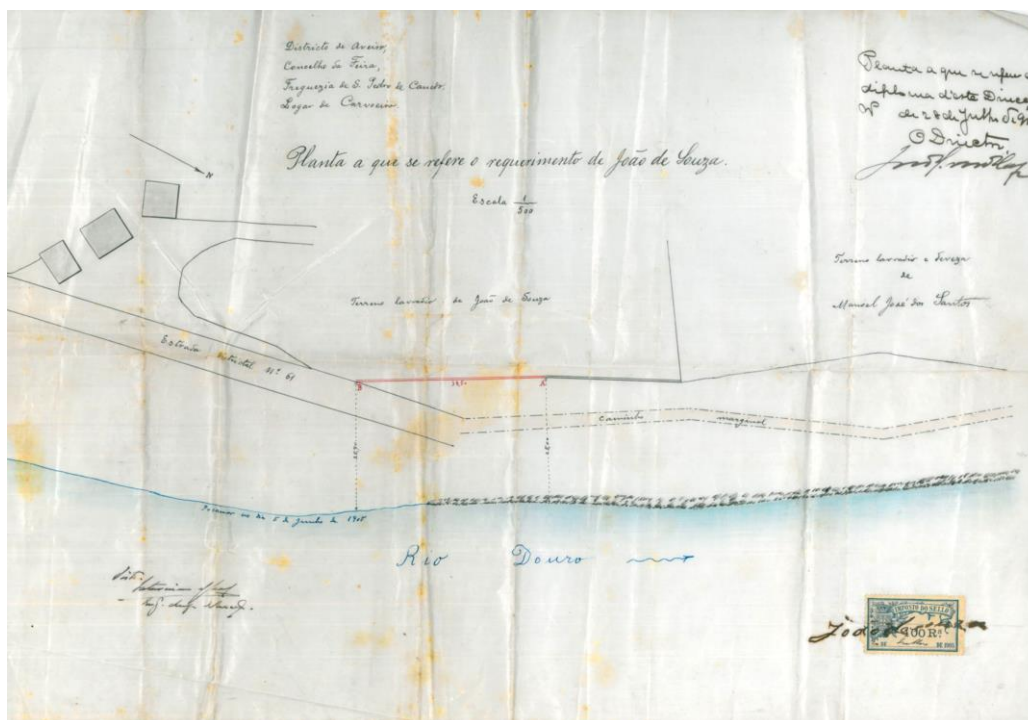
<http://www.adritem.pt/>

Capítulo 7



7. Anexo

7.1. Documentos do antigo edifício fabril de Serração



Fábrica de Serração e Lavragem de Madeiras

Carvoeiro — CANÉDO

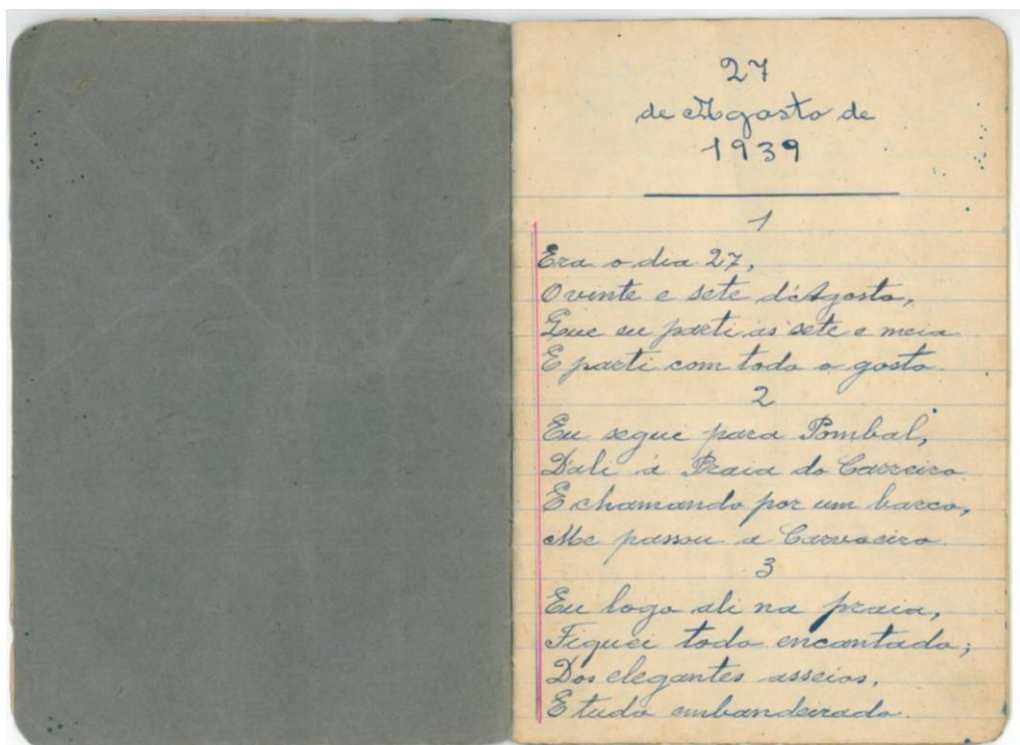
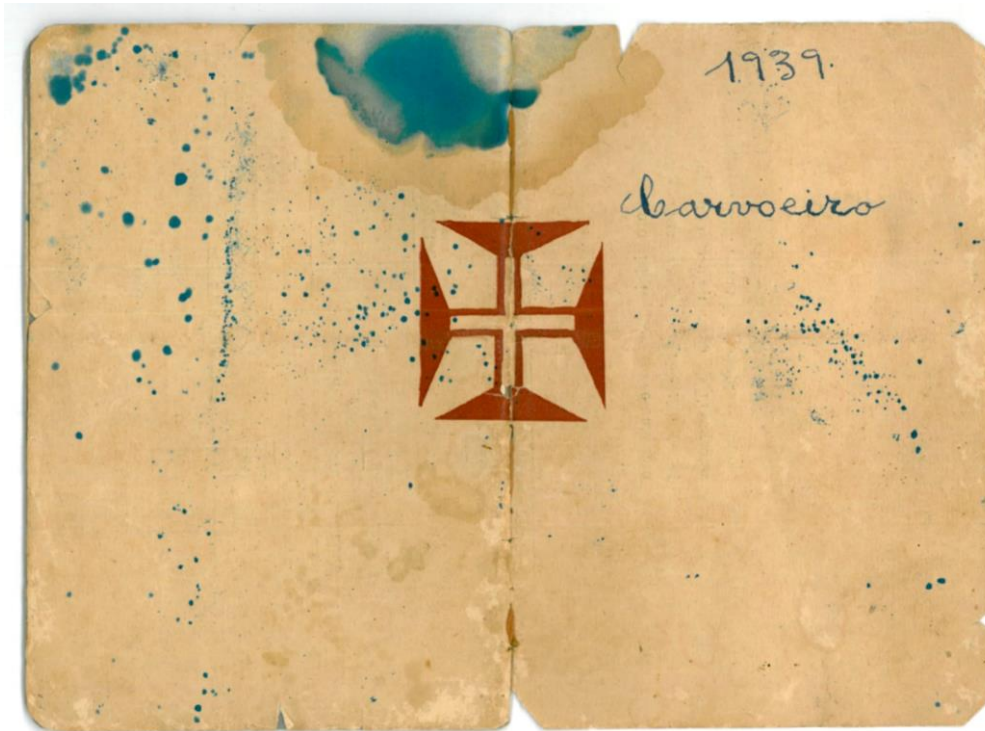
VILA DA FEIRA

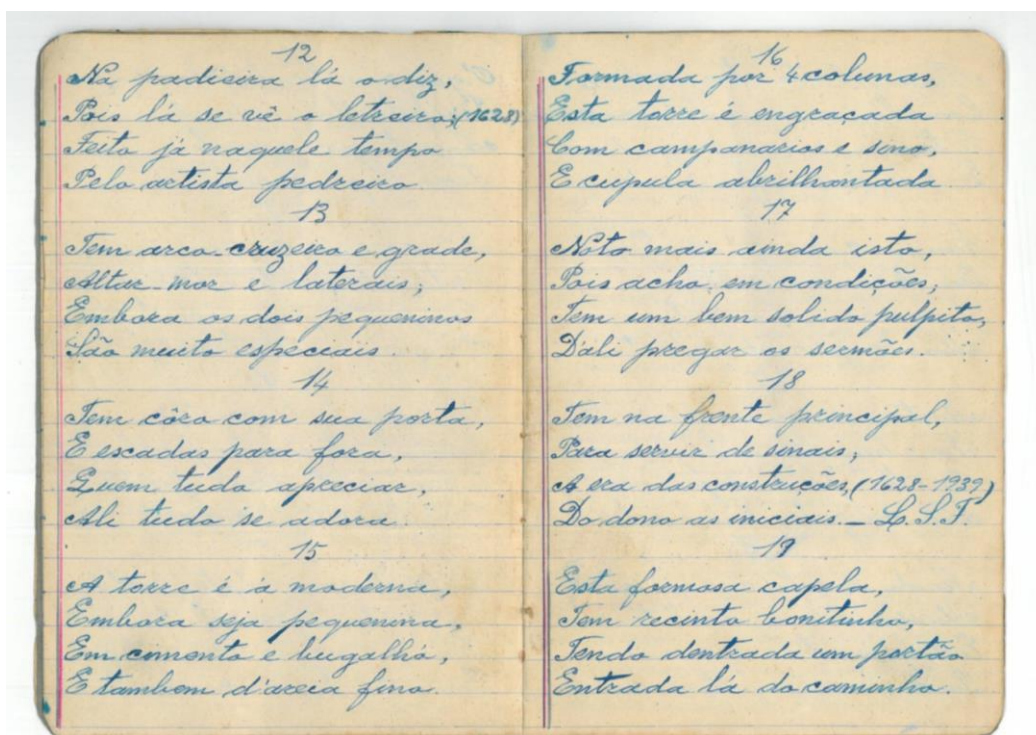
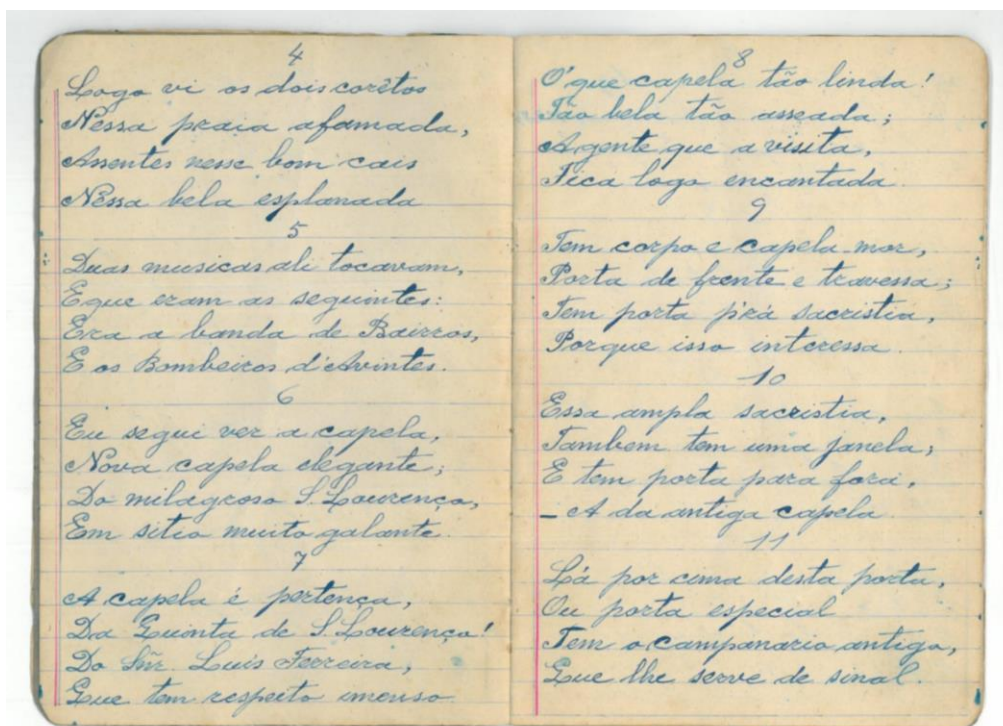


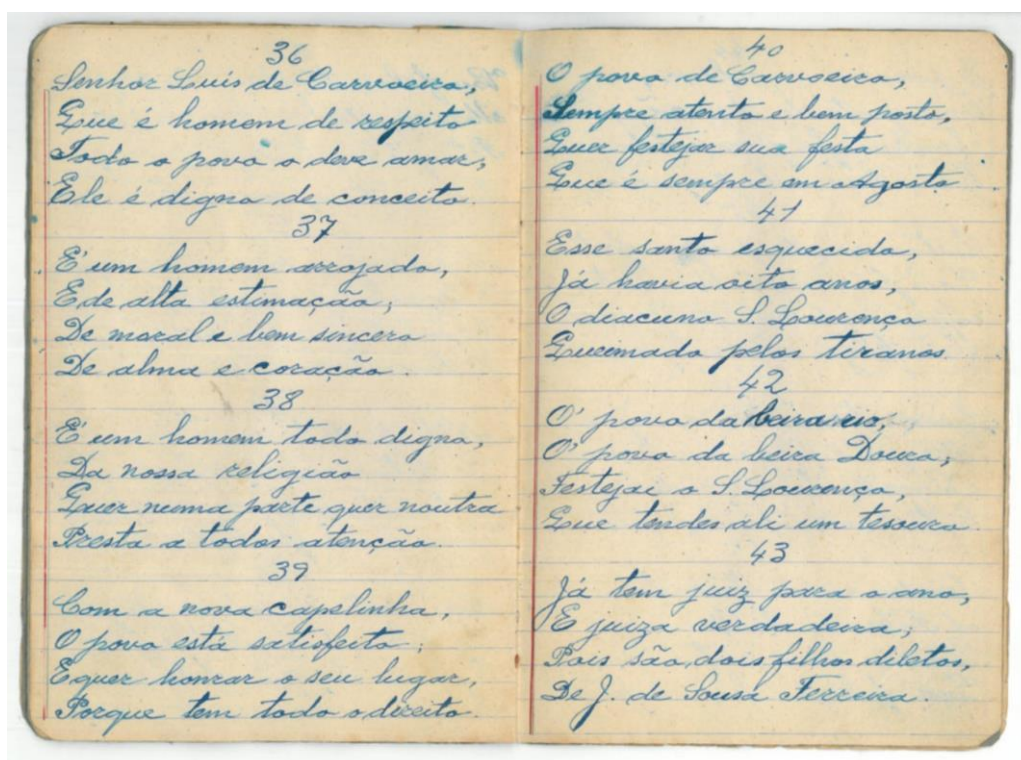
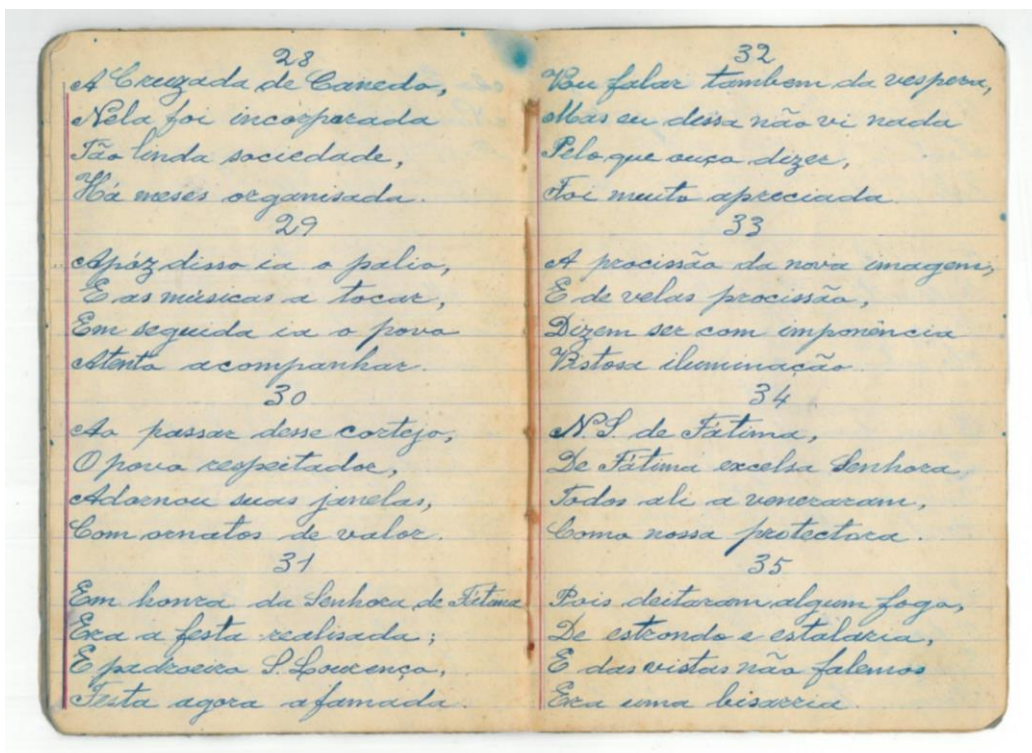
ASPECTO GERAL DAS MÁQUINAS



7.2. Pertencentes a Joaquim de Sousa







44
 E para os auxiliares,
 Com gente de devoção,
 Também foi já nomeada,
 Uma honrada Comissão.

45
 Estais unidos para a festa,
 Dai provas de bons feitores,
 Espereis de não serdes ricos,
 Sois felizes marinheiros.

46
 Essa terra não é rica,
 Porque é pouca a lavoeira,
 Negociantes e vendeiros
 E tem a vida barqueira.

47
 Tendes aí a industria,
 A Fabrica de Secação
 E mais uma seta moxa,
 Que fabrica bom sabão.

48
 Para leria o vosso Cais,
 Nesse praia - Casuceira,
 Tão extensa e perfeita
 No Douro, será o primeiro.

49
 esdeus a linda Capela,
 Capela de perfeições!
 Trazei-a eu dessa festa,
 As mais gentes impressões.

50
 Feita isto por quem sou!
 E que me dei aos trabalhos,
 Sou José de Sousa Dias,
 Deste lugar de Póvoalhos.

— Sim —

Póvoalhos
 José de Sousa Dias

<p>CABRAL SACADURA Médico de Cirurgia dos Hospitais Civis PARTOS - SIFILIS CONSULTA - Largo de Foz de São, 12-2. 15-16 HORAS</p>	<p>AFONSO LUCAS ADVOGADO RUA ARCO DO BANDEIRA, 70, 2. TELEFONE C. 66 LISBOA</p>
<p>DR. MÁRIO CARDIM Médico dos Hospitais Especialista em ginecologia e obstetrícia Bem como das senhoras. Partos. Cirurgia. AVENIDA DOS ALIADOS, 41, 1.º - PORTO TEL. 607</p>	<p>Sebastião Perestrello Guimarães ADVOGADO Escritório - RUA DO OURO 124, 2.º, D. TEL. C. 2878</p>
<p>MIRA DA SILVA MEDICO AV. ALMIRANTE REIS, 57-A, 1.º LISBOA</p>	<p>MARTINHO NOBRE DE MELLO ADVOGADO RUA DE SANTA JUSTA, 82, 2. Telef. N. 4992 LISBOA</p>
<p>DR. COSTA FELIX Médico de Cirurgia dos Hospitais Civis CONSULTAS 10221 - Av. 1.º de Maio, 31 - Tel. C. 85 AS 14 H. 1.º e 2.º - B. 1.º de Maio</p>	<p>A. NUNES E SILVA ADVOGADO TEL. C. 642 RUA ARCO DO BANDEIRA, 70, 2.º</p>

7.3. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro

ENQUADRAMENTO

O documento que agora se apresenta consubstancia a **segunda fase do processo de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro**, correspondendo ao **projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Porto Carvoeiro**, documento que servirá de suporte ao processo de deliberação em sede de Reunião de Câmara, e que, em caso de aprovação, deverá ser remetido para aprovação da Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira.

A decisão de se avançar para a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana neste território periférico e menos densificado do concelho resulta, em grande medida, da necessidade de levar a cabo uma reflexão aprofundada sobre as perspetivas de desenvolvimento deste núcleo urbano ribeirinho, que por um lado possibilite capitalizar e estender até ao concelho de Santa Maria da Feira o reconhecimento que a marca “Douro” assume no panorama turístico nacional (como uma das marcas turísticas mais distintivas), e que, fundamentalmente, permita “reanimar” este núcleo urbano, induzindo novas dinâmicas de reabilitação das estruturas edificadas e espaços público e de atração de residentes e atividades económicas (com prevalência da atividade turística e de apoio a esta atividade), mas sempre num propósito de preservação da identidade e pertença do lugar.

Não se pretende apenas desenhar a estratégia de desenvolvimento de Porto Carvoeiro, mas também desenvolver um plano de ação de médio prazo que consubstancie a estratégia, definindo os projetos e ações de natureza pública e privada a levar a cabo, quantificando-os e identificando as respetivas fontes de financiamento. É evidente que este tipo de trabalho implica um grau elevado de conhecimento do local e de envolvimento dos atores locais, sob pena de o tornar inexequível ou desajustado das expectativas endógenas.

Tendo em consideração as orientações mais recentes ao nível das políticas urbanas em Portugal, o figurino mais adequado para se alcançarem estes objetivos parece ser o da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana que abranja esta área do concelho e o desenvolvimento de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, de acordo com os pressupostos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (de acordo com a atual redação da Lei n.º 32/2012). Com este instrumento legal, o Município de Santa Maria da Feira, para além de ficar dotado de uma estratégia de intervenção e de um plano muito concreto de ações e projetos a desenvolver no curto/ médio prazo, ficará em condições mais favoráveis para aceder aos instrumentos de financiamento do novo ciclo de programação de fundos estruturais 2014-2020 (Quadro Estratégico Comum) e poderá disponibilizar aos proprietários desta área o conjunto de incentivos e benefícios fiscais previstos na legislação nacional para ações de reabilitação em Área de Reabilitação Urbana.

De acordo com a abordagem metodológica contratualizada, o processo de elaboração da estratégia de reabilitação urbana de Porto Carvoeiro deverá observar os pressupostos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Este regime jurídico estrutura as intervenções de reabilitação 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 no âmbito deste diploma, e o conceito de “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU),

correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

Perante a possibilidade prevista neste regime jurídico dos municípios iniciarem processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada, isto é, numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação da ORU (pressupondo a elaboração de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), entendeu o Executivo Municipal de Santa Maria da Feira que esta seria a abordagem mais adequada, possibilitando dotar o Município de instrumentos legais (as ARU) que permitam enquadrar o acesso da autarquia a fundos estruturais do atual ciclo de programação 2014-2020, bem como a outros instrumentos de política pública de habitação e reabilitação urbana, sem estarem condicionados pela aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana.

Neste sentido, o presente relatório consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do aglomerado urbano de Porto Carvoeiro, que de acordo com o estabelecido no Artigo 13º do já referido regime jurídico da reabilitação urbana deverá conter:

- a memória descritiva e justificativa, que inclua os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida
- a enunciação dos objetivos estratégicos de reabilitação urbana
- a planta com a delimitação da área abrangida
- o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, concretamente IMI e IMT.

A organização deste relatório procura dar resposta a estes conteúdos fundamentais:

- i) o capítulo 2 avança com a proposta concreta de delimitação da ARU de Porto Carvoeiro e os critérios que estão na base desta proposta, bem como as principais questões de caracterização e diagnóstico da área de intervenção;
- ii) o capítulo 3 aborda as linhas preliminares da estratégia de reabilitação urbana para Porto Carvoeiro, focando nos objetivos específicos a alcançar e o quadro estratégico espacial;
- iii) o capítulo 4 apresenta o quadro dos benefícios fiscais que decorrem do processo de delimitação desta ARU, focando não só os que dizem respeito aos impostos municipais sobre o património, mas todos aqueles que resultam do quadro legal em vigor e que se aplicam a áreas de reabilitação urbana;
- iv) por fim, o capítulo 5 avança com alguns considerandos sobre a concretização da Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver na terceira e última fase do trabalho.

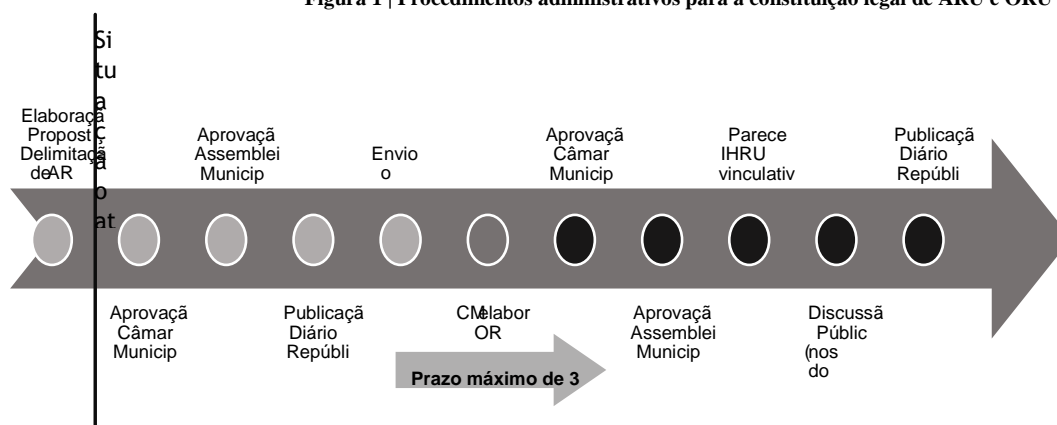
Estando este relatório validado política e tecnicamente poder-se-á prosseguir para o processo de constituição legal da Área de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro. De acordo com o RJRU a delimitação de ARU é uma competência

da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que o projeto de delimitação de ARU no concelho de Santa Maria da Feira terá que ser, em primeiro lugar, aprovado em sede de **Reunião de Câmara Municipal** e, posteriormente, remetido para deliberação e aprovação em sede de **Assembleia Municipal**. Sendo aprovada por este órgão, o ato de aprovação da delimitação da ARU deverá ser enviado para publicação através de Aviso na 2ª Série do **Diário da República**, sendo em simultâneo remetido para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Importa ainda salientar que nos casos em que a aprovação da ARU não ocorre em simultâneo com a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, a delimitação aprovada vigora por um período máximo de três anos, caducando se, findo este período, a correspondente ORU não for ratificada em sede de Assembleia Municipal.

O esquema seguinte procura sistematizar todo o procedimento administrativo previsto no RJRU em matéria de aprovação de áreas de reabilitação urbana e respetivas operações, sinalizando o ponto onde nos encontramos com a apresentação deste relatório.

Figura 1 | Procedimentos administrativos para a constituição legal de ARU e ORU



A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO CARVOEIRO

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO

O processo de decisão e seleção sobre quais os territórios inframunicipais a privilegiar no âmbito de uma política de reabilitação urbana municipal é, em primeira linha, uma opção política. No entanto, esta opção carece de uma fundamentação robusta, não só em matéria de estratégia de desenvolvimento territorial, mas também em função de dinâmicas, projetos e ações concretas, quer de natureza pública, quer de natureza privada. Deste modo, a formalização de uma ARU no concelho de Santa Maria da Feira é o primeiro passo instrumental para o lançamento de uma nova estratégia municipal de reabilitação urbana.

A necessidade de adoção de uma linha coerente de intervenção a este nível resulta da convergência de diversos processos relacionados com as políticas públicas ao nível nacional e local. Do ponto de vista nacional, são dois os eixos que sustentam esta conclusão inicial:

- O **regime jurídico da reabilitação urbana** (RJRU – D-L 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto), que implica a delimitação de áreas e a formulação de estratégias específicas para enquadramento das operações de requalificação dos imóveis dentro das mesmas, dinamizando o mercado, orientando o crescimento urbano para áreas já consolidadas das cidades e otimizando a complementaridade de intervenções públicas e privadas. A definição das ARU, a que se deverá seguir um conjunto de decisões acerca, por exemplo, (i) do modelo de intervenção e de gestão do processo, (ii) dos incentivos, fiscais ou de outro tipo, a conceder aos promotores e proprietários, (iii) das intervenções públicas estruturantes a realizar ou (iv) do modelo de financiamento das operações, é, portanto, uma resposta necessária, do ponto de vista jurídico, para que no espaço municipal de Santa Maria da Feira se possam aplicar os instrumentos de política disponíveis.
- O **novo quadro de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento para 2014-2020** que, tanto para o setor público como para os promotores privados, disponibiliza mecanismos de financiamento (incentivos não reembolsáveis ou reembolsáveis, através da intervenção de fundos de desenvolvimento urbano), mas condiciona a sua aplicação a apenas algumas áreas urbanas, designadamente as que estiverem dentro de ARU e que dispuserem de um significativo conjunto de instrumentos de planeamento e programação – no caso de Santa Maria da Feira, estamos a referir-nos à figura do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e às suas componentes específicas em matéria de planificação e quantificação de ações de regeneração urbana, de mobilidade urbana sustentável e intervenção em comunidades desfavorecidas, conforme a tipologia de projetos que pretendam desenvolver-se.

Esta nova geração de políticas urbanas, que prioriza temas como a eficiência energética, a economia de baixo carbono, a mobilidade sustentável e a regeneração social e económica dos espaços urbanos, tem acrescida importância para Santa Maria da Feira, dada a sua integração institucional-administrativa na Área Metropolitana do Porto.

Já do ponto de vista local, é importante referir que esta estratégia deverá estar articulada de forma sistemática e consistente com o processo de planeamento territorial e socioeconómico no concelho. Neste sentido, os objetivos da estratégia municipal de reabilitação urbana a definir para esta parcela do território resultarão de uma especificação e atualização das orientações que estão plasmadas em instrumentos de planeamento e programação em vigor ou em processo de implementação.

Assim, no presente capítulo, para além de se apresentar a proposta de delimitação da ARU de Porto Carvoeiro, procurar-se-á evidenciar os pressupostos de base e os critérios que permitiram aferir os seus limites.

O RJRU entende o conceito de reabilitação urbana como uma “*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*” (Lei n.º 32/2012). No entanto, para se determinar que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção deste género, será necessário delimitar uma área de reabilitação urbana (ARU), bem como definir o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana desta mesma área, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana (ORU).

O mesmo diploma legal define uma ARU como uma “*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...*” (Lei n.º 32/2012).

Deste modo, a proposta de delimitação da ARU de Porto Carvoeiro que agora se apresenta resulta de uma reflexão e análise conjunta no seio da equipa técnica, complementada com trabalho de terreno e análise das dinâmicas e problemáticas instaladas.

Da interpretação das especificações técnicas do caderno de encargos que norteia a elaboração deste programa estratégico e das expectativas e anseios transmitidos pelo Executivo e estrutura técnica do Município de Santa Maria da Feira foi-nos possível percecionar alguns **pressupostos de base para se avançar com uma proposta de delimitação desta ARU:**

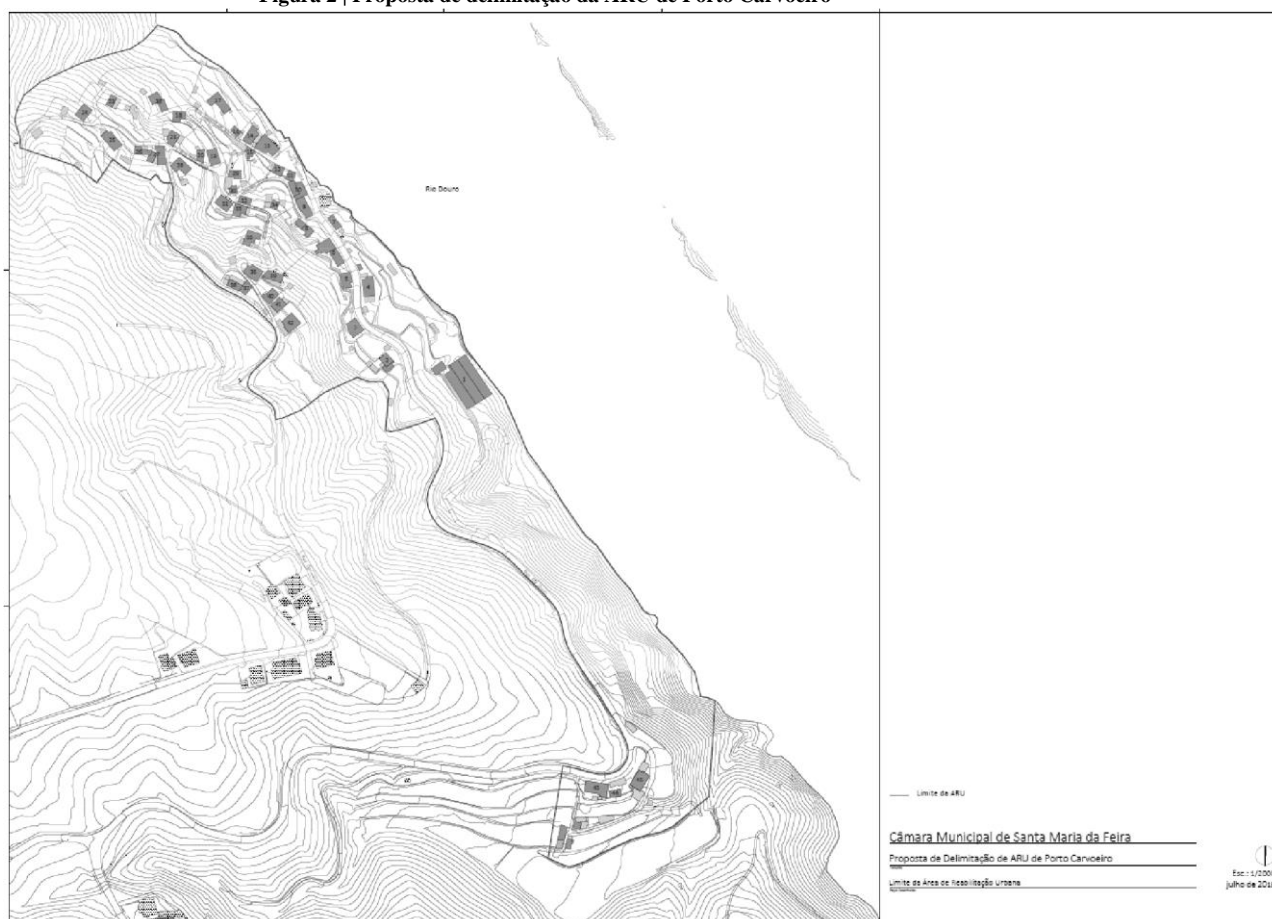
- i) Revitalizar o aglomerado ribeirinho de Porto Carvoeiro, induzindo novas dinâmicas de ocupação e fruição urbana**
- ii) Preservar e valorizar a identidade e memória histórica de Porto Carvoeiro**
- iii) Garantir a coerência tipológica do edificado e da linguagem arquitetónica em presença, focando a intervenção no núcleo ribeirinho, em detrimento da área urbanizada de matriz mais contemporânea situada à cota mais alta no troço inicial da Rua Carvoeiro**
- iv) Abarcar os projetos públicos de reabilitação e refuncionalização de equipamentos, de qualificação e infraestruturização do espaço público mais relevantes numa lógica de maximização de oportunidades de financiamento**
- v) Contemplar toda a faixa ribeirinha do aglomerado urbano, assim como algumas áreas naturalizadas envolventes.**

Partindo deste conjunto de pressupostos, e tendo toda a envolvente de proximidade do território ribeirinho de Porto Carvoeiro como “pano de fundo”, começaram a identificar-se alguns **critérios técnicos adicionais** que permitissem apresentar uma proposta fundamentada de delimitação de ARU, concretamente:

- vi) Abranger um número significativo de edifícios que careçam de obras de reabilitação urbana (incentivando a reabilitação da propriedade privada)
- vii) Respeitar, quando possível, a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes (por exemplo, através das estruturas muradas)
- viii) Procurar maior coerência e harmonia territorial da ARU, privilegiando, sempre que possível, a delimitação pelos eixos de via e acentuando a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público;

Da aplicação dos pressupostos de base e dos critérios técnicos adicionais apresentados foi possível avançar para a configuração da proposta de **Área de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro**. A figura seguinte expõe esta proposta final, que poderá ser consultada com maior rigor e pormenor em planta anexa (ver anexo 1).

Figura 2 | Proposta de delimitação da ARU de Porto Carvoeiro

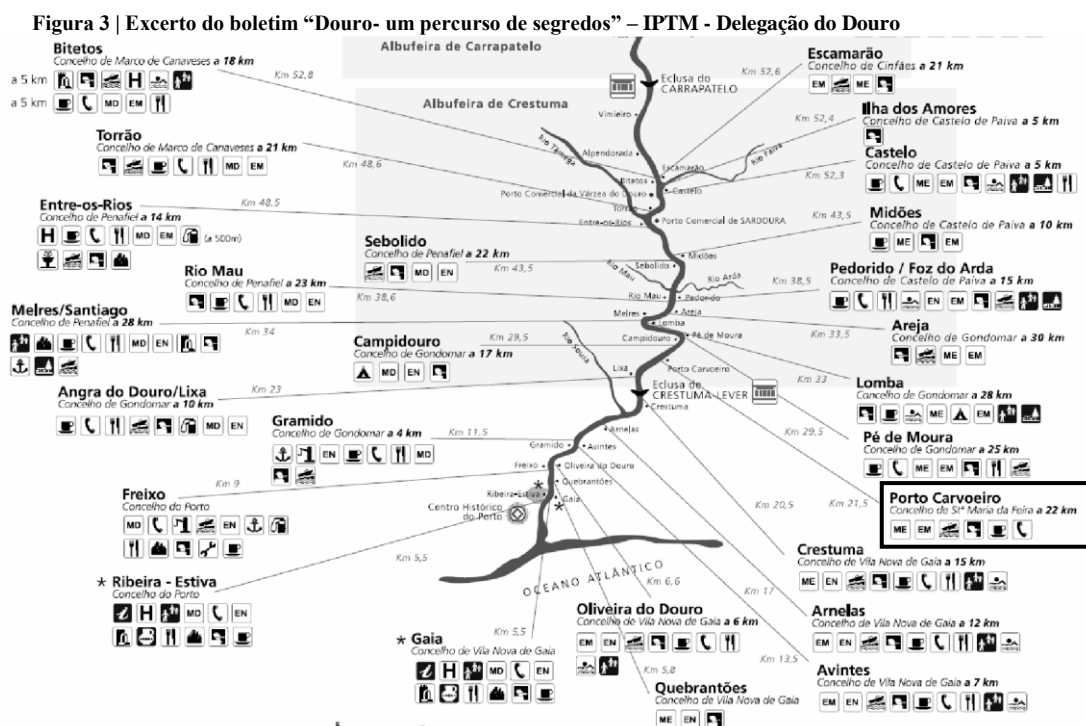


DIAGNÓSTICO SUMÁRIO

Neste ponto apresenta-se uma breve síntese de alguns elementos de caracterização do aglomerado urbano de Porto Carvoeiro e da sua envolvente imediata, resultado das diversas reuniões exploratórias com a estrutura técnica do município de Santa Maria da Feira e da ADRITEM - Associação de Desenvolvimento Rural Integrado das Terras de Santa Maria, das incursões pelo terreno e ainda da reflexão conjunta no seio da equipa técnica. Porém, importa referir que esta síntese de diagnóstico será revisitada no decurso da definição da ORU, o que ocorrerá na próxima fase do trabalho (Fase 3).

Porto Carvoeiro é uma pequena localidade situada na margem esquerda do rio Douro, pertencente à extinta freguesia de Canedo, agora integrada na União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior, concelho de Santa Maria da Feira, distrito de Aveiro. Segundo os Censos de 2011, habitavam em Canedo 6.044 indivíduos, distribuídos por 2.037 famílias, o que resulta numa dimensão média de 2,97 indivíduos por família.

É a única povoação ribeirinha do concelho, situando-se no extremo norte da freguesia de Canedo, a cerca de 22 km do centro de Santa Maria da Feira e a 35 km do Porto. O acesso a Porto Carvoeiro é feito por via rodoviária, exclusivamente a partir do interior do concelho, através de uma estrada secundária intersectada por outra, levando uma à parte edificada na cota mais alta (Porto Carvoeiro Interior) e a segunda ao Largo situado na cota baixa, junto ao rio. Não existe nesta área nenhuma estrada que acompanhe o curso do rio Douro, o que impossibilita outro acesso rodoviário à localidade através da margem ou a continuidade da estrada de acesso existente, que funciona em *cul-de-sac*. Contudo, esta relação com o rio é potenciada pela existência de um pequeno cais de acostagem para embarcações de pesca e recreio, tornando possível o acesso à localidade por via fluvial (a distância à foz do Douro é de 21,5 km).



Antes da construção da barragem de Crestuma/Lever, que submergiu a praia existente, este lugar funcionava como um importante porto comercial da região, de onde saíam barcos rabelos em direção ao Porto, transportando madeira, lenha, carvão vegetal, vinho, produtos alimentícios, entre outros. Porto Carvoeiro faz parte da rede das Aldeias de Portugal e da ADRITEM – Associação de Desenvolvimento Integrado das Terras de Santa Maria. A ADRITEM iniciou em 2013 o evento “Há Festa na Aldeia”, procurando o envolvimento ativo da população e o retomar de tradições em perda, como é exemplo a procissão de São Lourenço, que já não era realizada há 7 anos. Também organizado por esta associação é o almoço de lampreia e sável, peixes tradicionalmente pescados nesta área ribeirinha.

A proposta de delimitação de **Área de Reabilitação Urbana** aqui apresentada engloba um aglomerado monofuncional constituído por 45 edifícios, sendo apenas dois deles adstritos a outra função que não a residencial. São eles a antiga fábrica de madeira, que se encontra atualmente em ruína e se localiza junto ao rio, no extremo da povoação, e uma capela privada, que dá o nome à Rua Capela de Carvoeiro, e está localizada dentro da propriedade da Casa do Páteo.

Não há qualquer tipo de comércio e serviços em Porto Carvoeiro, assim como também não está presente fisicamente nenhuma associação desportiva ou cultural.

Figura 4 | Ocupação Funcional



Porto Carvoeiro estende-se ao longo de uma encosta acidentada, descendo até à cota do rio. Ao casario, disposto de forma orgânica segundo as curvas de nível,

associam-se logradouros estruturados em patamares, delimitados por muros em xisto, que ladeiam as íngremes ruas. Estes logradouros são usados como leiras de cultivo para pequenas hortas domésticas e pomares, o que cria uma diversidade ambiental, potenciando o valor paisagístico do conjunto. Nas ruas da encosta, o acesso por carro é bastante condicionado, sendo apenas possível em alguns trechos.

O espaço público necessita de uma intervenção global ao nível das infraestruturas, limpeza e valorização paisagística dos arruamentos e muros em xisto, dotando-o também de mobiliário urbano, atualmente inexistente.

A maior parte do tecido edificado é constituído por habitações unifamiliares de dois pisos, inicialmente construídas segundo técnicas tradicionais de construção com utilização de materiais locais que foram sendo progressivamente sujeitas a alterações. Em alguns edifícios que se mantêm pouco adulterados podemos verificar que as paredes são construídas em alvenaria de pedra (xisto) rebocada, sendo utilizada a madeira para a estrutura das coberturas, posteriormente revestidas a telha marselha e lusa. Alguns vão apresentar cantaria de granito e ainda preservam a caixilharia em madeira. Um significativo número de edifícios apresenta um carácter dissonante devido às várias alterações a que foram sujeitos, ao nível de revestimentos, caixilharias, e demais elementos arquitetónicos. Existem porém alguns edifícios interessantes arquitetonicamente que importaria reabilitar e preservar.

Figura 5 | Estado de conservação do parque edificado



A análise do estado de conservação foi feita por observação exterior do edificado, sendo possível constatar a necessidade de reabilitação em grande parte dos edifícios, como comprova a leitura da figura anterior. De facto, um número significativo de edifícios apresenta um elevado grau de deterioração (ao nível das envolventes exteriores e coberturas), sendo que alguns destes edifícios se encontram devolutos e outros em ruína. A antiga fábrica de madeira encontra-se em elevado estado de degradação, apresentando danos significativos ao nível das envolventes e cobertura, que se encontra parcialmente destruída.

Figuras 6 e 7 | Edifício com necessidade de intervenção e pormenor da cobertura da antiga fábrica

LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

URBANA

VISÃO E OBJETIVOS ESPECÍFICOS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Conforme salientado no capítulo introdutório, neste terceiro ponto inicia-se a abordagem às linhas gerais da estratégia de reabilitação urbana para a ARU de Porto Carvoeiro, apresentando-se as dimensões da visão de médio prazo para esta área, bem como os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana propriamente dita, que será consubstanciada na terceira e última fase do trabalho.

De acordo com a abordagem metodológica contratualizada, esta última fase focar-se-á na definição da ORU de Porto Carvoeiro e na delineação da respetiva estratégia, bem como na determinação das condições mais favoráveis para a sua operacionalização. Cumprindo com o estipulado no RJRU, a ORU deverá estabelecer de forma inequívoca o tipo de operação (simples ou sistemática), as opções estratégicas, os objetivos específicos, as prioridades da intervenção, o prazo de execução, o modelo de gestão e de execução, e ainda o programa de investimento e de financiamento.

Considerando as existências e as dinâmicas que caracterizam a situação atual do aglomerado urbano de Porto Carvoeiro, incluindo a sua relação com as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo Município no quadro de outros processos de planeamento e programação municipal e urbana (de que é melhor exemplo o Grupo de Trabalho Intermunicipal de Valorização do Rio Douro), e tendo 15 anos como referência temporal para a concretização da estratégia de reabilitação urbana do núcleo urbano de Porto Carvoeiro (prazo máximo previsto no regime jurídico de reabilitação urbana), considera-se que a **Visão** a propor deverá assentar num conjunto de dimensões que a permitirão sustentar, a saber:

- a **dimensão habitacional**, sendo o seu fortalecimento pilar para qualquer estratégia de revitalização urbana e atração de novos residentes permanentes ou ocasionais;
- a **dimensão económica**, enquanto garante da viabilidade da aposta na dinamização da atividade turística e de lazer em Porto Carvoeiro, captando fluxos de turistas e de visitantes quer pela via navegável, quer pela via terrestre (de proximidade);

- a **dimensão incorpórea**, associando à perspectiva do desenvolvimento territorial de Porto Carvoeiro a preservação da memória do lugar, possibilitando a (re)construção e afirmação da identidade de Porto Carvoeiro e a sua integração nos produtos turísticos locais;
- a **dimensão cénica**, assumindo a valorização da paisagem urbana e natural como elementos centrais da estratégia e da ação pública e privada.

Considerando estas dimensões como as mais pertinentes para sustentar a formulação de uma visão de médio prazo para o aglomerado urbano de Porto Carvoeiro, **propõe-se que a visão se focalize numa dupla perspectiva de afirmação:**

- ⇒ **Porto Carvoeiro reconhecido como núcleo urbano ribeirinho do Douro**
- ⇒ **Porto Carvoeiro como um polo de fruição urbana de proximidade**

Importará assim validar os pressupostos agora apresentados, com o intuito de se evoluir para a formulação final da Visão de médio de prazo a alcançar com a estratégia de reabilitação urbana para Porto Carvoeiro.

No entanto, os desafios que decorrem das dimensões e do enfoque para a visão de médio prazo a formular para este núcleo ribeirinho podem já ser “vertidos” em **distintos objetivos específicos a prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana**, a saber:

- i) Requalificar o espaço público e as infraestruturas urbanas
- ii) Incentivar a reabilitação da propriedade privada e captar novos residentes
- iii) Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer
- iv) Melhorar o enquadramento paisagístico de Porto Carvoeiro, por via da renaturalização do coberto florestal envolvente e da requalificação das margens ribeirinhas e das hortas em socalco
- v) Preservar e valorizar o património edificado e imaterial de maior relevo

QUADRO ESTRATÉGICO ESPACIAL

De acordo com a metodologia contratualizada, as ações e projetos específico (de natureza pública e privada) que permitirão alcançar os objetivos agora definidos deverão estar ancorados num quadro estratégico espacial, que resulte da leitura do território em análise, mormente do cruzamento das principais conclusões de diagnóstico e das orientações prospetivas em função dos objetivos inerentes à estratégia de reabilitação urbana.

Assim, resulta deste exercício a definição de seis grandes subsistemas espaciais que compõem este quadro estratégico que servirá de referência para a construção do programa de investimentos a definir de forma pormenorizada aquando da definição da ORU (Fase 3).

Para cada um destes seis subsistemas estratégicos será adiantado um quadro preliminar de investimentos públicos e privados que permitirão alcançar as metas propostos. Alguns destes investimentos assumem-se como estruturantes da estratégia de reabilitação urbana de Porto Carvoeiro, podendo funcionar como elementos de indução de uma dinâmica mais robusta de regeneração física, económica e cultural deste núcleo ribeirinho. Em paralelo, considera-se que o investimento público deva ser entendido como um requisito fundamental para alavancar investimento privado em matéria de reabilitação da propriedade privada.

Importa ainda salientar que algumas das ações de investimento agora sinalizadas constam do relatório preliminar do **Programa Intermunicipal de Valorização do Douro** elaborado pelo **Grupo de Trabalho de Valorização do Rio Douro**, que é constituído pelos municípios de Gondomar, Porto, Santa Maria da Feira e Vila Nova de Gaia.

Frente ribeirinha consolidada de Porto Carvoeiro

Este subsistema integra toda a faixa urbanizada ribeirinha deste núcleo urbano, alargando-se até uma cota intermédia, onde o Largo de Porto Carvoeiro (junto ao rio Douro) assume uma centralidade pronunciada, estendendo-se pela Rua do Rio Douro e pela Rua Capela de Carvoeiro e abrangendo as respetivas frentes edificadas.

Nesta fase preliminar de construção do quadro de investimentos do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro é possível identificar desde já um conjunto de projetos públicos (em carteira ou em fase de amadurecimento) e privados que permitiriam contribuir de forma significativa para os objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana definidos no ponto anterior:

- Construção de Cais Fluvial de Porto de Carvoeiro: este projeto visa dotar Porto Carvoeiro de um cais de acostagem e de uma fluvina, reestruturando a relação da cota baixa da povoação com o rio. Dada a natureza deste investimento, poderá ter um papel determinante na capacidade de regeneração da povoação, através da capacidade de captação de novos utilizadores, visitantes e eventualmente novos moradores para Porto Carvoeiro.
- Requalificação do Largo de Porto Carvoeiro e construção de uma Marginal: este projeto está diretamente relacionado com a construção do Cais Fluvial. Prevê-se a requalificação da frente ribeirinha, contemplando a reestruturação do largo e a construção de um novo arruamento marginal ao Douro, assim como a criação de estacionamento, atualmente bastante limitado.
- Qualificação da Rua da Capela de Carvoeiro (troço inferior) e Rua do Rio Douro: a requalificação do espaço público englobará a beneficiação das ruas e muros que as ladeiam, ao nível das infraestruturas urbanas (sendo desejável soterrar, quando possível, algumas destas infraestruturas que se constituem como obstáculos visuais – eletricidade, comunicações, etc), pavimentação, mobiliário urbano e iluminação pública. Será necessário atender à questão do saneamento básico, que atualmente é inexistente neste aglomerado (será ainda necessário prever a construção de uma ETAR para tratamento das águas residuais).

- Reabilitação dos edifícios do primeiro plano edificado do aglomerado de Porto Carvoeiro: parte essencial da conceção de uma Área de Reabilitação Urbana, visa introduzir melhorias significativas no estado de conservação dos imóveis e nas condições de habitabilidade. Na fase subsequente do trabalho será elaborada uma estimativa em função do estado de conservação e do tipo de intervenção proposta.

Porto Carvoeiro Interior

Trata-se do conjunto urbanizado localizado à cota mais alta, mas ainda na bacia visual do Douro e que em conjunto com o subsistema anterior enforma o núcleo histórico do aglomerado de Porto Carvoeiro. Este subsistema é estruturado pela Rua da Bela Vista, Calçada da Praia, Travessa da Praia, Rua da Vitória e troço à cota mais alta da Rua da Capela de Carvoeiro.

Os projetos que estruturam este subsistema serão:

- Requalificação da Rua da Bela Vista, Calçada da Praia, Travessa da Praia e Rua da Vitória e troço superior da Rua da Capela de Carvoeiro: a requalificação do espaço público englobará a beneficiação das ruas e muros que as ladeiam, a construção de novas bolsas de estacionamento (em locais a definir na próxima fase), a reabilitação de infraestruturas urbanas (sendo desejável soterrar, quando possível, algumas destas infraestruturas que se constituem como obstáculos visuais – eletricidade, comunicações, etc), pavimentação, mobiliário urbano e iluminação pública. Será necessário atender à questão do saneamento básico, que atualmente é inexistente neste aglomerado (será ainda necessário prever a construção de uma ETAR para tratamento das águas residuais).
- Valorização de quebra-costas: projetos de requalificação de alguns quebra-costas existentes que permitam vencer cota de forma confortável e segura e que se articule com as bolsas de estacionamento formais existentes e a criar.
- Reabilitação do parque edificado em presença: parte essencial da conceção de uma Área de Reabilitação Urbana, visa introduzir melhorias significativas no estado de conservação dos imóveis e nas condições de habitabilidade. Na fase subsequente do trabalho será elaborada uma estimativa em função do estado de conservação e do tipo de intervenção proposta.

Núcleo urbano periférico nascente

Este núcleo urbanizado assume um carácter excêntrico relativamente ao aglomerado de Porto Carvoeiro, abarcando um número reduzido de edifícios localizados à face de um troço mais elevado da Rua do Rio Douro.

Neste subsistema integraríamos como ações principais:

- Reabilitação dos edifícios que integram este pequeno núcleo: visa introduzir melhorias significativas no estado de conservação dos imóveis e nas condições de habitabilidade. Na fase subsequente do trabalho será elaborada uma estimativa em função do estado de conservação e do tipo de intervenção proposta.

- Intervenções pontuais de requalificação do espaço público envolvente e respetivas infraestruturas urbanas.

Rede de acessos principal

Apesar das limitações naturais inerentes à sua localização é possível intervir e requalificar a rede de acessos principal a Porto Carvoeiro.

Este subsistema estratégico deverá integrar projetos como:

- Requalificação dos dois principais acessos rodoviários ao aglomerado de Porto Carvoeiro (Rua do Rio Douro e Rua Carvoeiro) com disponibilização de novos lugares de estacionamento automóvel (primordialmente ligeiros).
- Construção de um novo acesso rodoviário a poente, assim como bolsas de estacionamento adjacentes, com previsão de lugares para estacionamento de autocarros.

Anel agro-florestal envolvente

A localização ribeirinha de Porto Carvoeiro confere a esta localidade o privilégio de uma paisagem de grande atratividade e beleza não apenas pela presença do rio Douro, mas por toda a sua envolvente. Contudo, a envolvente agro-florestal poderia beneficiar de uma intervenção de renaturalização e reflorestação da frente natural ribeirinha e de projetos privados de exploração florestal nos terrenos envolventes localizados a cota mais alta, nomeadamente:

- Reflorestação das margens: pensada como componente de valorização paisagística da envolvente ribeirinha, reintroduzindo espécies endógenas e minimizando o impacto de grandes áreas de vegetação monotemática como é o caso das zonas de eucaliptal.
- Conservação e manutenção de trilhas pedonais na zona florestal: potenciar as áreas de lazer nas zonas florestais da envolvente próxima.
- Requalificação margens do Rio Inha/ Rio Douro (2ª fase): continuação do projeto de valorização do Rio Inha, que apesar de se localizar fora da ARU de Porto Carvoeiro, se articula de forma evidente com o rio Douro.

Polos de Memória e Lazer

No âmbito do PERU de Porto Carvoeiro é também importante a concretização de um conjunto de projetos que promova a animação e dinamização do espaço para fins de lazer e turismo, isto é, que crie atmosferas e vivências atrativas para os visitantes (residentes e não residentes) e que simultaneamente contribuam para a preservação e revitalização do património imaterial de Porto Carvoeiro.

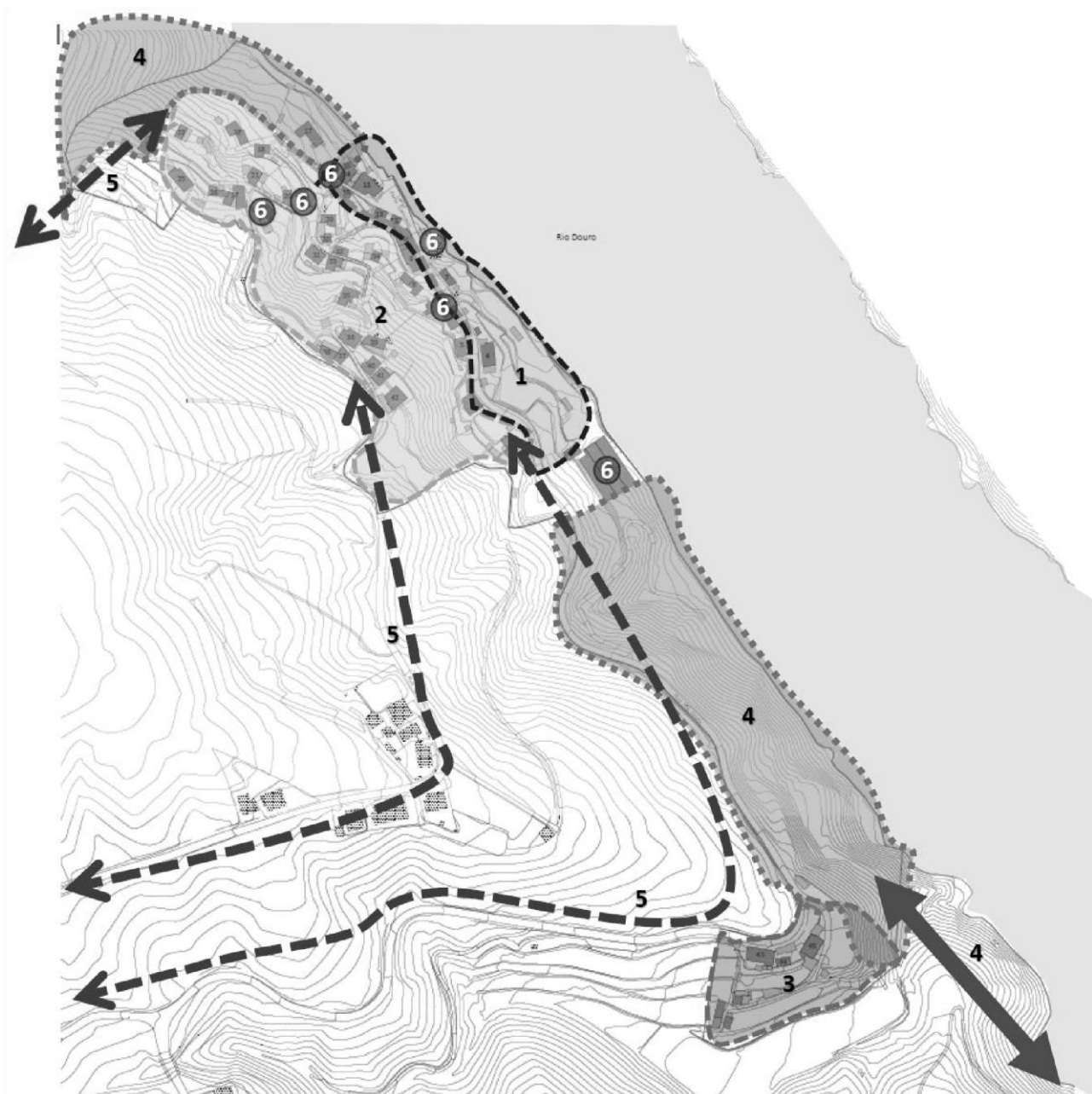
Este subsistema integra projetos de investimento público, privado ou associativo, vocacionados para a reabilitação de elementos patrimoniais materiais e imateriais, capazes de contribuir para a atratividade turística de Porto Carvoeiro, entre os quais:

- Instalação de novas unidades de alojamento, restauração e animação turística: projetos privados que visem dinamizar e potenciar a vocação de lazer e turismo de Porto Carvoeiro. Na próxima fase do trabalho serão especificados e quantificados alguns destes investimentos. No entanto, podem ser desde já identificados alguns edifícios com potencial de reabilitação e refuncionalização: a **antiga fábrica de madeira** (que configura um espaço de excelência para a instalação de um restaurante ou de uma unidade de alojamento); a criação de uma estrutura temporária na frente ribeirinha para funcionamento de **bar e cafetaria com esplanada** (utilizando uma plataforma pré-existente), que poderá ser desenvolvida pela CMSMF e disponibilizada para exploração privada através de um contrato de concessão. A este propósito importa referir que este momento não existe em Porto Carvoeiro nenhum espaço comercial ou de restauração, pelo que se afigura essencial a criação de um espaço desta natureza, numa ótica de regeneração e atração de novos visitantes.
- Reabilitação dos elementos patrimoniais mais relevantes, como são os casos da Capela privada localizada na Rua da Capela do Carvoeiro, assim como três edifícios com interesse patrimonial localizados na Calçada da Praia, na Rua da Bela Vista e na Rua do Rio Douro (estimativa orçamental a definir na próxima fase).
- Continuação do projeto “Há Festa na Aldeia” (HFA) promovido pela ADRITEM.
- Valorização dos socalcos e muros de sustentação tradicionais, numa perspetiva de valorização patrimonial e de recuperação de técnicas hortícolas tradicionais.
- Criação de uma sede para a recente associação de moradores de Porto Carvoeiro

O cartograma seguinte procura espacializar estes seis subsistemas, que como já foi referido, sustentarão o quadro dos investimentos de todo o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro.

Figura 8 | Quadro Estratégico Espacial do PERU de Porto Carvoeiro: subsistemas estratégicos

Lhoiljiblmughlnl



BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTO CARVOEIRO

O Artigo 14º do regime jurídico da reabilitação urbana estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação: 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 “**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”.***

Resulta deste facto a necessidade de o Município de Santa Maria da Feira, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU de Porto Carvoeiro, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

Apesar de o RJRU estipular para esta primeira fase de delimitação da ARU (sem a definição da ORU) a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), considerou-se oportuno elencar o quadro mais alargado dos benefícios fiscais que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A aprovação da delimitação da ARU de Porto Carvoeiro implica a habilitação dos proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abarcados por estes limites a usufruir de um conjunto de benefícios fiscais. Assim, neste ponto procura elencar-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana que decorrem da legislação em vigor e aplicável em território nacional e que estejam sujeitos a alguns pressupostos de base, como por exemplo a localização do prédio urbano em Área de Reabilitação Urbana (à luz do RJRU).

Recuperando a história recente nesta matéria, importa começar por referir que no diploma que procede à reforma da tributação do património (D.L. n.º 287/2003, de 12 de novembro), são introduzidas alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) no que concerne à reabilitação urbana, com algumas novas regras sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a ampliação da possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, consagrando-se ainda benefícios em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios objeto de reabilitação urbanística.

Contudo, com a publicação do RJRU em 2009 (posteriormente revisto em 2012), o Governo sentiu necessidade de introduzir medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram consagrados benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71.º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

De facto, **o artigo 71º do EBF** estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana **para prédios urbanos objeto de**

ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “*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*”.

Com a **aprovação de uma ARU** (e sua publicação em sede de Diário da República), **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam na baliza temporal anteriormente referida**, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

- ⇒ **IMI** – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71º do EBF);
- ⇒ **IMT** – são passíveis de isenção aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71º do EBF);
- ⇒ **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- ⇒ **Mais-valias** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- ⇒ **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

Simultaneamente, foi também criado um conjunto de **benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana**, a saber:

- ⇒ Isenção de **IRC**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;
- ⇒ Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de **IRS** e **IRC**, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF.

Este regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana, e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do Artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais).

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração recente ao **Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado**, mais concretamente em concordância com o artigo 18º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

- **IVA** – será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Mais recentemente, o **Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana** (D-L 53/2014, de 8 de abril), outro importante instrumento de apoio e incentivo à reabilitação urbana, que não de natureza fiscal, mas antes de natureza administrativa e processual, veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos (localizados em ARU ou com mais de 30 anos), respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado pré-existente.

Com a entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU mediante dois princípios, (i) o da proteção da propriedade privada adjacente e (ii) o da segurança de pessoas e bens. Entre as situações excecionadas, destacam-se as seguintes: alturas máximas dos degraus; área mínima de instalações sanitárias; área mínima do fogo; área mínima dos compartimentos de habitação; área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo; o pé-direito mínimo; habitação em cave e sótãos; iluminação e ventilação; largura dos corredores; largura mínima do lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e tamanho mínimo dos logradouros.

Por seu turno, ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e um ponto na fração. Finalmente, este novo regime permite às operações urbanísticas estarem dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

Em momento subsequente à aprovação da delimitação da ARU de Porto Carvoeiro, o Município de Santa Maria da Feira poderá considerar necessário ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação no seu património (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no Código do IMI (de acordo com a última atualização, publicada na Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro) de um município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede deste imposto (sempre sujeitas a deliberação da assembleia municipal), tratando-se de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos ou frações arrendadas, de prédios urbanos ou frações degradadas, de prédios urbanos ou frações devolutas ou ainda de prédios urbanos em ruína. Para além desta tipologia de incentivos, deverão ainda ser equacionados outros estímulos administrativos e financeiros à reabilitação urbana nesta ARU, nomeadamente ao nível de isenções ou reduções de taxas urbanísticas.

CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” inscrito no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) anteriormente referenciado, o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no primeiro ponto deste capítulo não é automático e indiscriminado. De facto, o Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, **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, incumbendo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

Segundo a alínea c) do número 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais, o “**estado de conservação**” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. De acordo com esta legislação, **a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC)**, publicado pela Portaria 1192B/2006 (alterado e republicado pelo D.L. n.º 266-B/2012), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de

ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos é apresentada em anexo ao presente documento. Esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração **contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial**, de acordo com os seguintes níveis de conservação (cf. artigo 5º do D.L. nº 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Figura 9 | Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC. Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

O artigo 3º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (neste caso, o Município de Santa Maria da Feira) optar entre duas alternativas:

- trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);
- arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais à Câmara Municipal (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio na Internet do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Realce ainda para o artigo 7º do mesmo diploma, que admite a possibilidade do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

No decurso da próxima fase do trabalho, será dedicada maior atenção às implicações organizativas e administrativas que decorrerão da implementação da ORU de Porto Carvoeiro, equacionando eventuais reforços de competências técnicas necessárias para a concretização da operação, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, etc.

Importa salientar que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Quer isto significar que, **no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%**, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as

obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU.

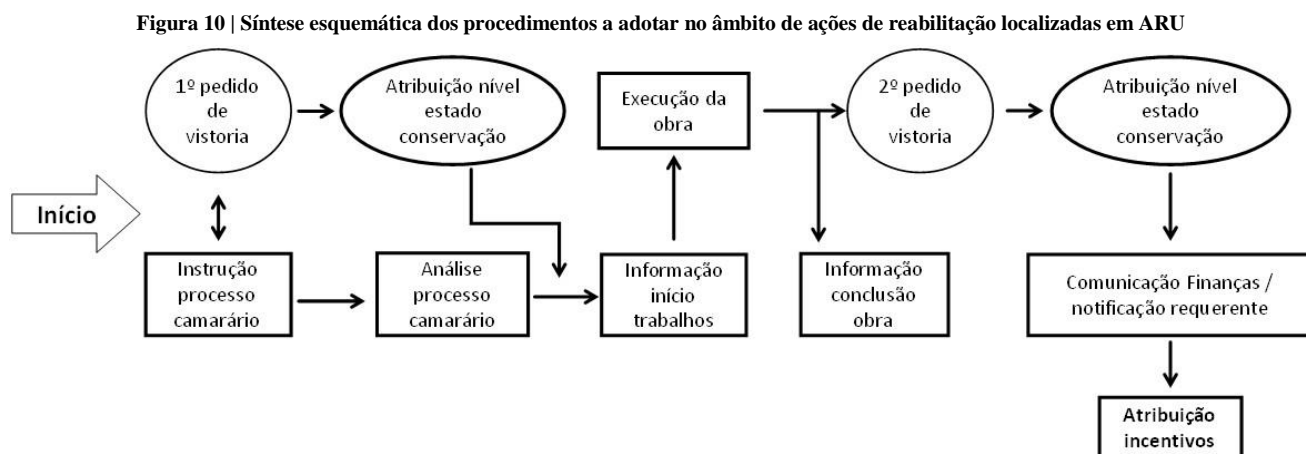
PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana pressupõem que o Município (enquanto entidade gestora de uma ORU) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois das obras, sendo o impulso dado pelo proprietário mediante requerimento / comunicação à entidade gestora da ORU. Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Uma vez mais se reforça a convicção de que será de todo relevante avaliar se o Município de Santa Maria da Feira se encontra tecnicamente adaptado e capacitado para dar resposta a estas novas necessidades e dinâmicas. Uma solução que passe pela constituição de uma comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/ fiscalização ao local antes e depois das obras, permitindo confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc...), poderá contribuir de forma decisiva para eliminar as demoras e os custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para incutir uma dinâmica relevante nesta matéria.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, devendo os projetos cumprir o mínimo de requisitos previstos na lei, nomeadamente: preservação das fachadas e manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

Apresenta-se de seguida uma sugestão de guião de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação urbana dentro dos limites da ARU, que será alvo de discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município de Santa Maria da Feira:



Em seguida descreve-se de forma sumária cada um dos passos apresentados:

- 1º Passo** – *Instruir processo camarário*: o requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do D.L. n.º 266-B/2012, para efeitos de reabilitação urbana;
- 2º Passo** – *Análise do processo*: a entidade gestora da ORU analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento do estado de conservação do prédio antes das obras;
- 3º Passo** – *Execução da obra*: o requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o comunicado e dentro do prazo estipulado (se for o caso);
- 4º Passo** – *Conclusão da obra*: o requerente deverá comunicar à entidade gestora a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe nova vistoria por parte da entidade gestora para atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação;
- 5º Passo** – *Comunicação ao Serviço Local de Finanças*: caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial, a entidade gestora comunica, num prazo de 30 dias após a conclusão da obra, diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto;
- 6º Passo** – *Atribuição do benefício fiscal*: do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA

Aproveitando a necessária discussão e validação técnico-política deste documento, importa antecipar alguns conteúdos da próxima fase do trabalho (Fase 3), respeitante à definição da Operação de Reabilitação Urbana, que terá que conter os seguintes elementos:

- i) Diagnóstico da área objeto da ARU e da sua envolvente urbana – aprofundamento dos conteúdos de caracterização elaborados no âmbito da delimitação da ARU;

- ii) Análise da compatibilidade da ORU com os instrumentos de gestão territorial em vigor e com as opções de desenvolvimento do município de Santa Maria da Feira;
- iii) Com base na matriz de objetivos estabelecidos para a ARU, definição de opções estratégicas de reabilitação do edificado, de regeneração dos espaços públicos e de revitalização do tecido social, cultural e económico;
- iv) Identificação do tipo de ORU;
- v) Definição do prazo de vigência da operação de reabilitação urbana;
- vi) Elaboração do programa da ORU, especificando as prioridades de intervenção e as ações estruturantes a levar a cabo (infraestruturais e imateriais)
- vii) Modelo de gestão da ARU e modelo de execução da ORU;
- viii) Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana (natureza fiscal, administrativa ou financeira)
- ix) Programa de investimentos, especificando e quantificando investimento público e de natureza privada
- x) Programa de financiamento da operação (incluindo a estimativa dos custos parciais e totais das operações e a identificação das fontes de financiamento)

Deste vasto conjunto de itens a abordar nas próximas fases do trabalho serão em seguida tecidas algumas considerações sobre os pontos (iv), (v) e (vii).

TIPO DE ORU

Para além da delimitação de uma ARU, é igualmente importante que a entidade que promove a reabilitação urbana defina o **tipo de operação de reabilitação urbana** (ORU) que entende mais adequada aos objetivos e metas que pretende alcançar.

De acordo com a Lei 32/2012 uma ORU mais não é do que a “*estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana*”, podendo optar-se por dois tipos distintos de ORU:

- **ORU simples**, que visa apenas a reabilitação do edificado de uma determinada área a ser levada a cabo, preferencialmente, pelos respetivos proprietários;
- **ORU sistemática**, que “*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*” (Lei 32/2012);

Conscientes de que a intervenção de reabilitação urbana necessária em Porto Carvoeiro não se resumirá apenas à reabilitação física das estruturas edificadas (privadas), consideramos que o Município de Santa Maria Feira deverá equacionar como mais ajustada a opção pela **ORU Sistemática**, permitindo uma abordagem mais abrangente e que integre as diversas dimensões da reabilitação urbana: a física, a funcional, a económica, a social, a cultural e a ambiental, estando a sua execução, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, muito centrada na respetiva entidade gestora. Importa ainda salientar que (e de acordo com o Artigo 32º do RJRU) a aprovação de uma ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na Área de Reabilitação Urbana, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO

De acordo com o Artigo 10º do RJRU, podem revestir a qualidade de entidade gestora de operações de reabilitação urbana os municípios ou as empresas do setor empresarial local. No caso de se optar por uma empresa do setor empresarial local para entidade gestora, o município fica responsável por delegar nesta empresa os poderes que lhe são cometidos.

Dentro destas alternativas, cada município deverá definir, considerando o conjunto de condições e antecedentes específicos para a sua política de reabilitação urbana, o modelo de gestão para a implementação da operação de reabilitação urbana, em termos institucionais, jurídicos e organizativos e o modelo de execução da ORU, estabelecendo os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e intervenientes, sejam públicos ou privados.

Atentando ao contexto específico da dimensão e das dinâmicas instaladas e previstas para o aglomerado de Porto Carvoeiro, consideramos não haver espaço para dúvida sobre qual o modelo de gestão a adotar para a concretização da ORU de Porto Carvoeiro: deverá o **Município de Santa Maria da Feira constituir-se como a entidade gestora da ORU**.

Na próxima fase do trabalho será importante definir, dentro da estrutura organizativa do município, quem assumirá as funções de coordenação, acompanhamento e apoio técnicoadministrativo. No entanto, e independentemente da solução a implementar, a coordenação operacional da ORU deverá assumir todas as competências relacionadas com:

- a preparação de modelos de requerimentos correspondentes a documentação exigível no âmbito das ações de reabilitação urbana inseridas na ARU
- a emissão de certidões e declarações no âmbito da ARU
- a realização de vistorias prévias e finais de acordo com a MAEC (e com o modelo de ficha)
- a emissão de pareceres dos processos de obras particulares que incidam sobre a reabilitação física dos edifícios localizados na ARU

- a prestação de informação à Autoridade Tributária e Aduaneira (via Serviço Local de Finanças)
- a montagem de um sistema de agilização, informação e monitorização dos processos e dinâmicas de reabilitação urbana na ARU

No que concerne ao modelo de execução, e de acordo com o Artigo 11º do RJRU, a execução das operações de reabilitação urbana pode assumir duas modalidades: (i) por iniciativa dos particulares (execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou administração conjunta), ou (ii) ou por iniciativa da entidade gestora (execução direta da entidade gestora, administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas). Deste modo, e considerando as restrições económicas e financeiras do município e o facto de uma parte significativa do investimento dizer respeito à reabilitação de edifícios privados, parece evidente que modelo a adotar para a execução das ações constantes desta operação de reabilitação urbana seja o da **execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora** (o Município de Santa Maria da Feira), estando o dever de reabilitação do edificado existente na ARU adstrito aos respetivos proprietários. Como é evidente, e sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pela entidade gestora da operação.

A assunção deste compromisso obriga a que o Município de Santa Maria da Feira, enquanto entidade gestora da ORU, exerça um papel ativo ao nível:

- da criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado em presença;
- da execução dos projetos e ações previstos ao nível da requalificação do espaço público, da infraestruturação urbana e da revitalização económica de Porto Carvoeiro;
- da identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios e prédios urbanos por edificar;
- do apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, na interpretação de legislação e regulamentação, no acompanhamento das obras e ações de vistoria, na identificação de opções de financiamento e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana e na desburocratização dos procedimentos de licenciamento
- da divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares e de potenciais investidores;
- e da monitorização e avaliação regular da implementação da operação e reabilitação urbana.

PRAZO DE VIGÊNCIA DA OPERAÇÃO

Conforme já referenciado, à luz do regime jurídico da reabilitação urbana, é conteúdo obrigatório do programa estratégico de reabilitação urbana a

definição do âmbito temporal da operação de reabilitação urbana. O artigo 20º da Lei nº 32/2012 estabelece 15 anos como prazo máximo para vigorar uma ORU.

Deste modo, e tendo em consideração a vontade expressa pelo atual executivo municipal, enquanto entidade gestora da ORU, em levar a cabo uma política eficaz e parcimoniosa de reabilitação urbana no aglomerado urbano de Porto Carvoeiro, mas também o atual contexto de forte restrição económica e financeira das instituições públicas e agentes privados e a débil dinâmica instalada neste núcleo ribeirinho, **consideramos que a ORU de Porto Carvoeiro deverá vigorar por um período de quinze anos** (prazo máximo), decorrendo entre 2015 e 2030. A estipulação desta meta não obsta a que, findo o prazo, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

Para isso importa que a entidade gestora (CM SMF) exerça com competência as funções de monitorização e avaliação da ORU. De acordo com o RJRU, o Município de Santa Maria da Feira será responsável por:

- Elaborar um relatório anual de monitorização de ORU em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal
- Elaborar um relatório quinquenal de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, igualmente a ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal
- Divulgar na página eletrónica do município os relatórios referidos e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal

7.4. Regulamento Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira