



PROGRAMA ESTRATÉGICO PARA EXECUÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA PARA A ARU DA CIDADE DE FAFE

VERSÃO PARA DISCUSSÃO PÚBLICA

Maio de 2020

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	4
1.1. Objetivos do Trabalho	4
1.2. Enquadramento Legislativo.....	5
1.3. Síntese da Metodologia Adotada.....	6
2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE FAFE	8
2.1. Contexto Territorial.....	8
2.2. Contexto Socioeconómico	12
2.3. Dinâmicas Urbanas.....	16
3. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DA CIDADE DE FAFE	20
3.1. Enquadramento de Intervenção	20
3.2. Caracterização da ARU	23
3.2.1 Caracterização Socioeconómica da ARU.....	23
3.2.2 Caracterização Urbanística da ARU.....	24
3.3. Análise SWOT	42
4. ESTRATÉGICA TERRITORIAL.....	44
4.1. Apresentação	44
4.2. Eixos Estratégicos e Objetivos.....	48
4.3. Modelo Territorial	55
5. PROGRAMA DE AÇÃO	59
5.1. Breve Apresentação	59
5.2. Projetos Estruturantes	61
6. MODELO DE GOVERNAÇÃO	111
6.1. Modelo de Gestão e Organização	111
6.2. Instrumentos de Execução	113
6.3. Mecanismos de acompanhamento e avaliação	115

7. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO.....	118
7.1. Prazo de Execução.....	118
7.2. Estimativa de Investimento.....	118
7.3. Programa de Financiamento	120
8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	130
8.1. Benefícios Fiscais.....	130
8.2. Critérios para atribuição de Benefícios Fiscais	133
8.3. Outros Apoios Financeiros	135
ÍNDICE DE QUADROS	1397
ÍNDICE DE FIGURAS	1398
BIBLIOGRAFIA	139
EQUIPA TÉCNICA.....	140

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objetivos do Trabalho

O presente documento corresponde à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) focada na Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Fafe.

Segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, uma ORU é o conjunto articulado de intervenções que visa, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. No caso em análise, atendendo à complexidade das questões abrangidas, a ORU que se propõe é de natureza Sistemática, estando por isso associada a um programa de investimento público dirigido à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

A definição desta ORU dá sequência aos esforços até aqui desenvolvidos pelo Município de Fafe na criação da ARU da Cidade. Pretende-se, assim, prosseguir com uma estratégia integrada de reabilitação e revitalização urbana que promova melhores condições urbanísticas e ambientais e permita gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e cultural.

Com a elaboração deste Programa Estratégico, o Município de Fafe ficará dotado de uma nova ferramenta que irá permitir:

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

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

1.2. Enquadramento Legislativo

Atendendo à complexidade das questões abrangidas, a operação a desenvolver na ARU da Cidade de Fafe será, como referido anteriormente, uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática. A estratégia de intervenção definida para o território implica, claramente, uma perspetiva integrada de intervenção no tecido urbano deste aglomerado urbano.

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

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

Acompanhando o preconizado no RJRU, a ORU da Cidade de Fafe terá como instrumento de suporte o Programa Estratégico que se está a elaborar e que, de acordo com o Art.33.º, deverá contemplar os seguintes elementos orientadores, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

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

1.3. Síntese da Metodologia Adotada

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana focada na Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Fafe e, em linha com o RJRU, integra todos os elementos necessários para ser adotado pela Câmara Municipal e, posteriormente, aprovado pela Assembleia Municipal de Fafe.

Assim, o desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com o Município de Fafe, quer com o nível político, quer com o seu corpo técnico, assim como procurou envolver os diferentes agentes do território com interesse no desenvolvimento do município, com particular enfoque nas questões ligadas à regeneração urbana, garantindo assim um processo de concertação e coordenação, de forma a assegurar a qualidade do processo e a sua exequibilidade futura.

A metodologia adotada apoiou-se numa abordagem integrada baseada, em primeiro lugar, na análise dos principais documentos estratégicos e operacionais vigentes no território (PDM, PEDU, PARU, REOT), depois, na auscultação dos agentes internos ao Município e, por fim, em visitas “in loco” ao território de intervenção. Desta forma, assegurou-se uma efetiva capacidade de análise de todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores das melhores estratégias e propostas que se pretendem coerentes e ajustadas aos objetivos definidos.

Em síntese, apresenta-se no quadro seguinte as principais etapas do processo metodológico de elaboração da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para a ARU da Cidade de Fafe, que incorpora diferentes elementos e produtos:

Quadro 1 – Etapas e produtos da metodologia adotada

Etapas	Elementos Produtos
<p>ETAPA 1</p> <p>Análise, elaboração do Diagnóstico e apresentação do esboço das Opções Estratégicas de Reabilitação</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.1. Análise e Caracterização Urbanística da Área de Intervenção 1.2. Elaboração do Diagnóstico social, económico e territorial da área de reabilitação urbana 1.3. Análise dos documentos estratégicos e dos instrumentos de gestão territorial 1.4. Definição de um esboço das Opções Estratégicas de Reabilitação e do respetivo Modelo Territorial 1.5. Apresentação e discussão com o Município – Técnicos e Executivo – e com stakeholders identificados e validados pelo Executivo
<p>ETAPA 2</p> <p>Elaboração da proposta de ORU da Cidade de Fafe</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2.1. Definição da Estratégia de Desenvolvimento e Modelo Territorial 2.2. Opções Estratégicas de Reabilitação e de Revitalização Urbanas 2.3. Programa da Operação de Reabilitação Urbana 2.4. Modelo de Gestão e Prazo de Execução 2.5. Quadro de Apoios e Incentivos 2.6. Programa de Investimento Público e de Financiamento
<p>ETAPA 3</p> <p>Discussão Pública e validação da Proposta Final</p>	<ol style="list-style-type: none"> 3.1. Elaboração da versão preliminar do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para discussão pública 3.2. Ponderação dos resultados da discussão pública e elaboração da versão final do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução da ORU Sistemática da ARU da Cidade de Fafe.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE FAFE

2.1. Contexto Territorial

Com o objetivo de conhecer o contexto em que se irá desenvolver a operação de reabilitação urbana, é apresentada uma breve caracterização territorial do concelho de Fafe centrada nos seguintes pontos: (i) Enquadramento Histórico, (ii) Envolvente Territorial e (iii) Estrutura Morfológica e Património Natural.

Enquadramento Histórico

O concelho de Fafe possui uma extensa e importante história milenar. Pelo território concelhio andaram povos antigos, como os celtas e os romanos, de cuja ocupação existem abundantes vestígios arqueológicos. Na verdade, as condições morfológicas existentes no território que atualmente constitui o concelho, possibilitaram a implantação de núcleos pré-históricos, bem como a fixação de comunidades proto-históricas e de alguns núcleos de povoamento romano.

Até 1840, o concelho tinha a designação de Montelongo ou Monte Longo, tendo recebido foral a 5 de novembro de 1513, pelo Rei D. Manuel, onde foi demarcada claramente a autonomia do concelho, embora o povoado fosse já reconhecidamente importante muito anos antes, como o comprova a existência da Igreja Românica de Arões, datada do século XIII.

Até às primeiras décadas ao século XIX, Fafe foi um município de interior de base essencialmente rural, agrícola e pecuária. No entanto, a partir dessa altura e tal como outros concelhos do Vale do Ave, em Fafe assistiu-se a um grande crescimento da emigração, sobretudo direcionada para o Brasil, na época o destino mais atrativo para a procura de fortuna. Muitos destes emigrantes viriam a canalizar para o concelho as suas consideráveis economias, aplicando-as na construção de belos edifícios e palacetes. Fafe cresceu significativamente nesse período, sendo notória a relevância dos edifícios realizados pelos “brasileiros”.

Assim, na segunda metade do século XIX, Fafe viveu um progresso notável, transformou-se num centro urbano moderno, viu nascer as primeiras indústrias, promoveu obras de assistência e filantropia, através sobretudo dos chamados “brasileiros de torna-viagem”. São dessa época aos edifícios da Misericórdia, do Hospital, dos Bombeiros e do Jardim Público.

Já no início do século XX, é construída a linha de comboio entre Guimarães e Fafe (1907), inaugurada a iluminação pública a partir da central de Santa Rita (1914) e abre o Teatro Cinema (1923), entre outros elementos construtivos que marcaram o progresso dessa altura.

Mais tarde, um novo movimento emigratório ocorrido nos anos sessenta, sobretudo para os países europeus, operou expressivas mudanças nos "usos e costumes" dos fafenses, em particular sentidas no comércio, na indústria e na cultura, o que permitiu um significativo crescimento económico, fruto das transferências de capitais dos emigrantes e da sua aplicação no concelho. Estas mudanças possibilitaram a execução de obras de vulto, sendo disso um exemplo a têxtil do Bugio e a Companhia de Fiação e Tecidos de Fafe, que ao tempo, foram pioneiras em organização, gestão e produção, constituindo grandes polos de emprego e de riqueza local, os quais possuíam uma considerável capacidade de atração demográfica, o que possibilitou que na freguesia de Fafe se instalassem muitos trabalhadores provenientes de diversas zonas do concelho e de concelhos vizinhos.

O pós-25 de Abril de 1974, com o aumento da intervenção do poder local, acelerou o desenvolvimento do concelho, que adquiriu um novo rosto e uma maior dinâmica. A cidade transformou-se num espaço moderno com uma arquitetura recente, desfrutando um centro histórico no qual se impõe a "arquitetura dos brasileiros". É no centro urbano onde se concentram os serviços públicos mais importantes, os bancos, a atividade comercial, as escolas (primárias, preparatórias e secundária) e os equipamentos culturais e desportivos. Em 23 de agosto de 1986, Fafe obteve o estatuto de cidade.

Envolvente Territorial

O concelho de Fafe pertence à região Norte (NUT II) e à sub-região do Ave (NUT III), situando-se a aproximadamente 35 Km da sede do distrito de Braga. O concelho faz fronteira com seis municípios, sendo limitado a norte pelos concelhos de Vieira do Minho e Póvoa de Lanhoso, a sul por Felgueiras, a este pelos concelhos de Cabeceiras e Celorico de Basto e a Oeste pelo concelho de Guimarães (ver Figura 1).

Atendendo ao seu expressivo nível de especialização e diversificação de funções, a cidade de Fafe integra a rede de centros estruturantes sub-regionais, constituindo uma âncora estruturadora e polarizadora do sistema urbano à escala supramunicipal.

Com efeito, a cidade ocupa uma posição de charneira entre o interior do País, marcadamente rural e pouco povoado, e o litoral, urbanizado e bastante industrializado, desempenhando um papel relevante no reforço da interação com os concelhos vizinhos de Guimarães, Felgueiras, Vizela, Cabeceiras e Celorico de Basto, bem como na promoção do desenvolvimento do interior do País.

O concelho de Fafe é favorecido pela sua localização geográfica privilegiada entre os principais centros urbanos da Região Norte, designadamente pela proximidade às cidades do Porto, de Braga e de Guimarães, das quais se encontra a menos de uma hora de distância. Em particular, ao nível das acessibilidades, Fafe beneficia do facto

Estrutura Morfológica e Património Natural

O concelho de Fafe engloba a mais antiga unidade morfoestrutural da Península Ibérica, o Maciço Hespérico, onde as rochas são predominantemente graníticas e xistosas, embora existam também quartzitos e rochas metamórficas. Cerca de 90% do território concelhio é constituído por rochas graníticas, em particular pelo monzogranito porfiróide de grão médio, seguido do granito porfiróide de grão grosseiro também apelidado de granito de Fafe.

O relevo concelhio caracteriza-se essencialmente por vales profundos e vertentes abruptas de direção NE-SW e ENE-WSW, que vão abrandando, de forma significativa e progressiva, para jusante dos principais vales. Morfológicamente encontra-se delimitado pela Serra de Morgair e o Alto do Maroiço a norte, a nordeste, pelo Alto da Lapela e Serra da Lameira, a oriente, pelos Altos de Santa Marta e Santo Antoninho e a ocidente pelos Montes das Penas e de Santa Marinha (ver Figura 2).

A morfologia do concelho possibilita identificar duas áreas territoriais bem diferenciadas: uma intermédia ou de meia encosta, e uma serrana ou de montanha.

Figura 2 – Enquadramento paisagístico do concelho de Fafe



Fonte: www.cm-fafe.pt

A área intermédia ou de meia encosta tem altitudes compreendidas entre os 100 e os 400 metros, correspondendo à transição entre a zona litoral do País e o interior montanhoso, onde predomina a agricultura intensiva e onde as densidades populacionais são elevadas.

A área serrana ou de montanha apresenta altitudes médias superiores a 400 metros, estando as zonas mais altas e declivosas sujeitas a forte erosão, na qual prevalece a agricultura intensiva e a silvo pastorícia, começando a observar-se alguma dispersão no povoamento. À medida que o relevo se torna mais acentuado (altitudes superiores a 600 metros) é visível a intensificação das manchas florestais e de terrenos não cultivados, reduzindo-se a densidade populacional e sendo claros os sinais de despovoamento. Realce-se que o ponto mais elevado do concelho fica na Serra de Morgair, atingindo os 894 metros de altitude.

Inserido num território caracterizado pela influência atlântica e mediterrânica, o clima do concelho oferece maioritariamente temperaturas amenas, com pequena amplitude térmica e considerável pluviosidade.

Em termos hidrográficos o concelho é marcado pela convergência de um grande número de cursos de água, constituindo uma rede densa de linhas de água de drenagem natural, que evidencia a enorme disponibilidade de recursos hídricos existentes da região. O rio Vizela (afluente do Rio Ave) é o principal elemento hidrográfico, tendo dois importantes afluentes, o rio Ferro e o rio Bugio, com percurso de nordeste para sudoeste. De referir ainda o rio Pequeno, que tem direção de sudeste para noroeste e que é afluente do Rio Ave.

A ocupação atual do solo do concelho de Fafe mostra um claro predomínio dos espaços florestais. As espécies florestais dominantes são o Carvalho, o Pinheiro Bravo e o Eucalipto, sendo de salientar a existência de extensos povoamentos de carvalhos com elevado valor ambiental e patrimonial, o que permite ao município desfrutar de uma paisagem notável e beneficiar de uma importante mais-valia ecológica.

As áreas agrícolas complementam a multiplicidade paisagística do território concelhio e evidenciam a diversidade morfológica, intercalando as áreas de montanha entre as baixas de veigas férteis, devidamente compartimentadas por socalcos, e as áreas de vale onde se destacam os sistemas agrícolas de culturas de regadio e os sistemas agroflorestais.

2.2. Contexto Socioeconómico

Seguidamente é apresentada uma breve caracterização socioeconómica do concelho de Fafe, abordando, em particular, os elementos mais relevantes em termos demográficos e as características preponderantes da sua estrutura económica. A compreensão das principais tendências socioeconómicas do concelho irá contribuir para se perspetivarem as estratégias de desenvolvimento preconizadas para a operação de reabilitação urbana sistemática.

Análise Demográfica

De acordo com os últimos censos de 2011, a população residente no concelho de Fafe é de 50.633 habitantes e a população residente na freguesia de Fafe é de 15.703 habitantes. Estes valores correspondem a uma densidade populacional de 231 hab./Km² no concelho e de 1.970 hab./Km² na freguesia de Fafe.

Da análise dos dados demográficos do Quadro 2, observa-se que no intervalo de tempo entre os dois últimos censos, se verificou uma evolução divergente da população do concelho e da freguesia de Fafe. Enquanto no concelho se assistiu à diminuição da população residente, passando-se de 52.757 habitantes para 50.633 habitantes, ou seja perderam-se 2.124 habitantes (4% da população) no espaço de 10 anos (tendência regressiva que se deverá manter, dado que as estimativas do INE para 2018 apontam para uma população de 48.271 habitantes) já no que respeita à freguesia de Fafe, apesar de alguma desaceleração, houve no mesmo período um crescimento de 380 residentes.

Importa ainda destacar que, entre 1981 e 2011, a freguesia de Fafe (que coincide com o núcleo mais urbano do concelho) teve ganhos de população contínuos e consideráveis, aumentando em termos relativos a sua população em 59% (5.832 habitantes). Com efeito, a freguesia de Fafe registou sempre uma taxa de variação positiva, sendo esta de 17,4% no período de 1981-91, de 32,3% entre 1991-01 e de 2,5% entre 2001-11.

Como resultado deste crescimento populacional, a freguesia de Fafe aumentou progressivamente o seu peso demográfico, representando em 2001 cerca de 31% da população total do concelho.

Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 1981 e 2011

Unidade Territorial	Área	População Residente						Densidade Populacional (2011) (hab./Km ²)
		1981	1991	2001	2011	Variação 2001-2011		
	Km ²	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	%	
Fafe (Concelho)	219,08	45 828	47 862	52 757	50 633	- 2 124	- 4,0	231
Fafe (Freguesia)	7,97	9 871	11 584	15 323	15 703	380	2,5	1 970

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Como explicam vários instrumentos de gestão territorial do concelho, em particular os documentos de diagnóstico do Plano Diretor Municipal, o crescimento populacional da freguesia de Fafe, deve-se em grande

medida à capacidade de atração exercido pelo núcleo urbano que conduziu à deslocação de parte da população das restantes freguesias (sobretudo das mais rurais) para a sede de concelho.

No que concerne à população por grupos etários, como se constata no Quadro 3, no concelho de Fafe verificaram-se as seguintes variações entre 2001 e 2011: -20,9% (0-14 anos); -28,1% (15-24 anos); 3,4% (25-64 anos) e 20,3% (65 ou mais anos). No que se refere à freguesia de Fafe, as variações foram as seguintes: -14,5% (0-14 anos); -21,7% (15-24 anos); 7,8% (25-64 anos) e 39,0% (65 ou mais anos). Ou seja, quer no concelho, quer na freguesia de Fafe, registou-se uma forte diminuição da população dos grupos etários mais jovens, sendo a mais significativa no grupo etário dos 15-24 anos, e um grande crescimento no grupo etário mais idoso (65 ou mais anos).

Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2001 e 2011

Unidade Territorial	0-14 Anos		Variação (%)	15-24 Anos		Variação (%)	25-64 Anos		Variação (%)	65 ou mais Anos		Variação (%)
	2001	2011	2001-2011	2001	2011	2001-2011	2001	2011	2001-2011	2001	2011	2001-2011
Fafe (Concelho)	9886	7818	-20,9	8536	6138	-28,1	27319	28236	3,4	7016	8441	20,3
Fafe (Freguesia)	2823	2411	-14,5	2423	1897	-21,7	8386	9044	7,8	1691	2351	39,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A análise da população residente por grupos etários permite constatar uma situação de claro envelhecimento provocada pela diminuição da base da pirâmide etária (decréscimo da população jovem) e pelo aumento do topo (crescimento da população de idosos). De referir que o Índice de Envelhecimento concelhio passou de 70,9, em 2001, para 108,0, em 2011.

Caso não sejam tomadas medidas, esta tendência para o envelhecimento da população deverá manter-se no concelho, já que, os dados referentes a 2018, mostram que a Taxa Bruta de Mortalidade (10,1 ‰) continua superior à Taxa Bruta de Natalidade (7,0 ‰), o que corresponde assim a uma taxa de crescimento natural negativa.

Todavia, é de realçar que, em igual período, o número famílias clássicas aumentou de forma bastante significativa no concelho (6,3%), passando-se de 16.670 famílias, em 2001, para 17.722, em 2011. Este facto deve-se fundamentalmente aos atuais fenómenos de alteração da situação das famílias, designadamente com a redução da dimensão média das famílias e o aumento das famílias monoparentais e unipessoais. Este

crescimento do número de famílias de pequena dimensão é também devido ao aumento da dissolução de uniões e ao crescimento da longevidade da população.

Os dados demográficos associados à educação, evidenciam que, entre 2001 e 2011, a taxa de analfabetismo sofreu uma diminuição expressiva no município de Fafe, passando 9,8% para 6,2%, sendo, no entanto, ainda elevada (média nacional é de 5,2%), sobretudo entre a população mais idosa. A taxa é bastante maior no sexo feminino (8,0%) do que no sexo masculino (4,1%).

Relativamente ao nível de escolaridade mais elevado completo da população de Fafe, no ano 2011, 63% possuía o ensino básico, 9,5% o ensino secundário, 0,5% o pós-secundário e 7,2% é detentora de um curso de ensino superior.

Estrutura Económica

Segundo os Censos de 2011, o concelho de Fafe tinha uma população total empregada de 19.880 pessoas. No que respeita à sua distribuição por setores de atividade económica, verificava-se que, em 2011, 258 trabalhadores (1,3%) estavam ligados ao sector Primário, 9.870 trabalhadores (49,6%) exerciam atividade no sector Secundário e 9.752 trabalhadores (49,1%) estavam empregados ao sector Terciário - no Terciário Social 4.473 (22,5%) e no Terciário Económico 5.279 (26,6%).

Estes dados evidenciam que atualmente o sector Secundário e o Terciário têm praticamente a mesma relevância em termos de emprego, isto depois de no passado o sector Secundário ter tido uma posição dominante no concelho.

Assim, predominam no concelho de Fafe as empresas relacionadas com atividades de comércio a grosso e a retalho (devido à instalação de grandes superfícies comerciais) e as indústrias transformadoras.

Importa sublinhar que, entre 2001 e 2011, foi no sector Terciário que se criaram mais empregos, sobretudo nos serviços centrados essencialmente na freguesia de Fafe, aumentando o número de trabalhadores no sector em termos relativos.

Quanto ao sector Primário, este tem vindo a perder importância, correspondendo presentemente a uma percentagem de trabalhadores muito baixa, dado que tem vindo a perder ativos à medida que os produtores agrícolas vão envelhecendo e abandonando as suas explorações.

Em resultado da crise global, o desemprego no concelho de Fafe registou, em 2011, uma taxa elevada situada em 14,8% (3.465 trabalhadores), enquanto, em 2001, era bastante menor apresentando uma taxa de 6,5%.

Contudo, e tal como a nível nacional, a tendência da taxa de desemprego deverá ser para reduzir nos próximos anos. Os dados mais recentes do IEPP, relativos a 2018, apontam para uma taxa de desemprego de 6,5% na população residente no concelho entre os 15 a 64 anos.

2.3. Dinâmicas Urbanas

Parque Edificado

A maior parte do parque edificado do concelho situa-se na freguesia de Fafe e nas freguesias da sua envolvente próxima, designadamente em Arões (São Romão), Estorãos, Fornelos, Golães, Medelo Moreira do Rei, Quinchães, Regadas, São Gens e Travassós.

Como se observa no Quadro 4, entre 2001 e 2011, assistiu-se no concelho ao aumento de cerca de 10,4% do número de edifícios (1.873 edifícios) e de 11,8% de alojamentos (2.818 alojamentos). Assim, em 2011, o parque edificado era constituído por 19.791 edifícios a que correspondiam 25.228 alojamentos familiares clássicos. No que respeita à freguesia de Fafe, o aumento foi de cerca de 3,2% do número de edifícios (130 edifícios) e de 16,2% de alojamentos (1.103 alojamentos). Assim, em 2011, o parque edificado era constituído por 4.138 edifícios a que correspondiam 7.883 alojamentos familiares clássicos. É de realçar o considerável aumento do número de alojamentos familiares clássicos, claramente superior ao crescimento do número de famílias registado em igual período.

Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2001 e 2011

Local de Residência	Edifícios		Variação 2001-2011 (%)	Alojamentos Familiares		Variação 2001-2011 (%)
	2001	2011		2001	2011	
Fafe (concelho)	17.918	19.791	10,4	22.410	25.228	12,6
Fafe (freguesia)	4.008	4.138	3,2	6.780	7.883	16,2

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Uma análise mais atual da situação habitacional do concelho de Fafe, pode ser realizada tendo em consideração a evolução do número de fogos concluídos e licenciados, em construções novas, para habitação familiar. Esta análise é uma importante ajuda para a compreensão da dinâmica construtiva do concelho de Fafe, possibilitando prospetivar as tendências para os próximos anos das dinâmicas do parque habitacional.

Assim sendo e pela observação do Quadro 5, pode-se constatar que número de fogos concluídos e licenciados anualmente diminuiu progressivamente desde 2001, atingindo valores mínimos em 2015 e 2014, respetivamente. No entanto, repare-se que os dados das Estatísticas das Obras Concluídas publicadas pelo INE, indicam desde então uma ligeira melhoria na dinâmica construtiva no concelho, tendo em 2018 sido concluídos 115 fogos e licenciados 146 fogos, que se espera se reforce nos próximos anos.

Quadro 5 - N.º de Fogos Concluídos e Licenciados, em construções novas, entre 2001 e 2017

Fafe	Nº de fogos em construções novas para habitação familiar	
	Concluídos	Licenciados
2001	480	471
2002	479	363
2003	486	449
2004	345	347
2005	325	393
2006	397	291
2007	295	345
2008	306	188
2009	219	151
2010	184	140
2011	193	169
2012	120	116
2013	147	75
2014	71	53
2015	49	76
2016	66	91
2017	58	106
2018	115	146

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Em suma, os dados analisados permitem concluir que, entre 2001 e 2011, apesar da relativa estagnação demográfica do concelho de Fafe, se vem assistindo a uma ligeira recuperação da dinâmica na construção de habitação visível ao nível do número de fogos concluídos e licenciados nos últimos anos. São, assim, essenciais os expressivos esforços atualmente realizados pela Autarquia no sentido de consolidar este panorama, nomeadamente através de uma forte aposta na reabilitação urbana, de que é ilustrativo a elaboração deste documento relativo ao Programa Estratégico para execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da cidade de Fafe.

Edificado com Valor Patrimonial

O concelho de Fafe possui um vasto património edificado de elevado valor distribuído pelas diferentes freguesias do município. É de salientar particularmente o património existente no centro histórico da cidade de Fafe, designadamente o conjunto de edificações dos finais do séc. XIX e primeiras décadas do séc. XX, fruto de capitais de fafenses emigrados no Brasil, conhecidas como a “arquitetura dos brasileiros”.

Do património do concelho estão classificados na lista do património edificado, em Portugal elaborada pelo Instituto Português do Património Arquitetónico (IPPAR), os seguintes edifícios:

- Imóvel classificado como Monumento Nacional (MN) - Igreja Românica de S. Romão de Arões;
- Imóveis classificados com Imóvel de Interesse Municipal (IIM) - Palácio da Fiação de Fafe (Fafe), Solar ou Quinta da Luz (Fornelos), Casa do Ermo (Paços) e a Casa das Paredes (Medelo);
- Imóveis classificados como Imóvel de Interesse Público (IIP) - Castro de Santo Ovídio (Fafe), Casa do Santo Velho (Fafe), Igreja Matriz de Fafe (Fafe), Cineteatro de Fafe (Fafe) e Casa da Arrochela (S. Romão de Arões).

Para além destes imóveis, existem igualmente no concelho alguns edifícios com considerável valor arquitetónico, que fazem da história e do património industrial do concelho, em particular a Central Hidroelétrica de Santa Rita, a Companhia de Fiação e Tecidos do Ferro e a Fábrica de Fiação de Algodão do Bugio.

Acessibilidades e Transportes

O concelho de Fafe é servido pelas seguintes vias incluídas na rede rodoviária nacional e na rede rodoviária regional:

- Rede rodoviária nacional de autoestradas - IC5/A7 - Inicia-se na Póvoa de Varzim (nó com a A28) e termina em Vila Pouca de Aguiar (nó com a A24), permitindo boas acessibilidades ao litoral e à fronteira com Espanha;
- Rede rodoviária nacional complementar - estradas nacionais EN 101 e EN 206, asseguram as ligações entre Fafe e os concelhos vizinhos;

- Rede rodoviária regional - estrada regional ER 207, garante as conexões entre Fafe e os concelhos vizinhos, bem como as ligações internas entre as diferentes freguesias.

Constata-se assim que através da A7 o concelho de Fafe possui uma privilegiada ligação estratégica ao litoral e aos grandes centros urbanos portugueses, bem como à Europa. De salientar, igualmente, o facto de o concelho estar geograficamente situado no centro do distrito de Braga, sendo atravessado por três importantes eixos rodoviários, a EN 101, a EN 206 e a ER 207, que asseguram bons acessos de Fafe aos concelhos vizinhos.

No que concerne à rede rodoviária interna do concelho Fafe, esta possui uma grande extensão e capilaridade, apresentando alguns traçados estreitos e sinuosos, pelo que exige investimentos muito elevados na sua manutenção, beneficiação e segurança rodoviária. Neste sentido, torna-se fundamental reorganizar hierarquicamente e requalificar a rede viária concelhia para facilitar a mobilidade interna, atuando principalmente ao nível dos caminhos e estradas municipais.

Os transportes públicos estão assegurados principalmente pelas empresas Arriva, Auto-Mondinense, Auto Viação Landim e Transdev, as quais asseguram uma elevada conectividade territorial intra e inter-concelhia.

Recentemente, teve início o designado Circuito Integrador de Redes de Fafe, que resulta de um protocolo de colaboração entre a autarquia e as empresas de transportes que operam no concelho, tendo possibilitado a criação dos Transportes Urbanos de Fafe (TUF).

No que se refere aos espaços públicos de circulação pedonal, o concelho de Fafe tem investido na abertura e recuperação de alguns percursos icónicos com forte ligação à paisagem local, entre estes são de destacar: Aldeias da Margem do Rio Vizela, Aboim, Rota do Maroiço, Rota dos Espigueiros, Levada de Pardelhas e o Trilho Verde da Marginal.

A estruturação das dinâmicas territoriais assenta essencialmente no eixo constituído pela cidade de Fafe e pela única vila do concelho, Arões (São Romão).

3. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DA CIDADE DE FAFE

3.1. Enquadramento de Intervenção

O estabelecimento da ARU da Cidade de Fafe (ARUCF) teve como principal objetivo apostar na renovação do centro urbano, de forma a potenciar a sua dinâmica económica e a melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes.

A temática da Reabilitação Urbana constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal de Fafe, tendo por isso sido já alvo de atenção no Plano Diretor Municipal, no Plano Plurianual de Investimento e na estratégia definida pelo executivo para o Município.

A ARUCF procurou, assim, corresponder a uma opção estratégia alargada, inclusiva e inserida no contexto das políticas urbanas municipais e da sua articulação com as áreas do planeamento e da gestão urbanística, estruturando-se de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial. Simultaneamente, procurou articular-se com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património imobiliário e das finanças.

Com feito, segundo a Câmara Municipal de Fafe, o equilíbrio na composição da ARU é fundamental para a montagem de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (ORU), que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social do território.

Neste sentido, importa recordar como decorreu o processo de delimitação da ARU da cidade de Fafe.

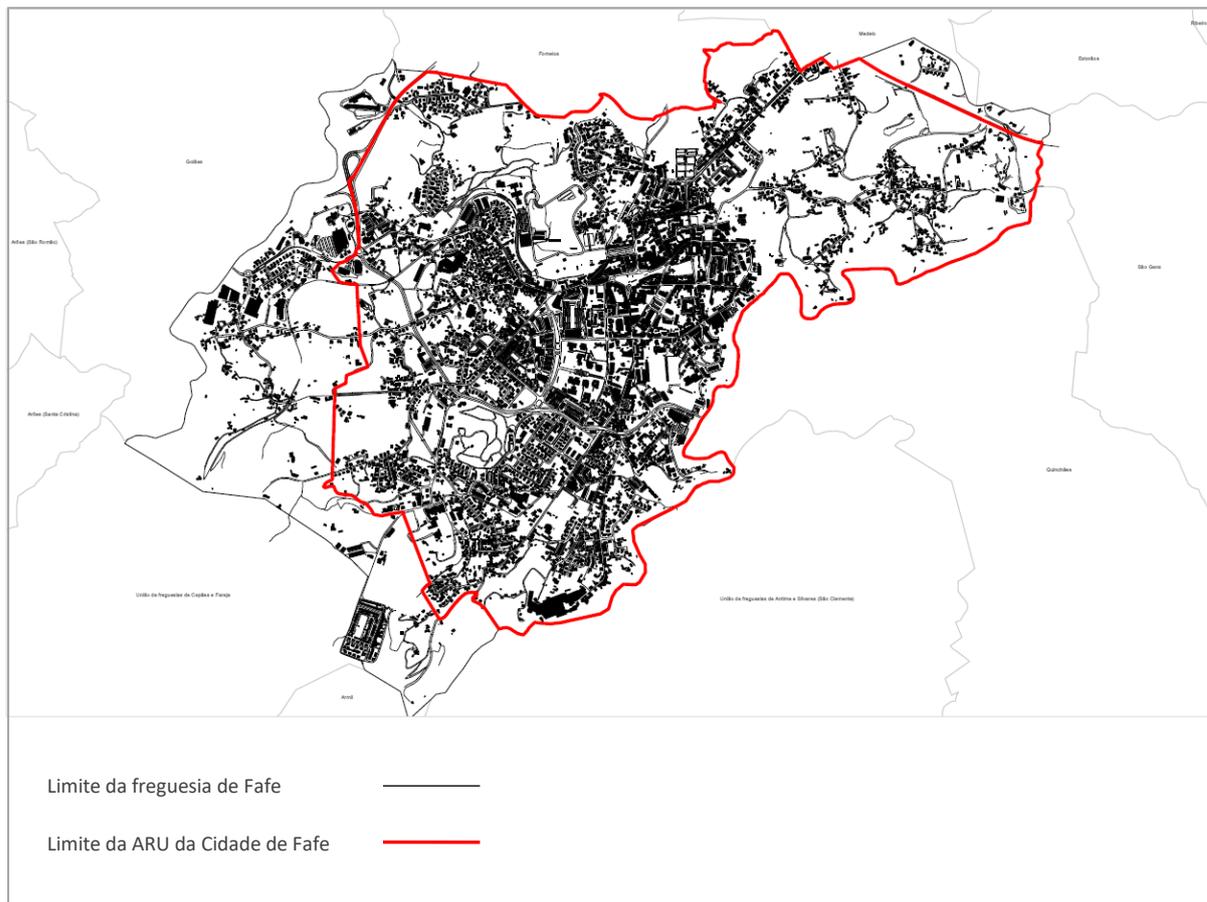
A Câmara Municipal de Fafe, em conformidade com o estipulado no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, tomou a decisão de encetar o processo de delimitação da ARU da Cidade de Fafe. Como resultado dessa decisão, em 23 de Junho de 2016, o executivo camarário aprovou a delimitação da ARU da Cidade de Fafe, a qual é, posteriormente, em 30 de Novembro de 2016, também aprovada em Assembleia Municipal, sendo publicada através do Aviso n.º 6658/2017, Diário da República, n.º 113, Série II de 12 de Junho de 2017.

A ARUCF tem um perímetro próximo do limite da freguesia com a mesma designação, embora não atingindo toda a sua área territorial. Por outro lado, inclui quase todo o perímetro urbano da cidade, sendo este assumido como o conjunto de classes de espaço que regulam a sua ocupação e intensidade de uso ao nível da edificabilidade e atividades urbanas e que não integram, se não pontualmente e por razões específicas, áreas

delimitadas na reserva agrícola nacional (RAN) como é o caso da envolvente próxima aos lugares de Sanguinhal e de Pardelhas, e na reserva ecológica nacional (REN) a envolvente ao Rio Ferro e à Ribeira do Moreira. A ARUCF conta com uma área de 606,5 ha (ver Figura 3).

A norte o limite da ARUCF desenvolve-se de forma próxima do traçado da EN 206, com a qual se confunde em parte no setor nordeste, e a sul segue o percurso do Rio Ferro, no setor sudoeste e no setor sudeste desenvolve-se em paralelo com a Via Circular, até se encontrar com a EN 206. É no limite poente que a ARUCF tem um traçado mais aleatório, ora integrando, ora deixando de forma, áreas já urbanizadas.

Figura 3 – Delimitação da ARU da Cidade de Fafe



Assim, a ARUCF abrange o tecido urbano consolidado da cidade, incluindo as áreas mais antigas (a que corresponde o centro histórico) onde se situa muito do património histórico e cultural mais relevante, o qual apresenta sinais evidentes de degradação e obsolescência de alguns dos seus edifícios, espaços verdes, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, justificando a necessidade de uma intervenção integrada

de reabilitação. De destacar, entre outros, a localização na ARU da Câmara Municipal, do Tribunal, da Casa da Cultura, ou do Cineteatro de Fafe, ocupando, nalguns casos, edifícios classificados com grande qualidade arquitetónica, ao que se juntam alguns edifícios de natureza religiosa e civil possuindo um elevado valor patrimonial, histórico e cultural.

O tecido urbano da ARU é também dotado de uma considerável presença de edifícios afetos às funções habitacional, comercial e de serviços, os quais mostram, no entanto, problemas associados com a degradação das construções, provocados pela ausência de ações de manutenção e de modernização, pela desadequação de tipologias e por alguma debilidade financeira que impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação.

Assim, a área delimitada da ARU da cidade de Fafe enquadra-se na definição de área de reabilitação urbana apresentada no artigo 2.º do RJRU, sendo caracterizada pela *“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”*.

Neste sentido, conclui-se que a área delimitada da ARUCF é adequada para promover no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática a implementação de políticas, estratégias e projetos que alavanquem este processo de requalificação e desenvolvimento sustentável que se pretende para o concelho de Fafe.

3.2. Caracterização da ARU

3.2.1 Caracterização Socioeconómica da ARU

Tendo em consideração o diagnóstico já desenvolvido nos pontos 2.2 e 2.3 do capítulo anterior, na Caracterização Socioeconómica da ARU e na Caracterização Urbanística da ARU será elaborada uma breve súmula dos principais indicadores estatísticos da ARU da Cidade de Fafe. Atendendo a que o perímetro da ARUCF é próximo do limite administrativo da freguesia de Fafe, os indicadores que se apresentam correspondem à unidade territorial da freguesia de Fafe.

Quadro 6 - Principais indicadores da ARUCF, em 2011

Indicador	Valor
População residente	15.703 hab.
Densidade populacional	1970,3 hab./km ²
Peso da população da ARUCF face ao concelho	31 %
Variação na população entre 2001 e 2011	2,5 %
Índice de Envelhecimento	97,5
Nº de Famílias clássicas residentes	5.705
Taxa de abandono escolar	2,3 %
Taxa de analfabetismo	6,2 %
População com ensino superior	7,2 %
Taxa de desemprego	15,8 %
População empregada	6.507
Sector Primário	0,4 %
Sector Secundário	35,3 %
Sector Terciário	64,3 %

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Assim sendo, importa elencar algumas das principais conclusões relativas às características socioeconómicas da ARUCF obtidas pelo diagnóstico realizado:

- Em período de regressão demográfica no concelho e na região, na ARUCF verificou um ligeiro crescimento de população, o que evidencia a sua atual dinâmica e poder de atratividade;

- Aumento do peso demográfico da ARUCF no concelho, representando atualmente quase 1/3 da população total do município de Fafe;
- Envelhecimento da população, assistindo-se ao decréscimo da população jovem e ao aumento da população de idosos;
- A ARUCF concentra um grande número de estabelecimentos comerciais, constituindo um importante polo de atividades económicas e de emprego da região;
- “Terciarização” da atividade económica, predominando na ARUCF os serviços (públicos, saúde, educação, cultura, apoio social) e os pequenos estabelecimentos de comércio (em particular, o têxtil e a alimentação).

3.2.2 Caracterização Urbanística da ARU

Tecido Urbano

Segundo os censos de 2011, o tecido urbano da freguesia de Fafe é constituído por 4.138 edifícios contendo 7.883 alojamentos. Como se observa no Quadro 7, no que concerne à época de construção, mais de 12% dos edifícios foram construídos antes da década de sessenta do século passado, ao que se somam mais de 50% de edifícios construídos nas décadas de setenta e de oitenta, situando-se a idade média do parque edificado em 31,3 anos.

Quadro 7 - Edifícios por época de construção na freguesia de Fafe

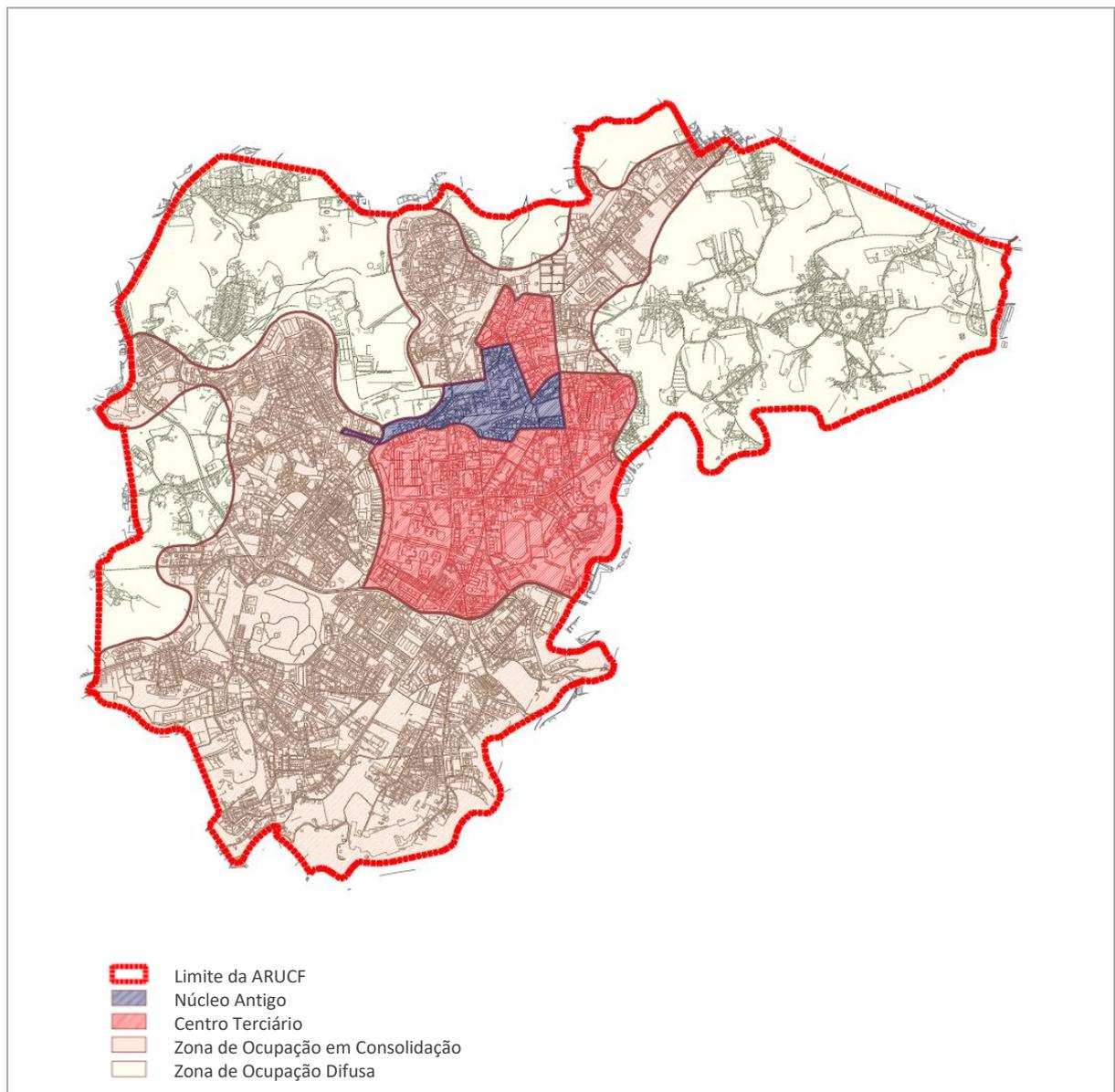
Época de Construção	N.º Edifícios	Valores acumulados	%	% Acumulada
Até 1919	72	72	1,74%	1,74%
1919 - 1945	177	249	4,28%	6,02%
1946 - 1960	275	524	6,65%	12,66%
1961 - 1970	407	931	9,84%	22,50%
1971 - 1980	852	1783	20,59%	43,09%
1981 - 1990	1210	2993	29,24%	72,33%
1991 - 2000	677	3670	16,36%	88,69%
2001 - 2011	468	4138	11,31%	100,00%
Total Freguesia	4138		100,00%	

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Da análise da data de construção dos edifícios, constata-se que o parque habitacional é relativamente antigo, correspondendo, no entanto, a realidades construtivas muito distintas ao nível do tecido urbano da ARUCF.

Assim sendo, considera-se que o tecido urbano da ARUCF integra quatro categorias de espaços, quer pelo conjunto de usos que contempla, quer pelas densidades de ocupação que demonstra, e que se designam e caracterizam da seguinte forma: (i) **Núcleo Antigo**; (ii) **Centro Terciário**; (iii) **Zona de Ocupação em Consolidação** e (iv) **Zona de Ocupação Difusa**.

Figura 4 – Zonamento da ARU da Cidade de Fafe



O **Núcleo Antigo**, que na delimitação da ARUCF e no respetivo PARU, de algum modo, vem designado de centro histórico, área histórica ou áreas históricas, sem ter uma morfologia tradicional de cariz histórico, até porque a cidade é recente e surge de novas ocupações, é, de facto, o território das características embrionárias daquela que é hoje a cidade de Fafe, aproveitando os traçados viários das EN 206, 207 e 311, bem como o eixo da Travessa Luís de Camões e da Rua Trindade Coelho, as vias de morfologia mais antiga. Também a antiga linha de caminho-de-ferro entre Cepães e Fafe, na zona mais central da cidade, influenciou a demarcação deste núcleo.

Aqui é onde se encontra o centro mais tradicional envolvido por edifícios mais antigos. O ponto mais marcante é, sem dúvida, a Praça 25 de Abril, a *Ágora* de Fafe, à qual se ligam eixos de entrada e saída que estruturam a envolvente. É um território onde o espaço público tem já um tratamento qualificado recente, quer ao nível do seu desenho, quer também ao nível da escolha de materiais.

Neste núcleo pontuam ainda com alguma evidência, os Paços do Concelho, a Junta de Freguesia, o Tribunal e as Finanças, ou seja, os equipamentos administrativos principais da cidade, que a servem e que motivam as suas dinâmicas.

Já, por outro lado, mas um pouco na mesma linha, o **Centro Terciário** representa o completo centro da cidade definido pela concentração de equipamentos, serviços e espaços de atividade comercial que, de algum modo, ganham supremacia sobre o setor residencial com o qual partilham o território. É uma malha plena de vivência, com intensidade de uso, onde os arruamentos se aliam a pequenos espaços de articulação – largos, cruzamentos, recantos e jardins – que servem de ponto de encontro e de distribuição de pessoas e de automóveis.

Facilmente se compreende que o universo de equipamentos de utilização coletiva da cidade de Fafe se concentra neste perímetro. Os serviços e o comércio de rua, incluindo o mais tradicional, implantam-se também aqui funcionando de atrativo quotidiano para a população que reside fora do centro urbano e da cidade e aqui tratam os seus assuntos.

O tipo de construções também muda consoante o setor dentro deste perímetro. Num percurso do interior do **Centro Terciário** para a sua periferia, a tipologia do edificado varia, perdendo predominância os edifícios de R/C + 1 construídos no final do século XIX até meados do século XX e surgindo o edificado mais intensivo e com cêrceas mais elevadas. Esta situação repete-se também na diferença que existe entre a ocupação a nascente e a norte onde se encontra o edificado mais antigo, de menor dimensão e mais caracterizador de frente de rua, sendo o limite sul e poente desta área de ocupação mais recente com edificado de maior dimensão, onde os edifícios de construção em altura e com frações proliferam.

O espaço público do **Centro Terciário** encontra-se também com boa qualidade, recentemente intervencionado, garantindo, em geral, boa circulação, passeios pedonais cuidados e oferta de arborização.

Quer no **Núcleo Antigo**, quer no **Centro Terciário**, existem alguns edifícios devolutos e degradados, que importa reabilitar para garantir a coesão territorial e a imagem deste território central da cidade, aproveitando esta oportunidade para atrair mais famílias para o centro e com isto, promover uma forte articulação entre reabilitação urbana e a política de habitação. É também no interior deste território que se encontram duas unidades de habitação de cariz social que o Município tem cuidado com particular atenção – o conjunto de 4 blocos junto ao campo da feira e o bairro da Cumieira – presentemente alvos de intervenção e que constituem uma parte importante da política de habitação, sendo que se considera a sua completa integração na cidade crucial.

Passando a uma análise sucinta da área designada de **Zona de Ocupação em Consolidação**, pode referir-se que se trata de um território atualmente de uso habitacional predominante, onde surgem também alguns serviços. É aqui onde se encontram frequentemente habitações unifamiliares de 4 frentes em lote com logradouro, muitas surgindo a partir de loteamentos urbanos que transformaram o antigo solo rural. Um ou outra porção de solo rústico ainda se mantém presente, mas a tendência é para ser progressivamente urbanizado.

Pontuam este território algumas indústrias e oficinas, umas ainda ativas, outras já desativadas, cujos lotes e edifícios surgem como excelentes oportunidades para gerar projetos imobiliários de habitação coletiva ou para instalação de equipamentos ou atividades económicas.

No setor sul desta **Zona de Ocupação em Consolidação** tem grande impacto o Parque da Cidade de Porto Seguro, um espaço verde que bordeja a principal via urbana de distribuição de tráfego e que compete com o outro Parque da Cidade implantado a norte.

Nesta categoria de espaço existe uma carência evidente de qualificação do espaço público, havendo fraco desenho da rede viária porque se adapta apenas ao cadastro e aos loteamentos que surgem de forma espontânea, os passeios não têm, por norma, uma dimensão transversal generosa, faltam elementos arbóreos e mobiliário urbano. Ou seja, é uma área que carece de ser qualificada em termos do domínio público, o que se traduz na base de um processo de reabilitação urbana e ambiental sustentável.

Por último temos a área que rotulamos de **Zona de Ocupação Difusa**, que mais não é que um território predominantemente rural a noroeste e a nascente da cidade, onde a estrutura de ocupação do solo surge de forma dispersa e individualizada, conjugando edifícios antigos e ligados à atividade agrícola com novas construções independentes ou decorrentes de pequenos loteamentos, e onde a estrutura viária assenta na matriz rústica antiga que deve ser mantida e concertada com novos traçados, perfis e capacidades de serviço.

Nestas áreas não existem nem serviços nem atividades económicas, nem também equipamentos para além da presença religiosa com a Capela e da escola de ensino primária, sendo a função residencial claramente dominante.

Pese embora esta realidade, na área a nascente da cidade, em Pardelhas, existe já uma pequena zona empresarial, concretizada em aterro e pouco ligada à sua envolvente e onde existem instaladas ainda poucas unidades empresariais. Aqui, um projeto estruturado de reabilitação (ou melhor dizendo de regeneração) urbana pode ainda vir a dar orientações para tornar a zona um espaço consolidado, organizado, com qualificação ambiental e integrado no ambiente rural que o envolve e capaz de se articular também com a Zona Industrial do Socorro que surge fronteira, a sul, diretamente ligada à EN 206 / Via Circular.

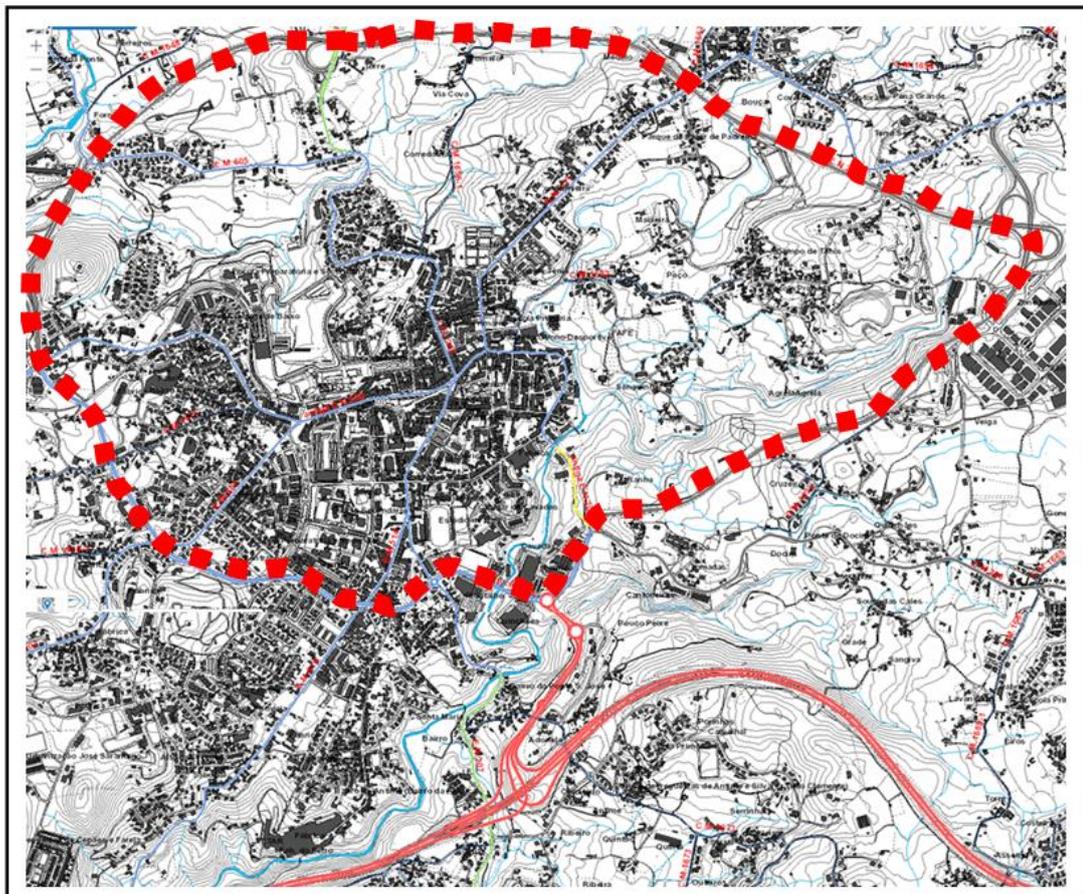
Mobilidade Urbana

Uma outra abordagem à ARUCF deve fazer-se ao nível da mobilidade urbana, quer no que se refere ao tráfego automóvel, quer também no que se refere à circulação pedonal.

A cidade está estruturada em torno de eixos rodoviários diversificados: alguns integram às vias antigas que atravessavam a cidade, outros, são mais recentes, têm um pendor mais cosmopolita e até de nível superior às ligações urbanas antigas, nestes casos, constituindo-se como traçados alternativos.

A hierarquia em termos urbanos faz-se a partir da grande Via Circular, que, a norte, delimita o perímetro urbano e extravasa a ARUCF, e a sul separa as áreas classificadas como **Centro Terciário** e **Zona de Ocupação em Consolidação**. Esta via, mais não é que uma variante à EN 206 que ganhou carácter urbano no seu eixo mais antigo e assim assume um papel de distribuidora e de interligação na malha urbana.

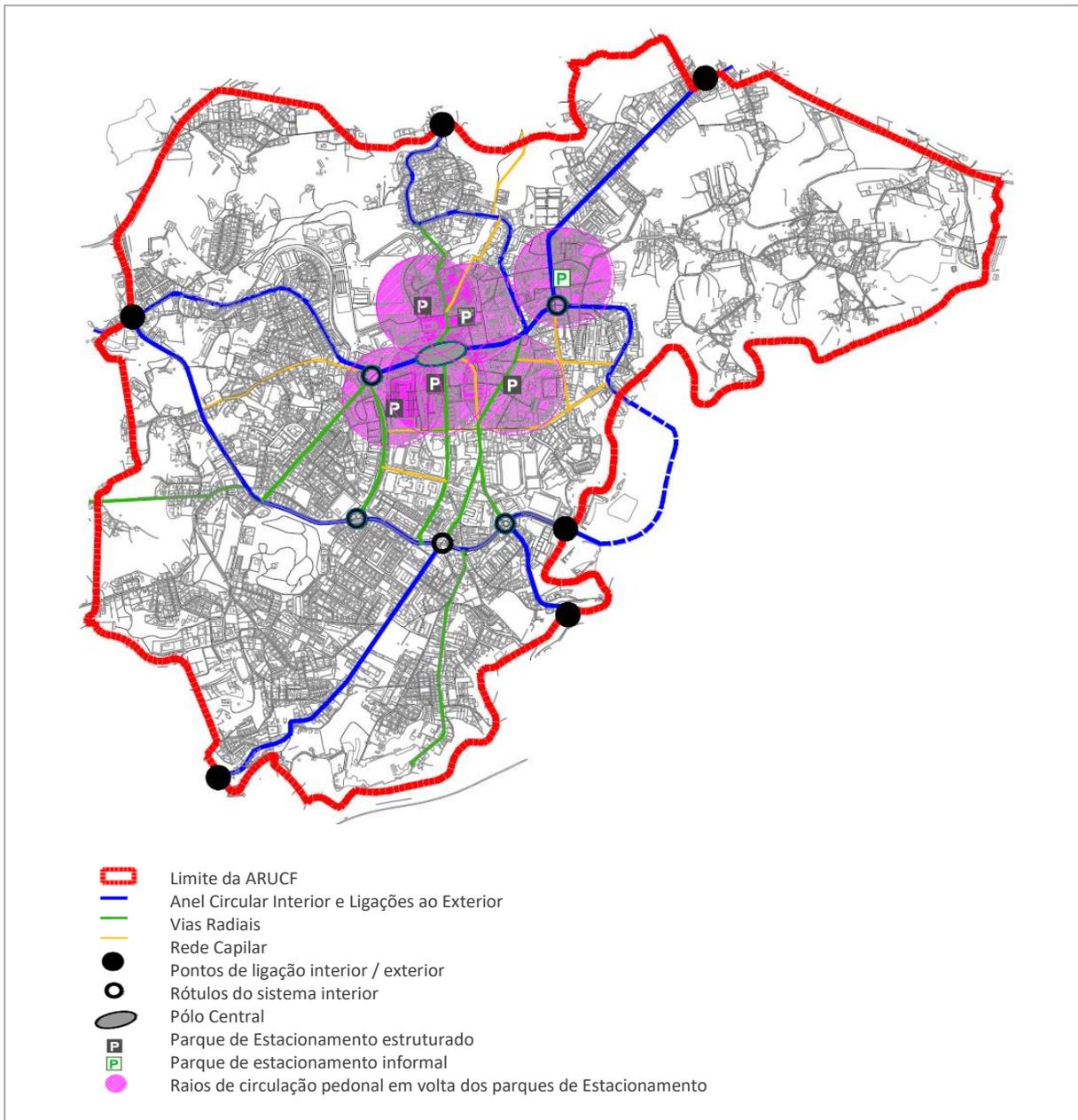
Figura 5 – Rede Viária Estruturante – Via Circular



■ ■ ■ Via Circular

Num segundo nível, mas ainda enquanto rede viária principal dentro da ARUCF, existe um primeiro anel circular interior com ligações ao exterior a partir do qual surgem vias radiais, estas de ligação intraurbana, com perfis generosos, e capazes de distribuírem o tráfego. São as verdadeiras vias organizadoras da ARUCF, que a cruzam e que a ligam nos seus diversos setores. Este sistema de vias de entrada e saída do centro da cidade usa o eixo da antiga EN 207, bem como o eixo das EN's 206 e 313, sendo, direta ou indiretamente, o seu ponto de encontro a Praça 25 de Abril, pólo central da cidade. Abaixo deste nível há ainda uma rede mais capilar de articulação com o tecido local.

Figura 6 – Rede Viária Principal



Este sistema principal interligado com a rede mais capilar e mesmo condicionado por um conjunto de artérias e espaços de uso exclusivo pedonal satisfazem a procura atual, podendo até equacionar-se uma maior restrição à circulação automóvel no espaço mais central da ARUCF, designadamente em torno da Praça 25 de Abril.

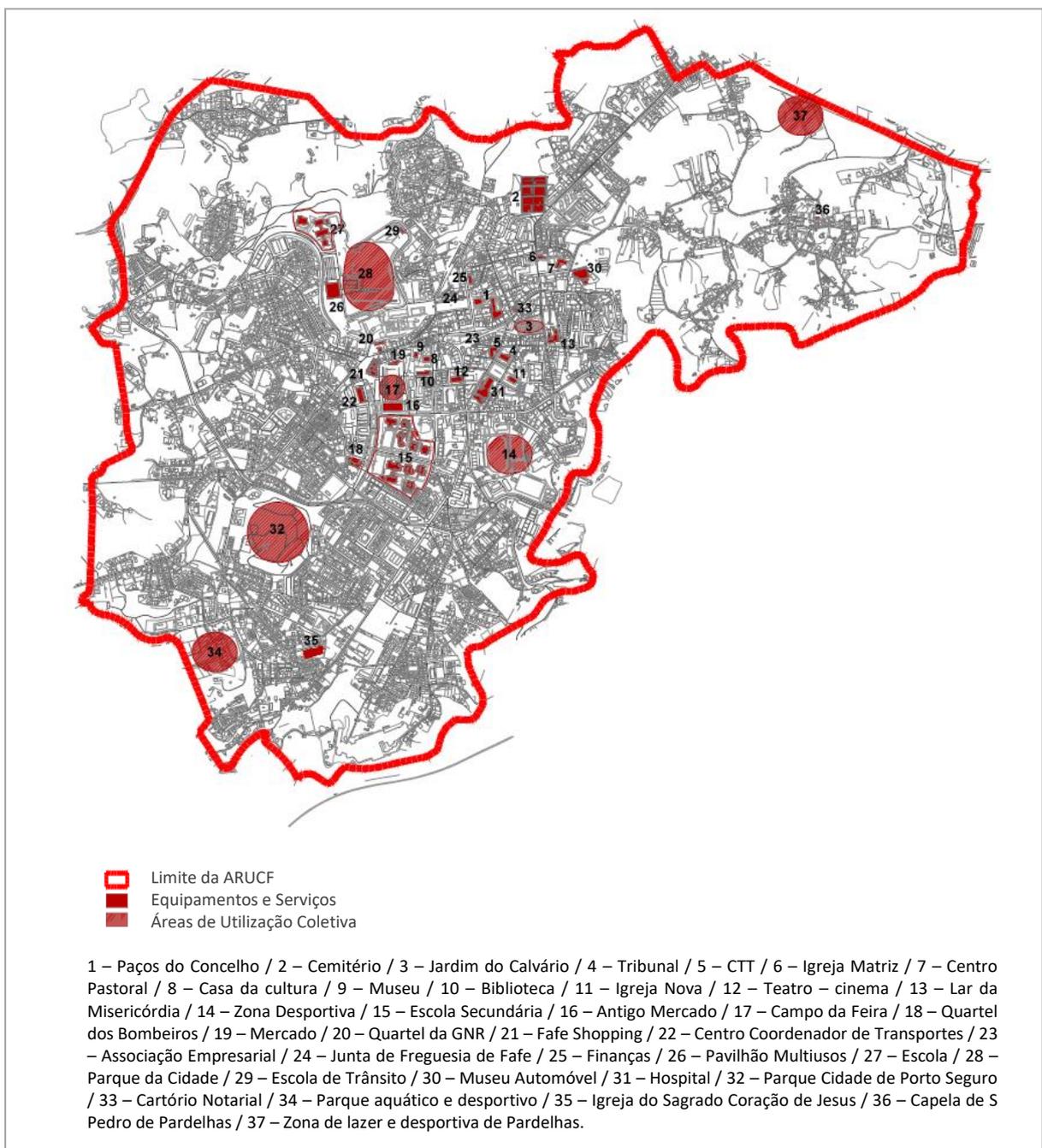
A trama de arruamentos, mais precisamente aquela que reflete a rede capilar, não tem ainda o mesmo tratamento em termos de desenho urbano e de qualidade ambiental que a rede de hierarquia superior, sendo que serve de forma mais imediata a população residente e a que aqui circula para acesso aos equipamentos, serviços e atividades comerciais, não obstante a existência dos eixos pedonais de boa qualidade.

Relativamente ao estacionamento automóvel, para além de soluções ao longo das vias que existem já, pode ainda ter-se em conta a oferta também existente de forma mais concentrada e intensiva, quer frente aos Paços do Concelho, quer junto ao Parque da Cidade, quer no parque subterrâneo junto à Biblioteca, quer ainda, de menor dimensão, junto ao Hospital, Campo da Feira, e, informalmente, junto à Igreja Matriz. Toda esta diversidade de oferta de estacionamento contribui para uma boa organização funcional no centro da cidade e permite, ainda, num raio de deslocação a pé de relativa pouca distância, com cerca de 200m, o acesso a praticamente todos os bens e serviços. No entanto, fora do centro, a situação já não é tão benéfica, obrigando as maiores deslocações a pé, embora as necessidades também não sejam idênticas.

Equipamentos e Serviços

A ARUCF define-se igualmente, naquilo que é a sua rede de equipamentos e serviços. É bem perceptível a concentração que existe na sua zona central, reflexo da condição que este espaço apresenta, verdadeiramente o centro tradicional da cidade, desde a sua origem até aos dias de hoje.

Figura 7 – Equipamentos e Serviços



Da concentração da oferta de equipamentos e serviços advêm vantagens, designadamente pela maior facilidade de acesso aos pontos de procura, o que garante dinamismo e potencia a atratividade de um dado território, como acontece neste caso. Ganha-se massa crítica e robustez no sistema urbano. Porém, a criação de outras centralidades em outros espaços territoriais da ARUCF não deve ser encarada como negativa, mas bem pelo contrário é uma situação interessante que deve ser ponderada, quanto mais não seja criando-se pequenos espaços para concentrar serviços de apoio mais imediato às zonas residenciais existentes.

De uma forma algo complementar três outras situações são importantes para a perceção da ARUCF: i) a rede de património construído existente que, estando em exploração, garante a manutenção da identidade do território, ii) o conjunto de edifícios reabilitáveis ou espaços que possam ser âncoras de desenvolvimento e regeneração funcional e iii) a rede de espaços públicos e verdes contagiantes de atividade e dinâmica social.

No que concerne ao **património construído** apenas 3 situações têm classificação nacional ou municipal oficial (fonte: <http://www.monumentos.gov.pt/>) e, destas, duas geram zonas especiais de proteção derivado ao tipo de classificação:

- i) **A Casa do Santo Velho**, Imóvel de Interesse Público (Decreto nº 1/86, DR, 1ª Série, nº 2 de 03 janeiro 1986), que é uma das mais antigas casas brasonadas de Fafe, sendo a sua construção do final do século XVII. De destacar o portão brasonado de acesso ao pátio que antecede a casa. Com pilastras laterais, é rematado por frontão triangular em cujo tímpano interrompido se exibem as armas de Ribeiros, Queiroz e Vasconcelos. O corpo principal da casa desenvolve-se numa planta em L, com a capela numa das extremidades;



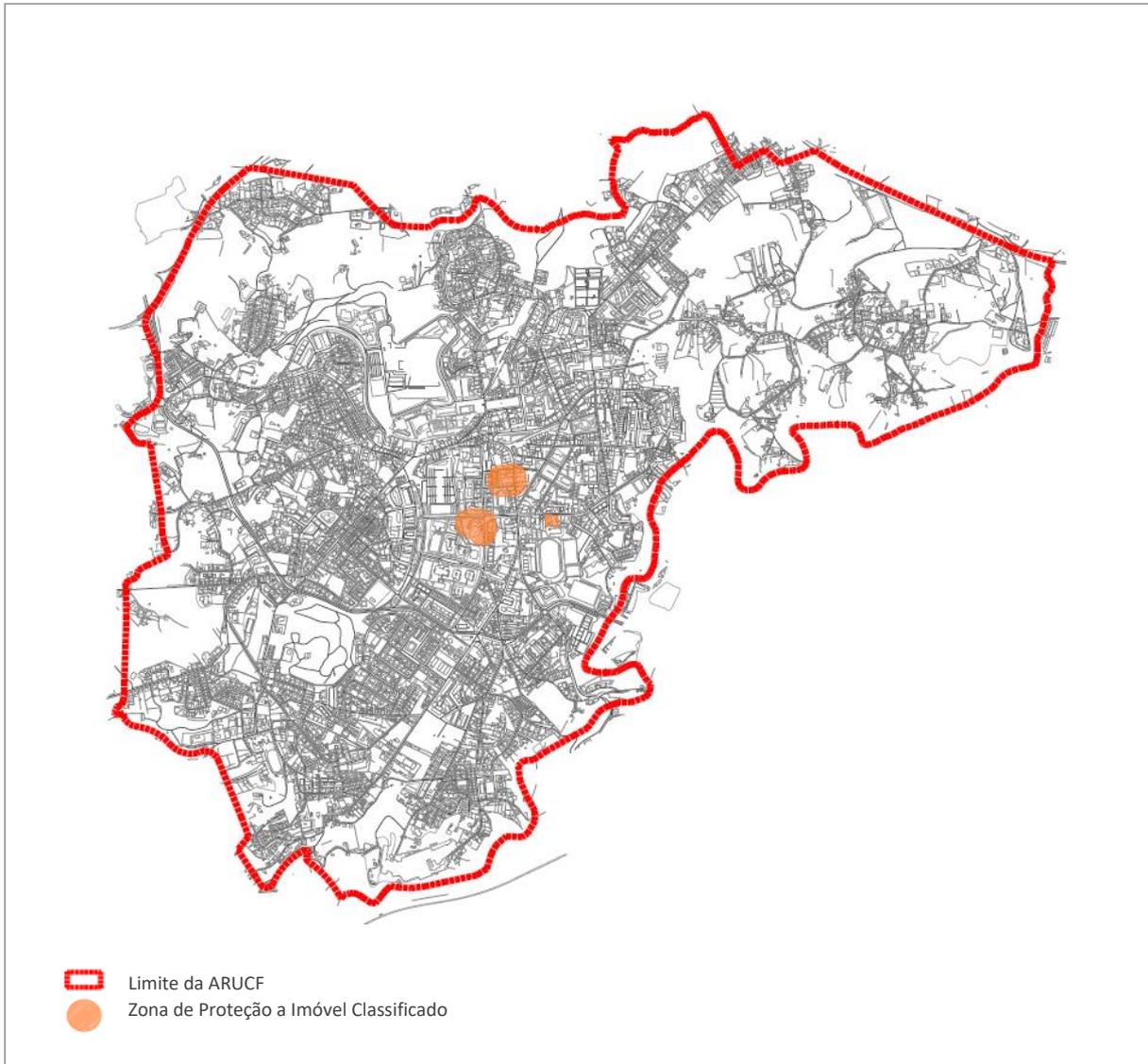
- ii) **O Teatro-Cinema**, uma construção de 1923, cuja fachada pintada é muito interessante. O edifício está classificado como Imóvel de Interesse Público (Decreto nº 5/2002, DR, 1ª Série-B, nº 42 de 19 fevereiro 2002);



- iii) **O Palacete da Companhia de Fiação de Fafe**, arte nova e identificável como "Casa de Brasileiro", de planta longitudinal, irregular, composta por quatro corpos retangulares, integrando um deles um torreão quadrangular, voltado à fachada principal com volumetria rematada por um coruchéu. Foi erigido em 1912 e está classificado como Imóvel de Interesse Municipal (Decreto n.º 1/86, DR, 1.ª série, n.º 2 de 03 janeiro 1986);



Figura 8 – Localização de Edifícios Classificados



De notar também que os 3 imóveis classificados na cidade de Fafe, se implantam dentro da ARUCF e no centro desta, contribuindo para a sua qualificação patrimonial.

No entanto, impõe-se referir a existência de um conjunto de outros belos exemplares de arquitetura civil e religiosa e um naipe interessante e importante de “Casas de Brasileiro”, que se distribuem um pouco por todo o território. De facto, o centro da cidade, para além da valia patrimonial que lhe advém da unidade de imagem urbanística e arquitetónica do conjunto, destaca-se de outros centros de cidade congéneres pela elevada qualidade individual de muitos dos seus edifícios, sendo relevante a quantidade e qualidade de moradias apalaçadas do século XIX, casas de “torna-viagem”, de que Fafe é exemplo. Alguns destes, felizmente,

encontram-se em bom estado, e em uso, normalmente para serviços, outros, pelo contrário, usados ou não, encontram-se em muito mau estado de conservação, mas representam uma oportunidade única para se transformarem e serem elementos de contágio da sua envolvente.

Mas, refira-se ainda, apesar de com características não tão ricas, proliferam ainda no centro da cidade outros edifícios com dimensão, traça e posicionamento que dão garantias de haver boa matéria-prima para reabilitar e para alavancar o processo de reabilitação urbana.

Numa outra perspetiva de observar a ARUCF, pode ter-se em conta alguns imóveis devolutos que poderão ser o embrião de novas atividades ou até oportunidades para gerar projetos habitacionais de excelência e não comuns, integrando-os numa política ativa de habitação de cariz social e/ou acessível.

Tem-se em Fafe, cidade de indústrias, pelo menos 4 edifícios nestas circunstâncias, antigos locais de produção que hoje estão desativados e a aguardar uma solução imobiliária:

- i) **Unidade Industrial da MARIGAM**, implantada no setor poente da ARUC;



- ii) **A Companhia de Fiação e Tecidos do Ferro**, conjunto edificado junto ao rio com a mesma designação e envolvido por uma mancha verde importante, localizado no setor sul da ARUCF e capaz de se assumir como uma centralidade impulsionadora da reabilitação urbana na sua envolvente;



- iii) **Fábrica S Jorge**, junto à Via Circular;

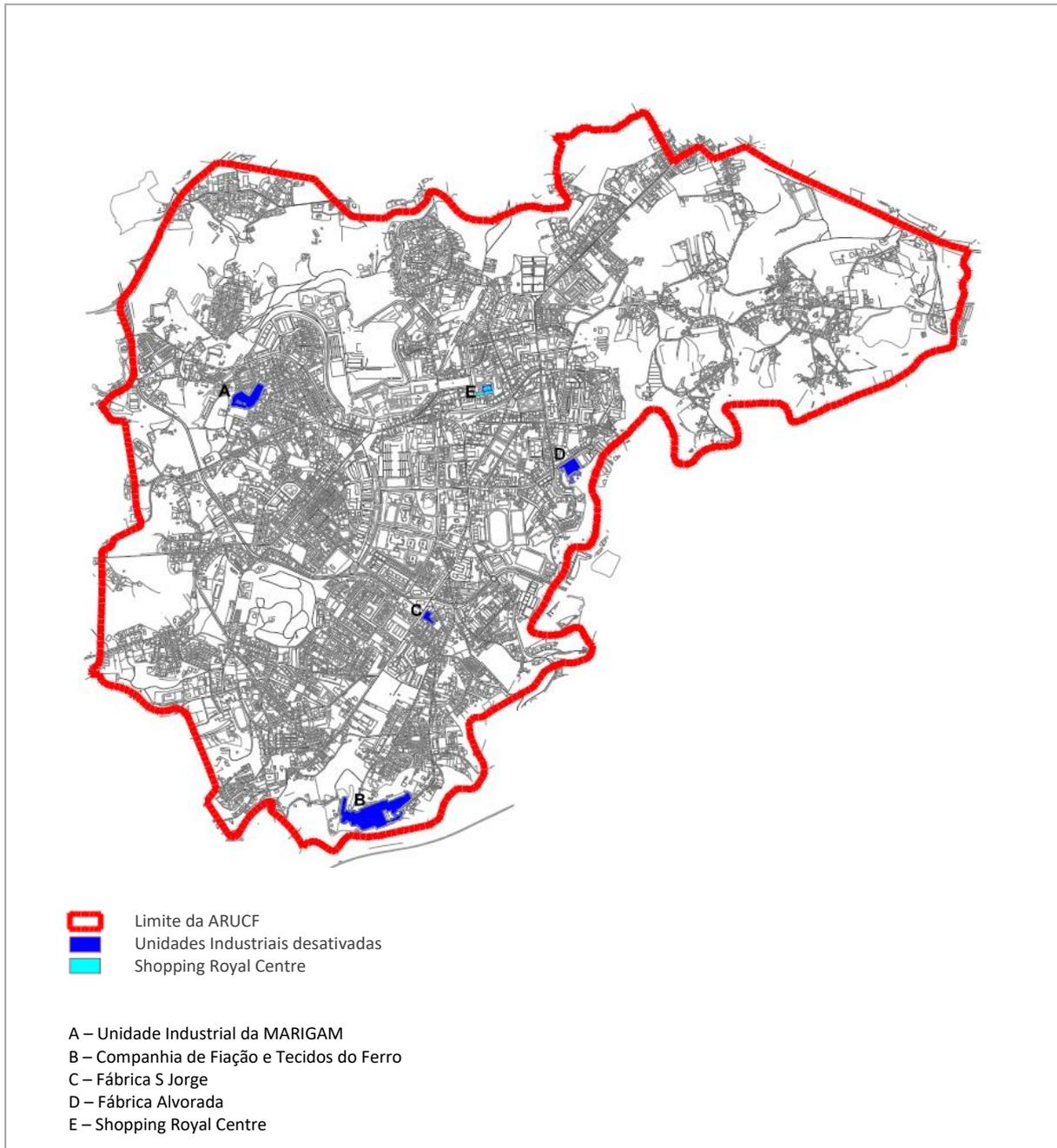


- iv) **Fábrica Alvorada**, também implantada junto ao Rio Ferro, no setor nascente da ARUCF.



Para além das antigas indústrias desativadas, também o **Centro Comercial Royal Centre**, com uma localização excelente na Praça 25 de Abril, se encontra em degradação, constituindo um problema urbanístico, mas possuindo características que permitem que se possa transformar numa oportunidade.

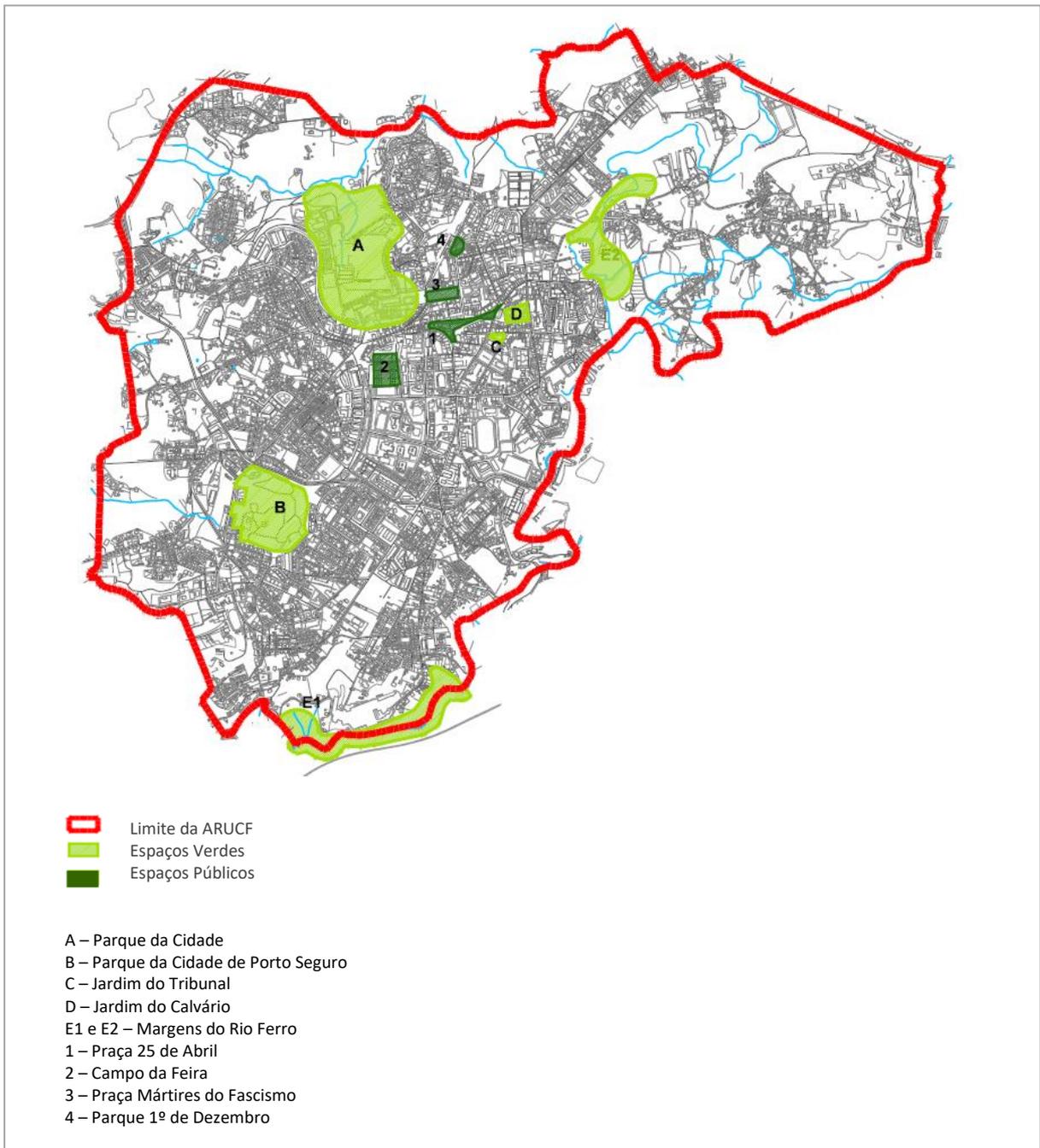
Figura 9 – Localização de Oportunidades para Centralidades



Por fim, dentro desta primeira análise sumária, identificam-se um conjunto de Espaços Verdes e de Espaços Públicos, uns de maior dimensão, outros menores, uns já mais consolidados, outros em consolidação e outros ainda expectantes como é o caso das margens do Rio Ferro.

São pólos de decompressão da malha urbana e da vivência dos cidadãos, capazes de gerar dinâmicas positivas em seu redor, cujo tratamento qualificado é fundamental para servirem de motivação ao seu uso. São uma componente essencial da estrutura urbana em que se impõe apostar no âmbito de um processo de reabilitação urbana.

Figura 10 – Localização de Espaços Públicos e Verdes



Distribuem-se um pouco por todo o território da ARUCF, sendo os Espaços Públicos mais ligados à malha urbana mais antiga e central, e estando os Espaços Verdes, com exceção do Jardim do Calvário e do Jardim do Tribunal que são também centrais, mais dispersos mas com localizações excecionais, a Norte, a Nascente e a Poente da zona mais central da ARU.

De relevar neste contexto o potencial das zonas envolventes ao Rio Ferro, que hoje estão sem qualquer tratamento que as destine a polos de interesse coletivo, podem representar uma oportunidade, por si só ou em conjugação com outras ações na sua envolvente, geradora de elevado valor para servir a comunidade em termos de lazer e desporto.

3.3. Análise SWOT

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Fafe, o Plano de Ação de Regeneração Urbana e a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 8 contendo os principais Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida do concelho de Fafe, estreitamente associados com a implementação da ORU.

Quadro 8 – Análise SWOT

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> • Localização geoestratégica do concelho. • Posição de charneira entre os centros urbanos do interior e do litoral. • Elevada qualidade ambiental e paisagística. • Qualidade e quantidade dos recursos naturais (hídricos e edóicos). • Potencial de atração/fixação de população da cidade de Fafe. • Existência de recursos humanos mobilizáveis para atividades de turismo, comércio, indústria e serviços. • Proximidade do relacionamento social (familiar e de vizinhança). • Boas ligações rodoviárias, designadamente às cidades de Guimarães e do Porto. • Boa oferta de transportes públicos, facilitando as conexões nacionais e internacionais. • Existência de um conjunto significativo de equipamentos públicos com qualidade (em particular sociais e desportivos). • Espaços públicos do centro urbano requalificados (ruas, praças e jardins). • Património com valor arquitetónico, e com características identitárias "Casa de Brasileiros". 	<ul style="list-style-type: none"> • Património edificado em mau estado de conservação e ao abandono. • Dispersão do tecido urbano. • Espaço público com pouca qualidade na coroa envolvente do centro. • Existência de áreas urbanas críticas, caracterizadas pela existência de graves problemas sociais e urbanísticos (áreas históricas, bairros sociais, urbanizações periféricas). • Prevalência de focos de habitação precária e degradada. • Escassez de oferta de habitações de qualidade para casais jovens. • Inexistência de um mercado de arrendamento ajustado ao poder de compra dos mais jovens. • População com baixos níveis de habilitações. • Elevada taxa de analfabetismo. • Diminuição e envelhecimento da população. • Fragilidade do sector secundário.

OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Potencial comercial da cidade. • Existência de imóveis devolutos com localização privilegiada na cidade e suscetíveis de aproveitamento. • Promoção de projetos de requalificação do edificado. • Reforço da diversidade do tecido económico, fomentando, por exemplo, a agricultura, o turismo e a produção de serviços de lazer. • Qualidade das infraestruturas rodoviárias, nomeadamente da A7 e da A24. • Capitalização dos investimentos realizados na regeneração urbana para dinamizar o investimento na reabilitação do edificado privado. • Relevância dos instrumentos de apoio à eficiência energética para dinamizar a reabilitação urbana do edificado privado, aumentando as condições de conforto habitacional e reduzindo o consumo energético. 	<ul style="list-style-type: none"> • Concorrência na atração de investimento e na dinâmica comercial dos concelhos próximos (sobretudo Braga e Guimarães). • Incapacidade de investimento na reabilitação urbana no atual contexto económico e dificuldades de associação entre investimento público e privado. • Envelhecimento crescente da população e incapacidade de atrair jovens. • Perda de vitalidade demográfica com implicações no crescimento de áreas urbanas em perda. • Desertificação do interior do concelho, com o consequente aumento do número de fogos vagos e a degradação do edificado. • Vulnerabilidade do emprego face à dependência do sector secundário. • Incremento da criminalidade e insegurança. • Risco potencial de catástrofes (incêndios e fenómenos climatéricos severos).

A elaboração da análise SWOT, em particular a reflexão que esta possibilitou acerca das principais fragilidades e potencialidades do território concelhio, contribuiu para a definição dos objetivos estratégicos apresentados no capítulo seguinte, os quais sustentam o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da cidade de Fafe.

4. ESTRATÉGICA TERRITORIAL

4.1. Apresentação

Depois de elaborado o diagnóstico territorial do Município de Fafe, englobando uma caracterização territorial, socioeconómica e urbanística, e de conhecidos os principais traços territoriais da ARU da Cidade de Fafe, será seguidamente apresentada a estratégia territorial preconizada para a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente a esta ARU.

Na definição da estratégia territorial para esta ORU, para além dos trabalhos de diagnóstico realizados, foram também tidos em consideração os objetivos estratégicos e as medidas elencadas na Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Fafe de Junho de 2016, que recorde-se eram os seguintes:

1º Dinâmica demográfica

- Criação de uma bolsa de arrendamento municipal;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Desenvolvimento de ações que implementem a inclusão social de grupos desfavorecidos.

2º Preservar a Identidade

- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados;
- Promover, a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana.

3º Regeneração do espaço público

- Centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos espaços urbanos como fator desencadeador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços públicos;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva.

4º Promoção da reabilitação morfo-funcional

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado;
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

5º Apoio privados

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, rapidez no processo administrativo e outras medidas de apoio.
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais;
- Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos.

Assim, e desde um primeiro momento foi estabelecido que a Visão subjacente ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da Cidade de Fafe reside, fundamentalmente, no seguinte:

VISÃO ESTRATÉGICA

Promover a reabilitação urbana da cidade de Fafe, pela requalificação do edificado, das infraestruturas, dos espaços públicos e das zonas verdes, de modo a estimular o desenvolvimento económico e a proporcionar melhores condições de vida aos residentes e visitantes, consolidando o papel da Cidade como âncora territorial para fortalecer a coesão social, fomentar a inovação e atrair o investimento público e privado.

Consubstanciar esta Visão implica a implementação de uma sólida estratégia territorial integrada e articulada com as políticas e objetivos estabelecidos nos instrumentos de gestão do território para todo o concelho. Neste sentido, a estratégia traçada para esta ARU teve em consideração as debilidades e as ameaças, mas igualmente as potencialidades e as oportunidades existentes no território, identificadas no capítulo anterior, de forma a criar as melhores condições urbanísticas para a população e a fortalecer o desempenho e a afirmação da Cidade de Fafe no contexto territorial alargado entre o Minho e Trás-os-Montes.

Tratando-se de uma ARU que abrange espacialmente grande parte da sede do concelho, a estratégia definida procurou aproveitar o papel da cidade enquanto âncora essencial no contexto regional, materializando e reforçando esse desiderato através das propostas desenvolvidas.

De salientar que, ao ter sido decisão da Câmara Municipal de Fafe optar por uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, será possível desenvolver um programa de investimento de escala alargada, dirigido não só para a reabilitação do edificado, mas também orientado para a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Deste modo, e tendo em consideração o anteriormente foi exposto, a estratégia preconizada para a ARU terá impacto a três níveis territoriais:

- A nível local – através da melhoria material das estruturas edificadas, do espaço público e das infraestruturas na área central da cidade, onde se concentram as principais funções comerciais, culturais e administrativas;
- A nível concelhio – pelo efeito de exemplo e contágio, pelo papel de liderança da sede de concelho, na dinamização do desenvolvimento de algumas centralidades existentes no interior do território concelhio;
- A nível regional – pelo reforço da centralidade e da afirmação da cidade de Fafe, ao possibilitar potenciar os seus argumentos e vantagens competitivas num âmbito espacial mais extenso.

A política urbana a desenvolver ou a reforçar no território da ARU, ao abrigo da presente operação, tem por objetivo estruturar estratégias e medidas coesas e sustentáveis, que não criem desequilíbrios entre as diversas áreas da Cidade. Pelo contrário, pretende-se implementar um processo contínuo e dinâmico, que vá progredindo a partir do centro, contagiando novas áreas, e assim possibilitando atingir todo o território da sede do concelho, numa ação sistémica e territorialmente evolutiva. Dada a escassez de recursos e a maior necessidade de intervenção que se encontra na estrutura urbana mais antiga e também mais central, sublinha-se que o processo de reabilitação urbana de Fafe deve, portanto, iniciar-se no seu centro mais tradicional e avançar em direção à periferia, abraçando as áreas de ocupação mais recente. Desta forma, rentabiliza-se e dá-se relevância ao investimento que o Município tem vindo a realizar, e consolida-se e reafirma-se a identidade da Cidade, valorizando o seu património mais antigo e alavancando a sua dinâmica socioeconómica.

Importa referir que a Visão que agora se define para a Estratégia de Reabilitação Urbana da ORU está em plena articulação com o que foi preconizado no Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) da Cidade de Fafe e na proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana.

Em termos metodológicos e de acordo com a figura 11, a Visão sobre o futuro da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da cidade de Fafe, encontra-se alicerçada em Eixos Estratégicos, Objetivos e Projetos Estruturantes seguidamente desenvolvidos.

Figura 11 – Visão, Eixos Estratégicos e Projetos Estruturantes



4.2. Eixos Estratégicos e Objetivos

Tendo em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Cidade de Fafe, a Visão apresentada consubstancia-se em cinco apostas, assumidas como Eixos Estratégicos:

- **Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano**
- **Eixo Estratégico II (EE2) – Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial**
- **Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável**
- **Eixo Estratégico IV (EE4) – Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana**
- **Eixo Estratégico V (EE5) – Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana**

Estes Eixos Estratégicos são seguidamente descritos de forma pormenorizada, sendo referidos os objetivos que lhe estão associados. Posteriormente, no Programa de Ação, serão elencadas as ações específicas de intervenção propostas, que possibilitam a concretização da Visão concebida para a ARU da Cidade de Fafe, em sintonia com os Eixos e seus objetivos.

- **Eixo Estratégico I (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano**

Entende-se como fundamental consolidar o papel da Cidade de Fafe como centralidade aglutinadora das principais funções administrativas, culturais e económicas, e sede dos serviços, equipamentos e infraestruturas mais relevantes do concelho. A Operação de Reabilitação Urbana deve contribuir para potenciar a captação de atividades terciárias de elevada qualidade, para estimular o desenvolvimento de eventos de animação urbana, bem como para incentivar a intervenção dos privados na requalificação do seu património edificado.

O fortalecimento do carácter polarizador e identitário da sede do concelho, em consonância com as orientações estratégicas em matéria de desenvolvimento urbano (nomeadamente do PDM e do PARU), contribui para o

reforço da sua urbanidade e para a melhoria das condições de vida do núcleo urbano, permitindo o equilíbrio e coesão do território concelhio e a afirmação de Fafe no contexto regional.

Assim, a modernização e a humanização do espaço público, bem como a promoção da sua qualidade ambiental, são fatores fundamentais para aumentar a competitividade e fomentar o desenvolvimento territorial da Cidade de Fafe.

De facto, o espaço público é um dos principais instrumentos para a melhoria das condições de vida, permitindo a atração de novos residentes, turistas e atividades económicas, pelo que a sua requalificação é indispensável para potenciar a urbanidade de Fafe. Considera-se que os espaços públicos devem ser requalificados em função da sua relevância no tecido urbano e polarizados em redor de edifícios ou equipamentos que representem marcos funcionais e simbólicos relevantes para o sentimento identitário da população Fafense.

A revitalização do espaço público deve ser efetuada em intensa articulação com as principais ruas urbanas, no sentido de propiciar condições que consolidem e dinamizem a oferta de serviços e de comércio de proximidade.

Deste modo, os principais objetivos que compõem o Eixo Estratégico I são os seguintes:

- Desenvolvimento de uma rede de espaços públicos organizada, humanizada e com elevados padrões de qualidade;
- Modernização das infraestruturas e melhoria do mobiliário urbano;
- Valorização da imagem urbana e reforço da matriz identitária de Fafe;
- Qualificação dos espaços exteriores de transição e complemento à habitação, aos serviços e às atividades comerciais.

▪ **Eixo Estratégico II (EE2) – Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial**

A intervenção no parque edificado é essencial para dotar o tecido urbano de condições mais modernas e eficientes, para melhorar a relação custo-qualidade da habitação e para incrementar a oferta do mercado de arrendamento. Isto pode concretizar-se através da reabilitação do edificado, da ampliação de alguns edifícios ou pela realização de novas construções como complemento de edifícios já existentes.

A requalificação de muitos edifícios residenciais degradados, devolutos e, nalguns casos, de boa traça arquitetónica (designadamente “Brasileira”), envolve desde a execução de pequenas obras em alguns edifícios até à demolição total e construção de novas edificações. Neste âmbito, são muito relevantes a melhoria das

condições de conforto, nomeadamente ao nível do isolamento térmico e acústico, e da eficiência energética das habitações, sobretudo no que respeita ao desempenho de vãos e coberturas.

Considera-se muito importante na execução das obras de requalificação abranger um número significativo de edifícios ou frações degradadas, cabendo aos privados um papel essencial para que intervenções sobre o edificado sejam uma realidade, particularmente no edificado destinado a uso habitacional, próprio ou dirigido ao mercado de arrendamento.

A requalificação do edificado constitui igualmente o momento oportuno para aumentar, diversificar e dinamizar a oferta de atividades comerciais, serviços e equipamentos públicos, sobretudo apostando na expansão da sua dimensão mais moderna, inovadora e tecnológica.

Na requalificação impõe-se o respeito pelos conjuntos urbanísticos existentes, reforçando e fazendo sobressair a imagem e a estrutura do tecido urbano tradicional de Fafe, afirmando a sua história na memória coletiva. Assim, deverão ser objeto de particular atenção, alguns espaços edificados relevantes no contexto económico, social e cultural da cidade de Fafe que se encontram degradados e/ou abandonados, com destaque para diversas casas de arquitetura “Brasileira” e para vários espaços industriais (ex: Companhia de Fiação e Tecidos do Ferro, Fábrica S Jorge ou Fábrica Alvorada).

A inclusão de antigos espaços industriais no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, constituirá certamente um estímulo para que, em termos de investimento público e de investimento privado, se salvguarde património, se requalifique o ambiente urbano e o ambiente natural e se regenerem atividades económicas que contribuirão para a dinamização da cidade.

Esta é, também, uma forma de salvguardar a memória e a identidade industrial que identifica Fafe e que assegura sustentabilidade e diversidade a uma cidade que é uma referência e um ativo empresarial na região a que pertence.

Neste sentido, deve procurar-se atrair para o concelho novas empresas de natureza inovadora, utilizando para o efeito os espaços reabilitados como uma oportunidade para a instalação de atividades de base tecnológica, criadoras de postos de trabalho, riqueza e conhecimento. Neste contexto, cria condições para estimular o empreendedorismo jovem e argumentos para as indústrias criativas se localizarem no concelho de Fafe.

O desenvolvimento da economia do imaterial, para além de dinamizar a atividade económica, poderá potenciar a vida cultural da cidade e ajudar a fixar quadros qualificados e população mais jovem no Município.

Assim, os principais objetivos que compõem o Eixo Estratégico II são os seguintes:

- Reabilitação dos edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados segundo princípios da construção sustentável;
 - Melhoria habitabilidade e do conforto do parque edificado:
 - Revitalização e modernização do tecido económico, fortalecendo as atividades existentes e promovendo a instalação de novas funções urbanas;
 - Promoção da matriz tecnológica e da eficiência energética nos edifícios;
 - Valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana.
- **Eixo Estratégico III (EE3) – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável**

A estruturação e a organização das acessibilidades são fundamentais para promover a qualidade de vida da população e para melhorar a legibilidade e a imagem urbana da sede de concelho. Apesar de alguns investimentos realizados recentemente, constata-se que algumas artérias e ruas urbanas se encontram ainda destruídas, não apresentando condições adequadas para a circulação de veículos e, sobretudo, de peões.

De facto, verifica-se que diversas vias (em particular nas áreas mais periféricas pertencentes à ARU) são íngremes e estreitas, sem passeios ou com passeios de dimensões muito reduzidas, tendo nalguns casos estrangulamentos e várias barreiras à circulação, que dificultam a mobilidade. Também na zona mais central e coesa tal ainda acontece por vezes, apesar de estarem já em curso ações de requalificação de algumas vias.

De sublinhar que, apesar de haver condições territoriais propícias, também não existe ainda na ARU uma rede ciclável e pedonal contínua e segura que seja convidativa e alternativa à utilização do automóvel. Entende-se que a mobilidade suave deverá ser uma aposta a curto prazo para a cidade.

Assim, torna-se fundamental promover a melhoria da acessibilidade e da mobilidade de modo a permitir o desenvolvimento e fruição do espaço urbano.

A requalificação de algumas vias, nomeadamente através do alargamento das faixas de rodagem e dos passeios e da correção de determinados estrangulamentos, e a aposta na estruturação de uma rede ciclável e pedonal, são intervenções necessárias para potenciar uma mobilidade mais sustentável na cidade.

Neste âmbito, é premente promover a melhoria das acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada, particularmente assegurando as ligações entre as ruas que dão acesso aos serviços e atividades comerciais localizadas na zona central da cidade (as artérias centrais já dispõem de relativamente boas condições de acessibilidade para os cidadãos com mobilidade condicionada).

Em síntese, este Eixo Estratégico visa promover uma mobilidade sustentável que garanta boas condições de acesso a bens e serviços e, desta forma, contribua para o desenvolvimento económico e social do concelho.

Assim, os principais objetivos que compõem o Eixo Estratégico III são os seguintes:

- Requalificação de passeios e de faixas de rodagem, criando condições para a circulação de veículos e peões;
- Melhoria do traçado de algumas vias estreitas, íngremes e sinuosas;
- Implementação de uma rede ciclável e pedonal contínua e segura que potencie a fruição do espaço urbano em contacto com a natureza;
- Melhoria das acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Promoção da mobilidade suave, garantindo a segurança rodoviária e reduzindo a poluição sonora e atmosférica.

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

A valorização ambiental é imprescindível para o sucesso da reabilitação urbana da ARU da Cidade de Fafe.

A cidade desfruta de condições ambientais muito favoráveis pela sua localização geográfica e pela existência de recursos naturais de qualidade. A proximidade de zonas florestais, a envolvimento de áreas agrícolas e o atravessamento de linhas de água possibilitam que a ARU disponha de um considerável potencial em termos ambientais.

É importante reforçar a estrutura ecológica da Cidade de Fafe, assegurando a sua continuidade e equilíbrio. Existe a necessidade de se estabelecer uma relação mais intensa entre a malha urbana e as linhas de água, através da valorização ambiental e da aposta no recreio e do lazer, nomeadamente na envolvente do rio Ferro, contribuindo de forma relevante para a melhoria da imagem da cidade e da qualidade de vida que oferece. Neste particular, seria muito interessante desenvolver um percurso ao longo do rio Ferro, apostando na promoção de uma extensa e moderna rede ciclável e pedonal e assim contribuindo significativamente para a melhoria da qualidade ambiental e para a descarbonização da sede do concelho.

Importa, pois, fomentar a integração dos ecossistemas naturais do tecido urbano de modo a potenciar a saúde urbana e a possibilitar que população possa realmente usufruir no seu quotidiano de melhor qualidade ambiental.

Assim, a valorização dos recursos naturais deverá passar pleno usufruto do parque urbano, propiciando uma oferta distinta e qualificada de atividades sociais e de lazer que contribua para o envolvimento e fixação de população residente no território e para a atração de visitantes.

Assim, os principais objetivos que compõem o Eixo Estratégico IV são os seguintes:

- Garantir o equilíbrio ecológico, desenvolvendo a continuidade da estrutura verde e a sua permeabilidade na malha construída;
- Fomentar uma maior interação entre a cidade e as suas linhas de água;
- Requalificação dos espaços verdes de proximidade, promovendo a sua função como lugares de encontro e convivência urbana;
- Valorização dos ecossistemas naturais e sua integração plena no tecido urbano da cidade de Fafe.

▪ **Eixo Estratégico V (EE5) – Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana**

Trata-se de um Eixo Estratégico transversal e de espectro alargado, com o qual se pretende criar uma dinâmica que envolva toda a comunidade Fafense e que cative o investimento privado para esse grande desígnio que é a reabilitação da cidade de Fafe. Com efeito, é primordial o envolvimento da população local. Todavia, o processo de reabilitação urbana não deverá mobilizar apenas os atores locais, mas também atrair novos atores que contribuam para a dinamização económica do concelho.

A reabilitação urbana de Fafe, liderada pelo município, deve ser impulsionadora e indutora do aumento do investimento privado na reabilitação de um conjunto significativo de edifícios degradados e de atividades comerciais decadentes, dando lugar a espaços urbanos qualificados com funções urbanas inovadoras e competitivas.

Para tal, a autarquia de Fafe deve implementar as ações imateriais que considere fundamentais para informar, divulgar e promover os instrumentos e os mecanismos de apoio necessários à reabilitação urbana, assim como conceder toda a colaboração aos proprietários, residentes, comerciantes e outros agentes, sobretudo no que diga respeito às intervenções no edificado.

Simultaneamente, este objetivo estratégico pretende, também, contribuir para mobilizar os projetistas (arquitetos, engenheiros e outros profissionais), os fornecedores de serviços de construção civil e, ainda, os parceiros privados que se queiram associar a esta dinâmica, criando, em conjunto, um ambiente favorável à reabilitação urbana da cidade de Fafe.

Assim, os principais objetivos que compõem o Eixo Estratégico V são os seguintes:

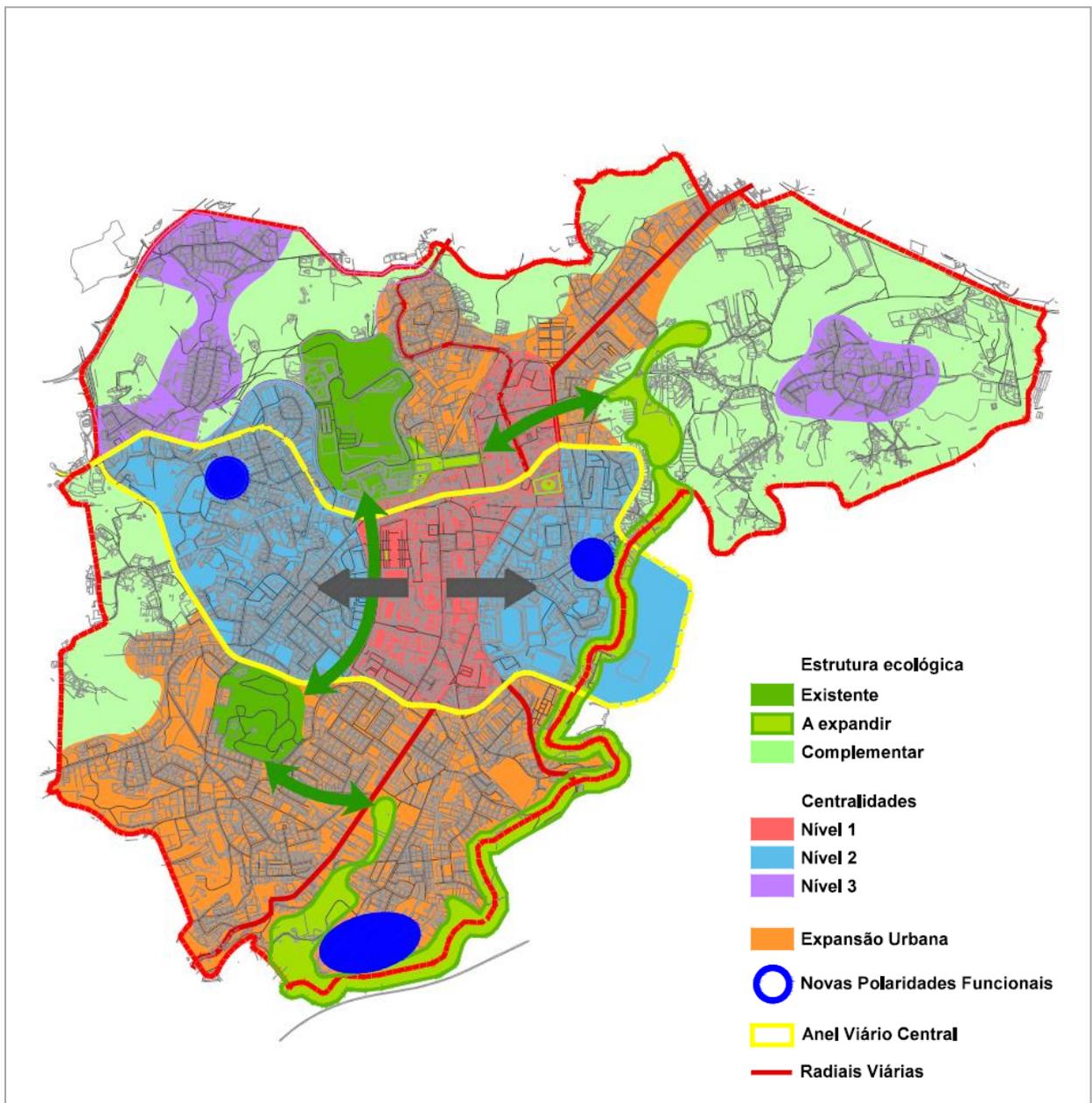
- Sensibilização e mobilização da Comunidade Fafense para a causa da reabilitação urbana da cidade de Fafe;
- Realização de ações imateriais de informação e promoção dos instrumentos e dos mecanismos de apoio à reabilitação urbana;
- Dinamização dos stakeholders para a participação na operação de reabilitação urbana.

Através da implementação dos cinco Eixos Estratégicos aqui elencados, será de esperar a emergência de sinergias muito positivas na cidade de Fafe, resultantes da articulação e complementaridade entre a requalificação do edificado, a melhoria do espaço público e das infraestruturas, a valorização dos recursos naturais, a dinamização de funções urbanas e o forte apoio e envolvimento de todos os Fafenses.

4.3. Modelo Territorial

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

Figura 12 – Estrutura do Modelo Territorial



Percebeu-se assim, logo numa primeira iteração, que a condição de consolidar uma cidade mais ecológica do ponto de vista da sua estrutura natural – áreas agrícolas, parques, jardins e corredores arborizados, e margens do Rio Ferro – era evidente e permitia eleger a “bandeira” de Fafe Cidade-Natureza que afirmaria ou reafirmaria um potencial que é real. Neste contexto aposta-se na **estrutura ecológica**, na já existente em volta da cidade, e nela se integrando e consolidando outras áreas ainda de vocação rural onde a atividade se pode manter e valorizar num conceito de hortas urbanas, e interliga-se todo este contínuo natural com os corredores, parques e jardins que já surgem nas áreas mais centrais de Fafe. Importante também requalificar as margens do Rio Ferro, não só em termos vegetais, mas também com um caráter de parque urbano, com espaços de lazer e de recreio, com pequenos equipamentos, ciclovia e percurso de manutenção, potenciando um usufruto saudável e de valor ambiental reconhecível.

Esta estrutura envolve e penetra na **estrutura da urbana** que se subdivide em quatro classes de espaço:

- i) **Nível 1** que coincide com o núcleo antigo e com o centro terciário que se identificou na análise desenvolvida inicialmente sobre o território da ARU, sobrepõe-se à estrutura mais densa e mais antiga da cidade, onde se devem concentrar as atividades funcionais terciárias de serviço à população concelhia e a visitantes, onde o comércio tradicional tem de manter a sua presença ativa e onde há que acautelar a manutenção de uma atividade residencial sustentada na reabilitação do edificado mais antigo que se irá requalificando e reabilitando com este fim;
- ii) **Nível 2** que se identifica com a parte do centro terciário e a parte da zona de ocupação em consolidação a poente do centro terciário, onde o processo de densificação física e funcional deve ser mantido e tender para um estatuto muito articulado com o Nível 1, para onde se devem expandir atividades de índole terciária sem retirar primazia à função residencial, e onde há que apostar na requalificação do domínio público por contágio com o que acontece já na parte mais central da cidade;
- iii) **Nível 3** que consolida um sistema de pequenas centralidades mais periféricas ao centro, onde se deve manter e promover a prestação do serviço quotidiano às comunidades com residência em ligação direta, sendo muito importante evidenciar uma requalificação no domínio público, assim criando uma identidade que aproxime o espaço dos utentes e das atividades, apesar de a função residencial ser a que predominará nestes territórios;
- iv) **Expansão Urbana** que aposta na consolidação da área sul da cidade em padrões de baixa densidade como tem vindo a acontecer até agora, assumindo-se, manifestamente, como uma área residencial por excelência, à base de loteamentos ou projetos isolados de habitação unifamiliar com logradouros privados capazes de incrementar qualidade à vida das famílias, onde, pontualmente,

surjam também pequenas zonas de serviço de apoio quotidiano à comunidade, e onde se aposte muito na qualificação do domínio público.

Uma alavanca importante para a consolidação destas quatro classes de espaço é, sem margem para dúvida, a qualificação do espaço público. Mas, por outro lado, também uma aposta na criação de pólos de serviço é determinante para a estabilização da qualidade de vida urbana ao longo do território.

É neste âmbito que se identificam, entre outros casos, um conjunto de antigos imóveis industriais, pouco ocupados ou devolutos, que pela sua posição dimensão e até identidade, podem ser importantes **polaridades funcionais**, contentores de funções de consolidação e sustentabilidade da comunidade, e, ao mesmo tempo, exemplos de ações de reabilitação do edificado determinantes para a reabilitação e regeneração urbana da sua envolvente. Com esta rede de núcleos de concentração de pessoas, dispersa-se a vida por toda a cidade e ARUCF, neste caso, e cria-se uma dinâmica intensa e contínua em todo o aglomerado urbano, naturalmente com perfis e qualidades de serviço diferenciados de zona para zona.

O ligando de todo o sistema é a **rede de mobilidade**. Esta divide-se com alguma evidência em três níveis, dois internos à ARUCF, um outro mais periférico e de serviço supra urbano.

O **anel central** da cidade está naturalmente definido, tocando os limites nascente e poente da mesma. É a distribuidora de maior serviço, de maior capacidade e que mais locais centrais liga. Deve assim ser estabilizado, corrigindo-se o perfil em algumas zonas, dando alguma supremacia ao tráfego automóvel, mas não descurando a sua compatibilização com o tráfego pedonal e ciclável, devendo, neste domínio, ensaiar-se uma ligação à via que se defende exista nas zonas mais ecológicas e na zona ribeirinha do Rio Ferro.

As **radiais viárias** são por consequência a ligação do anel central aos territórios exteriores que o envolvem, sobrepondo-se este serviço à função de ligação do centro a territórios mais periféricos, bem assim como à via de serviço supra urbano. São vias que exigem uma qualificação capaz de responder ao seu perfil funcional, mas que se interligue bem com os territórios mais intersticiais onde a figura do peão tem uma forte importância, pois por aí se movimenta na ligação com a sua residência ou com os equipamentos ou espaços comerciais que procura. Se é exigível uma faixa de rodagem de boa dimensão, os passeios terão de ser também generosos e capazes de bem receber bem os peões. Também aqui é de apostar numa via ciclável que ligue os grandes eixos com os locais mais recatados da vida quotidiana da população, assim pugnando por modos de transporte suaves com utilização mais sistemática.

Para fechamento deste sistema parece estar a faltar uma via circular ao sul da cidade, já fora ou no limite do território delimitado da ARUCF, que substitua algum serviço supra urbano que o anel central realiza através do seu tramo mais a sul e crie como que uma variante neste trecho à EN206 entre Santo Ovídio e Antime.

Figura 13 – Eventual traçado viário



Em termos de conclusão, importa referir que a consolidação do Modelo Territorial passa muito pela aposta que se faça ao nível da requalificação do domínio público, da estruturação da rede de mobilidade, da polarização funcional da ARU com serviços à população e com uma forte aposta na estrutura ecológica que envolve e penetra na cidade. Tudo isto leva à reabilitação do edificado e à revitalização das atividades, sejam residenciais, sejam terciárias, e o conjunto destas premissas, a desenvolver em territórios de génese mais antiga ou mais recente, mais urbanos ou ainda rurais, é que geram a dinâmica esperada de reabilitação urbana ou até de regeneração urbana que vai salvaguardar, requalificar e potenciar a ARU da Cidade de Fafe, cujo limite se aproxima da delimitação do perímetro urbano da cidade e da freguesia.

5. PROGRAMA DE AÇÃO

5.1. Breve Apresentação

O Programa de Ação que seguidamente se define para a Operação de Reabilitação Urbana a empreender na ARU da Cidade de Fafe operacionaliza e dá sustentabilidade à Estratégia Territorial proposta e aos diversos Eixos Estratégicos e Objetivos que se estruturaram no capítulo anterior.

Os alicerces que sustentam o Programa prendem-se com o objetivo da criação e integração de alavancas que estimulem a regeneração urbana da ARU, tendo em vista a melhoria das condições de fruição do domínio público, de valorização das condições ambientais e ecológicas locais, do inter-relacionamento da vivência urbana com a saúde urbana, da dinamização das atividades económicas, sociais e culturais. Tudo isto visando, também, a recuperação, reutilização e reabilitação do edificado e, eventualmente, a promoção de novas construções de complementaridade às pré-existentes.

Neste contexto, a política de habitação é um dos vetores primordiais para a exequibilidade da estratégia traçada na medida que permite estabilizar a população residente e contribuir para o aumento e para a sustentabilidade da massa crítica deste importante polo urbano de relevância regional, com grande dinamismo económico, social e cultural e elevado valor ambiental.

O Programa de Ação compreende propostas materiais e imateriais corporizadas em projetos específicos, mas sempre articulados entre si. Em termos práticos, o Programa de Ação teve em consideração 3 situações diferentes para os projetos específicos seguidamente elencadas:

- Projetos em carteira no município a aguardar o momento certo e o apoio financeiro necessário para a sua concretização;
- Projetos em ponderação que procuram o ambiente adequado de decisão;
- Projetos novos que resultam da reflexão que sustenta a elaboração da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Cidade de Fafe, agora apresentada.

O Programa de Ação a executar nos próximos anos é suportado no investimento público e no investimento privado, designadamente nos envelopes financeiros que existem atualmente, mas também, e quiçá principalmente, na estrutura de financiamento do próximo quadro de apoio europeu, isto sem nunca descuidar os programas de apoio nacionais futuramente disponíveis para a concretização do Programa e da Estratégia aqui traçados. Como é evidente, importa estar atentos a novas possibilidades de financiamento que possam surgir, nomeadamente em áreas emergentes e inovadoras, como por exemplo a economia circular e a saúde urbana.

Naturalmente que num universo de recursos financeiros limitados, há que ter prioridades e desenvolver opções. Assim, tendo em consideração que a dimensão da ARU da Cidade de Fafe é significativa e as propostas ambiciosas, a territorialização das ações assenta na definição de áreas prioritárias que fomentam a organização e qualificação no núcleo central da cidade, sem no entanto esquecer a sua envolvente próxima, que promovem a política económica e ambiental em que a cidade já se sustenta e que correspondem ao modelo territorial desenhado.

Não será provável no período de tempo de execução da operação relativamente curto materializar todos os objetivos propostos, nem será adequado a uma política de reabilitação urbana local sustentável, pretender incentivar a urbanização ou construção dos inúmeros espaços ainda não urbanizados dentro da ARU e estruturados por vias de escala superior que, entretanto, foram sendo construídas. Assim sendo, é entendido como relevante que as ações a desenvolver sejam realizadas de forma ponderada e sustentável em função das prioridades e disponibilidades do município.

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

Assim sendo, são seguidamente enunciados e caracterizados os Projetos Estruturantes propostos para a Operação de Reabilitação Urbana da ARU da Cidade de Fafe.

5.2. Projetos Estruturantes

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

▪ Eixo Estratégico 1 (EE1) – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano

P1 – Conclusão da ação de requalificação do espaço público na área classificada como Centralidade de Nível 1 (vd Modelo Territorial)

P2 - Requalificação dos arruamentos, largos e praças da área classificada como Centralidade de Nível 2 (vd Modelo Territorial)

P 3 - Requalificação dos arruamentos, largos e praças da área classificada como Expansão Urbana (vd Modelo Territorial)

P 4 - Criação de centros de referência nas Centralidades de Nível 3 (vd Modelo Territorial)

P 5 - Estruturação de um Sistema de Verde Contínuo no centro da cidade

▪ Eixo Estratégico 2 (EE2) – Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial

P 6 - Programa de apoio à reabilitação exterior do edificado

P 7 - Roteiro das “Casas de Brasileiro”

P 8 - Ativação de Polaridades Funcionais

P 9 – Potenciação de uma rede de equipamentos qualificados

P 10 – Reabilitação de edifícios para equipamentos culturais

P 11 - Programa de Apoio ao Comércio Tradicional

▪ **Eixo Estratégico 3 (EE3) - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável**

P 12 - Qualificação de Serviço das Vias Radiais (vd Modelo Territorial)

P 13 - Extensão e fechamento da Pista de Cicloturismo

P 14 - Execução do fechamento da Via Circular Externa Sul

▪ **Eixo Estratégico 4 (EE4) - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana**

P 15 - Expansão e conclusão do Parque Urbano

P 16 - Criação do Parque Urbano das Margens do Rio Ferro

▪ **Eixo Estratégico 5 (EE5) - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana**

P 17 - Criação de uma Bolsa de Projetistas e Empreiteiros

P 18 - Lançamento de um Programa de Apoio à Eficiência Energética

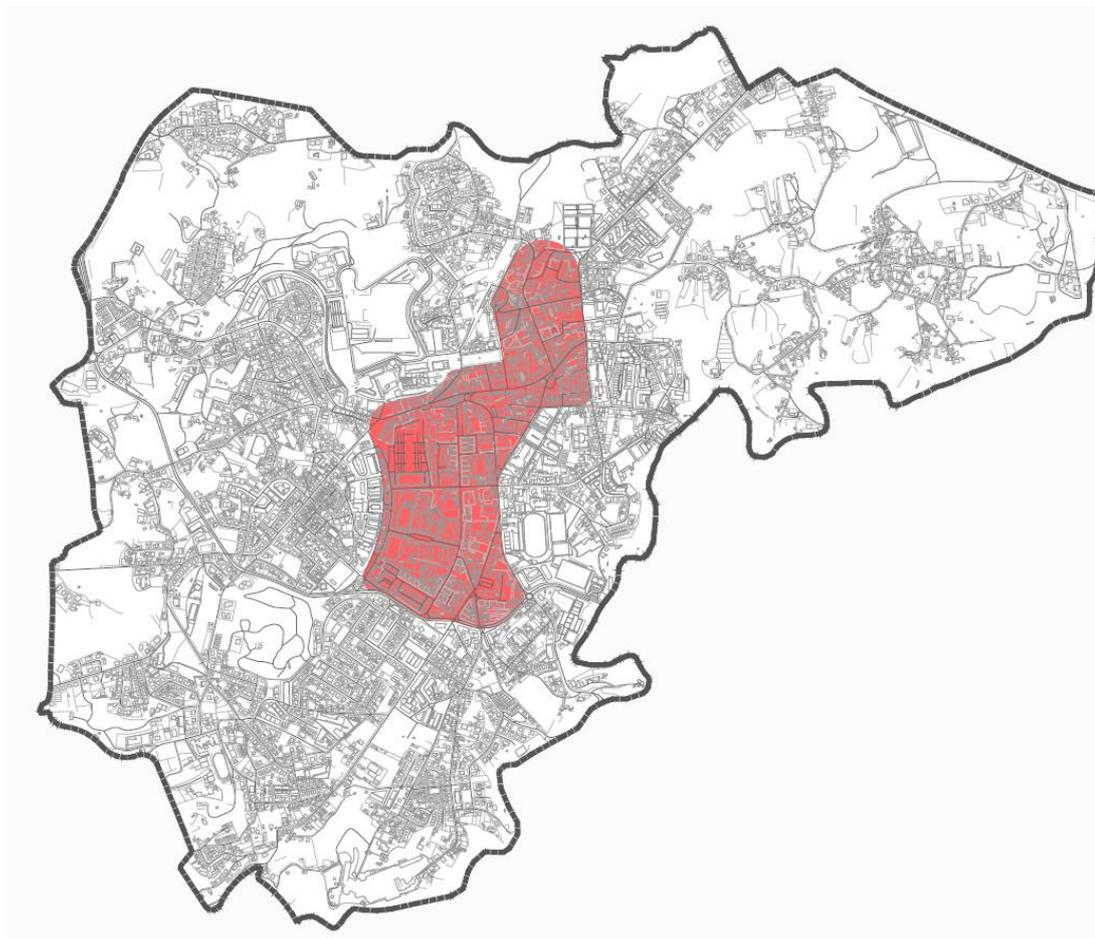
P 19 – Elaboração da Estratégia Local de Habitação

P 20 - Elaboração de um Roteiro para a Economia Circular Urbana

P 21 - Criação de um Gabinete de Apoio à Regeneração Urbana

P 22 - Implementação de um Plano de Comunicação

Projeto 1 - Conclusão da ação de requalificação do espaço público na área classificada como Centralidade de Nível 1 (vd Modelo Territorial)



Descrição

Trata-se de dar continuidade e concluir uma ação bem sucedida pela Câmara Municipal na requalificação do espaço público da área mais central da ARU, motor do processo de reabilitação urbana desta área e já com efeitos produzidos.

Destacam-se, neste contexto, os seguintes projetos:

- i) Requalificação da Av. da Liberdade, contemplando a reorganização do trânsito, a melhoria dos passeios e a repavimentação das vias;
- ii) Requalificação do conjunto das Ruas António Cândido, João Crisóstomo (2ª fase), Prof. Oliveira Frade e Guerra Junqueiro, com a melhoria dos passeios, repavimentação das vias, introdução de mobiliário urbano e melhorias na rede de iluminação pública;

-
- iii) Requalificação da Urbanização da Vilanova, prevendo-se a reformulação total do espaço público, através da melhoria dos passeios, da repavimentação das vias, da requalificação das redes de infraestruturas e introdução do mobiliário urbano;
 - iv) Requalificação da Travessa Monsenhor Vieira de Castro e Rua e Travessa da Irlanda, com reformulação total do espaço público, melhoria dos passeios, requalificação de infraestruturas de iluminação pública e introdução do mobiliário urbano;
 - v) Requalificação da Rua da Alemanha e S. Gemil com a repavimentação das vias e requalificação das redes de águas pluviais.
-

Estimativa e pressupostos do Investimento

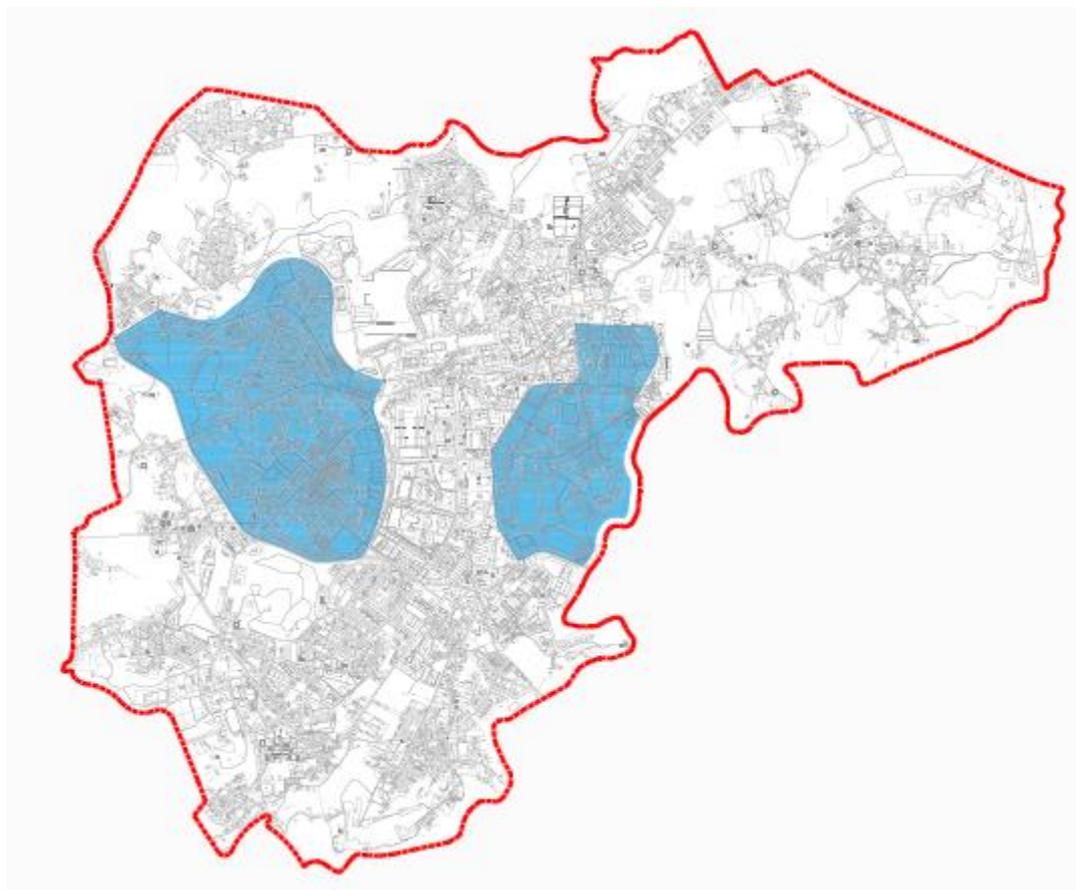
€ 2.600.000 - estimativa de custo global indicada pelo Município.

Trata-se de uma ação a iniciar em 2020.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+

Projeto 2 - Requalificação dos arruamentos, largos e praças da área classificada como Centralidade de Nível 2 (vd Modelo Territorial)



Descrição

A motivação da intervenção privada assenta, fundamentalmente, na atuação vanguardista do Município na qualificação do território. Por isso, entende-se como prioritário atuar no domínio público do primeiro anel envolvente do centro da cidade que já está bem consolidado e mais qualificado, por forma a expandir o processo existente de regeneração e de reabilitação urbana para esta área. Assim, este projeto visa uma ação de cuidar do desenho urbano, de utilização de materiais de pavimentação e de mobiliário urbano de qualidade, procedimento que dignifique um território em consolidação e que é fundamental para uma melhor estruturação da cidade de Fafe, onde se impõe haver qualidade de vida em termos habitacionais, mas onde se espera motivar a instalação de atividades comerciais e serviços de nível superior, capazes, em conjunto, de conferir dinâmica intensiva as áreas para além do centro.

Integram-se nesta ação os projetos já ponderados pela CM Fafe:

- i) Criação da Praça da Justiça, nas traseiras do Tribunal, que prevê a deslocação do monumento à “Justiça de Fafe”, libertação visual deste espaço que se encontra sobrelevado em relação aos arruamentos circundantes e a introdução de mobiliário urbano;
- ii) Requalificação da Praça José Florêncio Soares, destinada, na sua totalidade, a estacionamento de superfície;
- iii) Requalificação da Rua de Cavadas entre a rotunda e o Lar de Quinchães, potenciando a acessibilidade pedonal à Zona Industrial de Cavadas e dessa à Zona dos Hipermercados.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 10.000.000

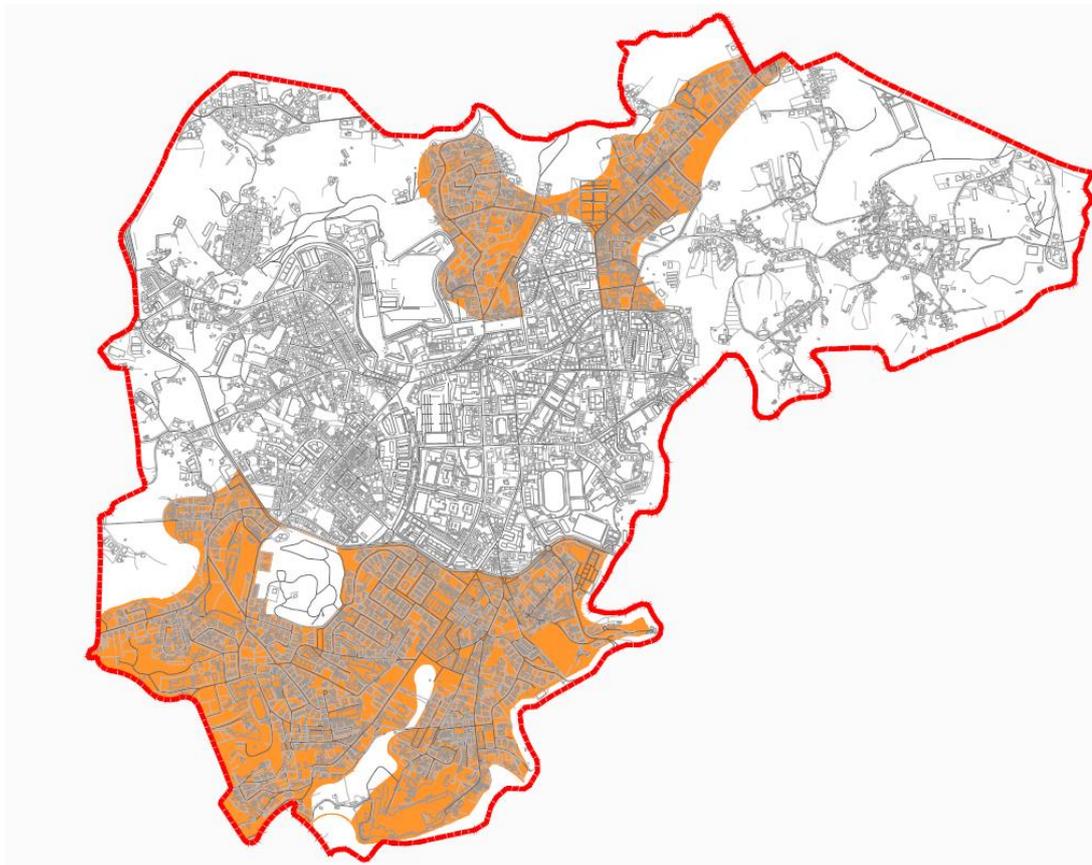
Esta estimativa de investimento decorre da atribuição de um custo de €120/m² à intervenção na área de domínio público da Centralidade de Nível 2, tendo em vista atuar sobre infraestruturas, pavimentos, estrutura verde e mobiliário urbano, atribuindo um nível de tratamento semelhante ao do centro da cidade.

Trata-se de uma ação a iniciar em 2020.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+

Projeto 3 - Requalificação dos arruamentos, largos e praças da área classificada como Expansão Urbana (vd Modelo Territorial)



Descrição

A área de expansão do centro e sua envolvente próxima, de cariz mais residencial, como alternativa que é ao tecido consolidado e como área residencial extensiva que se pretende que seja, carece de uma qualificação que atualmente está longe de ter, não obstante alguns loteamentos desenvolvidos. Assim, com características mais correntes ao nível do seu tratamento, impõe-se também dignificar este território e conferir-lhe uma imagem e uma identidade consentânea com a da área mais central da cidade de Fafe, aproveitando ainda esta oportunidade para gerar alguns espaços de descompressão e de sociabilidade que aproxime a comunidade residente, designadamente dê condições de estadia aos mais idosos e de encontro aos mais jovens.

Trata-se de promover o desenho articulado e adequado da malha, vias e largos, intervindo na valorização da organização do espaço e do ambiente urbano.

Esta ação inclui ainda os seguintes projetos específicos, já programados pela CM Fafe:

- i) Reabilitação do Espaço Público da Zona Envolvente ao Bairro da Cumeeira que visa a melhoria dos passeios, repavimentação das vias, requalificação das redes de infraestruturas e introdução da rede de rega, bem como a introdução do mobiliário urbano – programado para 2020;
- ii) Requalificação de arruamentos na zona do Retiro – Rua, Praceta e Travessa da Paz, Rua e Travessa do Calças, Rua da Igualdade e Rua e Travessa da Fraternidade - que integra a reformulação total do espaço público através da melhoria dos passeios, repavimentação das vias e requalificação das redes de infraestruturas – programado para 2020;
- iii) Requalificação do Largo de Portugal, Rua José Ribeiro Vieira de Castro, Rua de S. Jorge e Bairro Novo de S. João com a reformulação total do espaço público, visando a melhoria dos passeios, repavimentação das vias, requalificação das redes de infraestruturas, introdução do mobiliário urbano – programado para 2021;
- iv) Requalificação da Urbanização Eng.º Mário Valente, através da reformulação total do espaço público, integrando melhoria dos passeios, repavimentação das vias, requalificação das redes de infraestruturas e introdução de mobiliário urbano;
- v) Requalificação da Rua da Pegadinha com repavimentação das vias.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 30.000.000

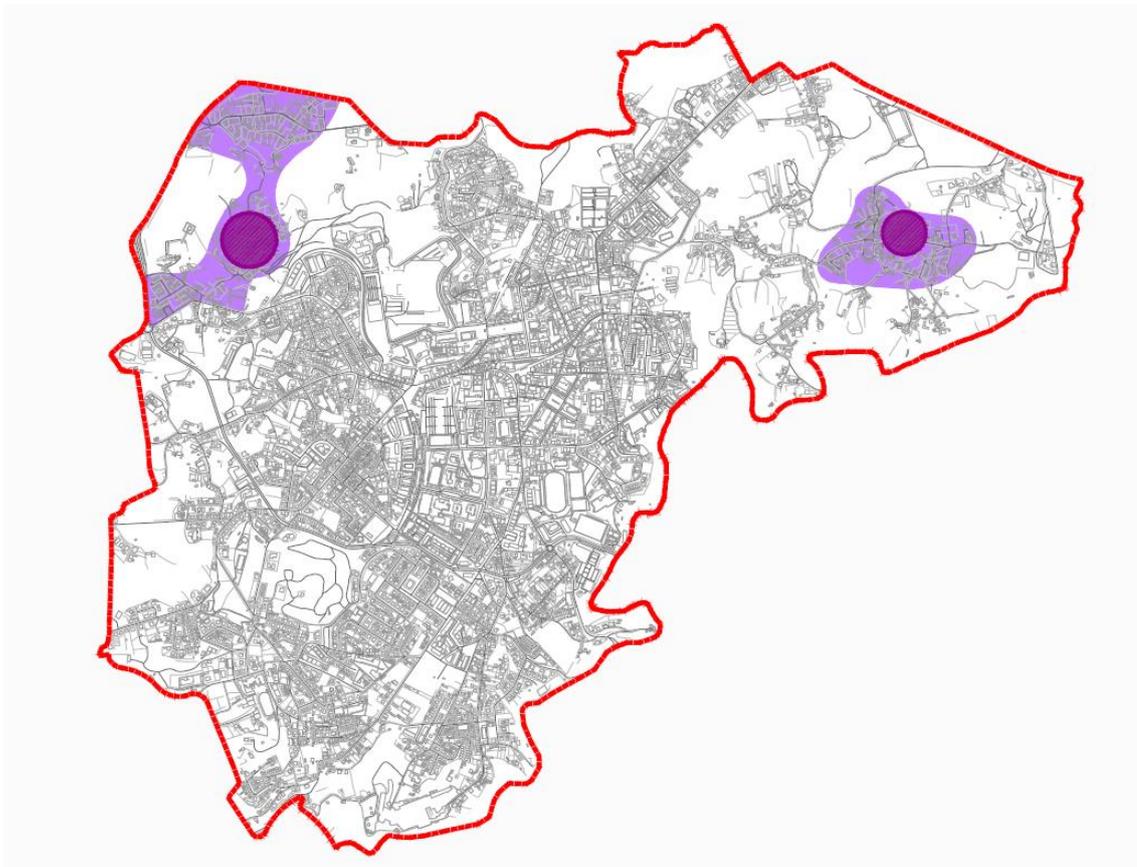
Esta estimativa de investimento decorre da atribuição de um custo de €100/m² à intervenção na área de domínio público da área de Expansão Urbana, tendo em vista atuar sobre infraestruturas, pavimentos, estrutura verde e mobiliário urbano.

Trata-se de uma ação a intensificar em 2025, havendo já projetos para 2020.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+

Projeto 4 - Criação de centros de referência nas Centralidades de Nível 3 (vd Modelo Territorial)



Descrição

Tendo em vista sedimentar e alavancar a malha urbana, impõe-se criar pequenos espaços centrais ao longo das áreas mais periféricas classificadas como Centralidades de Nível 3. Trata-se de qualificar uma rede de espaços do domínio público de proximidade, dando-lhes características de lugar central e espaço de encontro, capazes de atrair a instalação dos serviços e comércios de procura quotidiana, e assim garantir também um sentido de identidade e de salutar bairrismo à comunidade residente. Esta ação deve desenvolver-se em relação com os espaços ou edifícios de maior identificação por parte da comunidade.

Integra-se nesta ação, o projeto de Requalificação do Bairro de Santo Ovídio (Rua de S. Brás e S. Bento) que prevê a reformulação total do espaço público, através da melhoria dos passeios, da repavimentação das vias, das redes de infraestruturas e da introdução de mobiliário urbano.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1.500.000

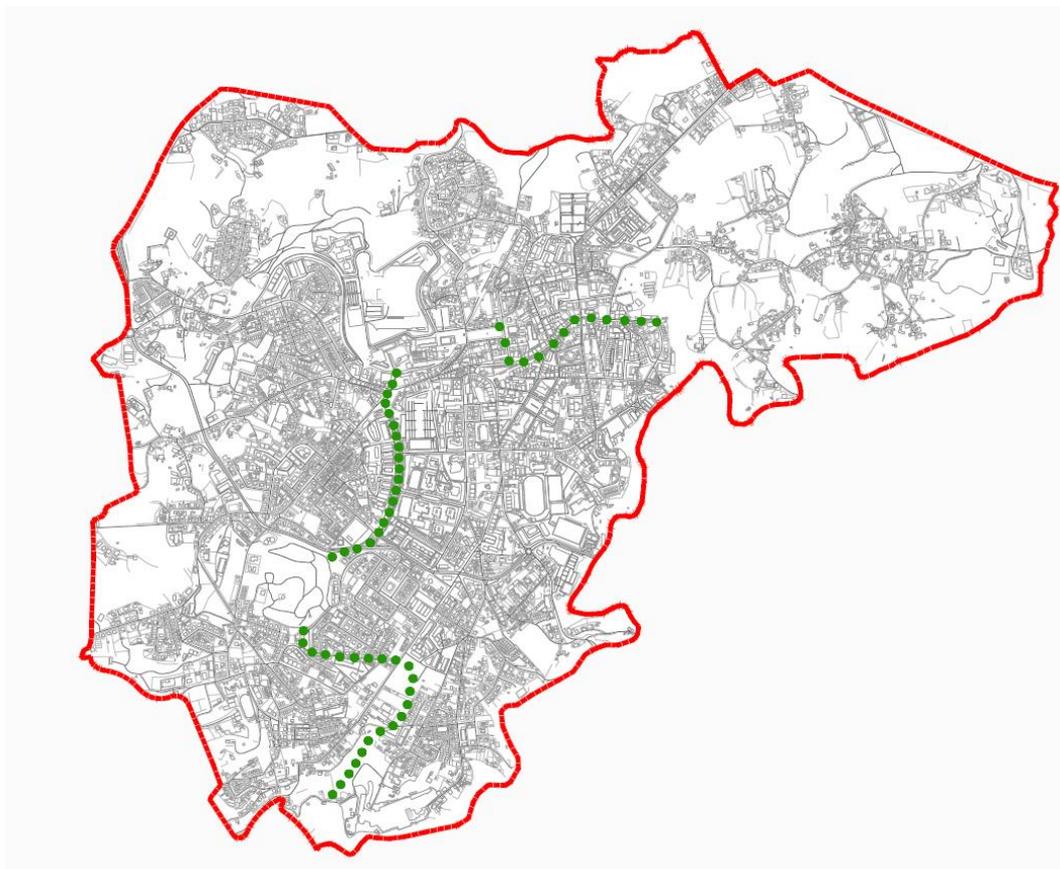
Esta estimativa de investimento decorre da atribuição de um custo de €100/m² à intervenção em pequenos espaços da malha das Centralidades de Nível 3 com uma área possível de 5.000 m² cada, tendo em vista atuar sobre infraestruturas, pavimentos, estrutura verde e mobiliário urbano, a que acresce o projeto municipal já desenvolvido para o Bairro de Santo Ovídio.

Trata-se de uma ação a intensificar em 2025, sendo que a obra no Bairro de Santo Ovídio está prevista para 2021.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+

Projeto 5 - Estruturação de um Sistema de Verde Contínuo no centro da cidade



Descrição

Trata-se de consolidar um contínuo de corredores arborizados e pequenos espaços ajardinados, aproveitando e aproximando situações já existentes ou em criação. A ação assenta na interligação entre a envolvente, a norte, do edifício da Companhia de Fiação e Tecidos do Ferro, o Parque da Cidade de Porto Seguro, o Parque Urbano, a ligação entre o Parque Urbano e o Edifício dos Paços do Concelho através da regeneração e requalificação do espaço da Praça Mártires do Fascismo e sua envolvente a poente, e entre este território e a envolvente do Bairro da Cumieira. Esta ação, designadamente na Praça Mártires do Fascismo, será compatibilizada com a manutenção do estacionamento público ali existente. Faz ainda parte desta ação a Requalificação integral da Avenida do Brasil.

Será mais um contributo para o lema Fafe - Cidade Verde.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1.500.000

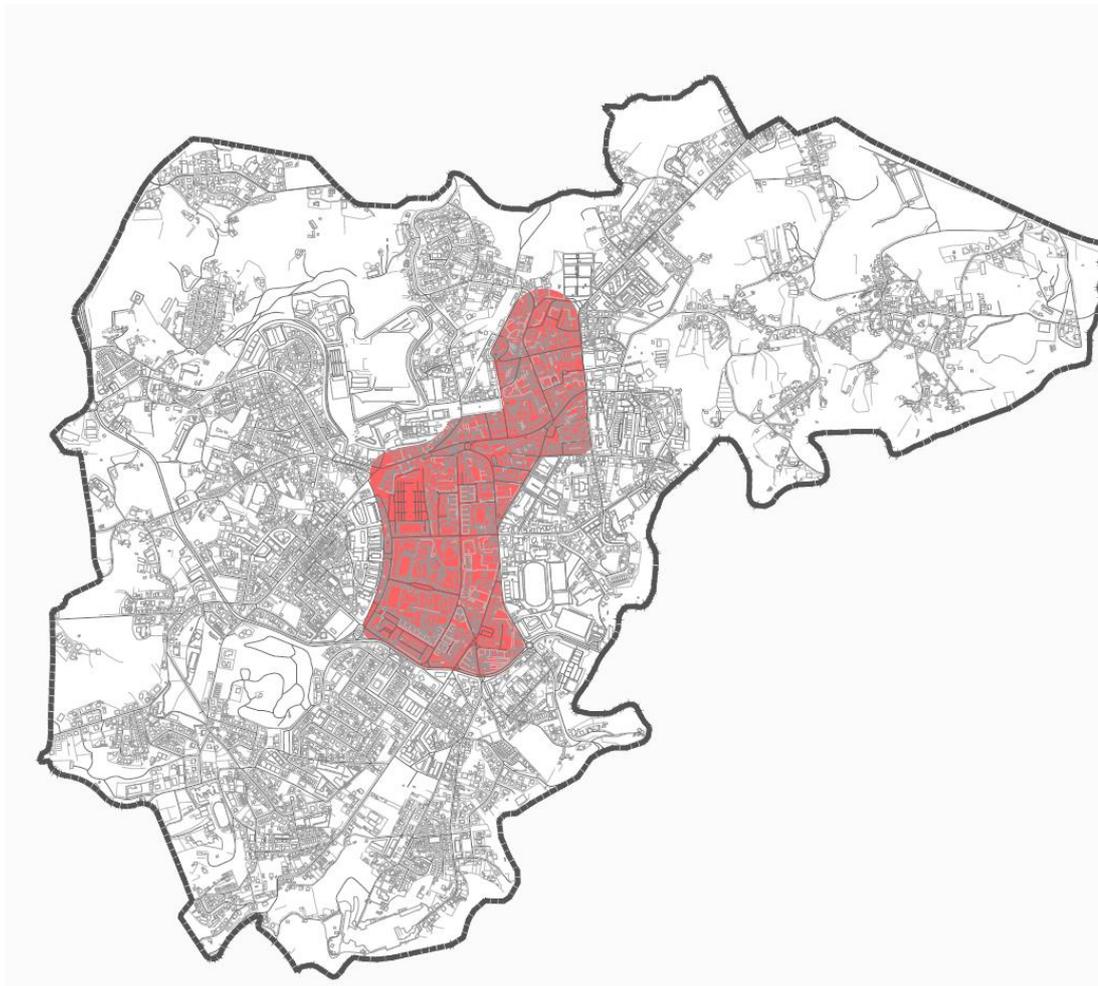
Esta estimativa de investimento decorre da previsão de um custo de €75/m² numa área aproximada de 7.000 m², para implantação de espécies arbóreas pouco carentes de rega, da estruturação de prados em alguns espaços e da preparação de sistemas de rega à custa das águas pluviais, e da estimativa municipal para a Av. do Brasil.

Trata-se de uma ação a iniciar em 2020.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+++
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+

Projeto 6 - Programa de apoio à reabilitação exterior do edificado



Descrição

Na perspetiva de incentivar os proprietários, em geral, e também de incentivar à ação de investidores, como apoio à reabilitação do edificado através da intervenção em fachadas e coberturas, promove-se o presente programa na área da Centralidade de Nível 1, que assenta numa articulação com benefícios em termos de taxas municipais, e numa parceria com empresas de materiais de construção e equipas de técnicos e de empreiteiros, conforme a ação **Criação de uma Bolsa de Projetistas e Empreiteiros (Projeto 17)**, que definirão valores específicos para esta área do centro da cidade. O programa, sustenta-se, pela parte municipal, apenas na sua articulação com as taxas bonificadas destinadas à reabilitação do edificado e na certificação derivada a compromisso do investidor, que garanta a inter-relação com as empresas e equipas técnicas.

Estimativa e pressupostos do Investimento

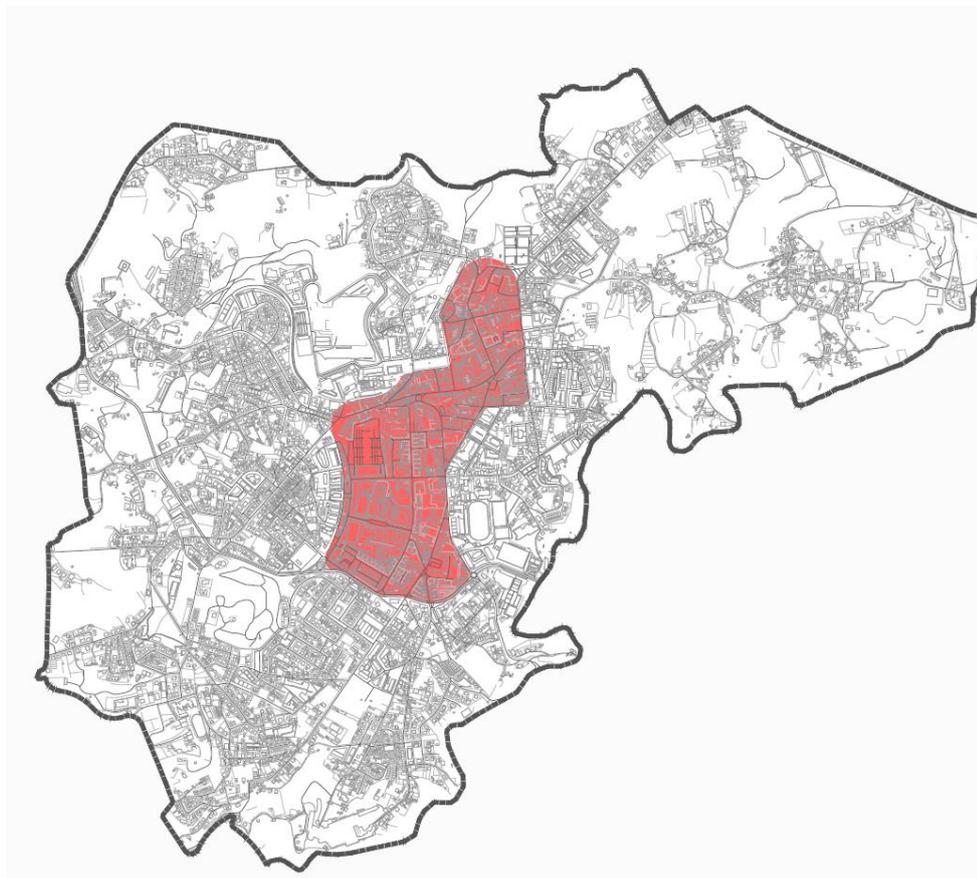
Não aplicável, sendo a quota-parte municipal apenas o valor da receita não realizada pela bonificação de taxas.

Trata-se de uma ação a iniciar em 2020.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+++

Projeto 7 - Roteiro das “Casas de Brasileiro”

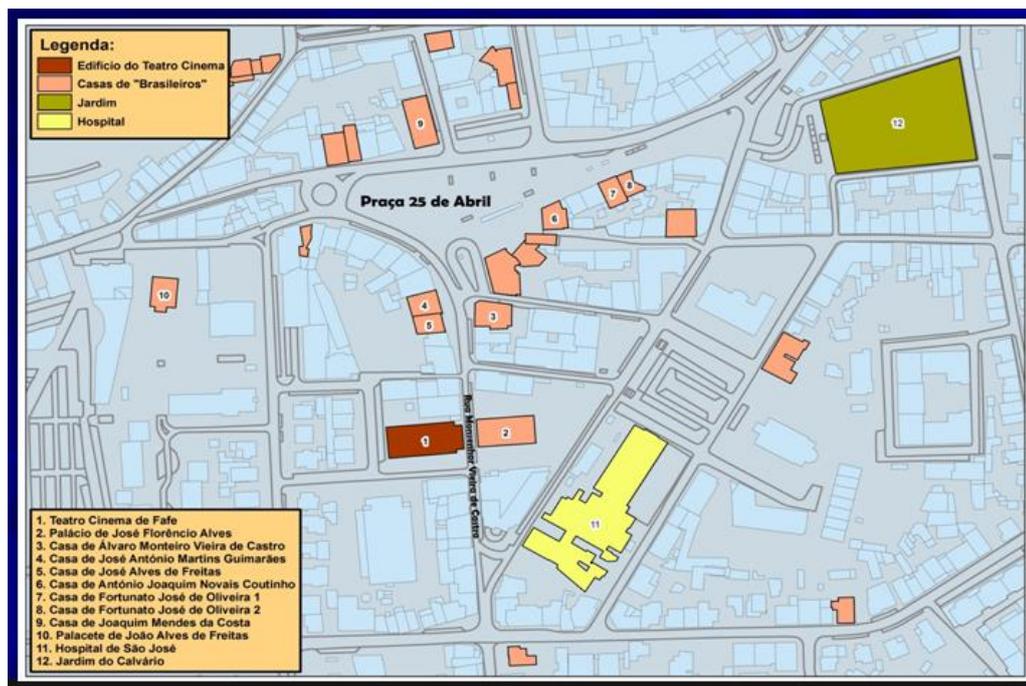


Descrição

Pela sua história, Fafe é uma cidade repositório de muitos exemplares de arquitetura das designadas “Casas de Brasileiro”, ou casas de portugueses de torna-viagem, erigidas no final do século XIX. A ação visa a promoção do roteiro destas “Casas de Brasileiro” implantadas na área da Centralidade de Nível 1 definida no Modelo Territorial, através da sua recuperação e reabilitação integral – interiores e exteriores –, a realização de um livreto com a história de cada exemplar e produção de um Livro e de uma Conferência sobre o tema perspectiva incentivar a manutenção e salvaguarda de um importante património, ajudando os respetivos proprietários ou potenciais investidores, na sua reabilitação. Trata-se de uma extensão e aplicação específica do **Programa de apoio à reabilitação exterior do edificado (Projeto 6)**, contribuindo não somente para a intervenção em fachadas e coberturas nos mesmos moldes daquele programa, mas apostando na reabilitação global destes edifícios enquanto ainda mantêm as suas características iniciais, ou

quando estas são ainda recuperáveis.

Neste contexto, para além da definição de benefícios em termos de taxas municipais e da criação de parcerias com empresas de materiais de construção e com equipas de técnicos, neste caso acreditadas para tal, o Município subsidiará as intervenções de forma pecuniária. De salientar que os dois trabalhos gráficos, o livreto individualizando cada Casa Brasileira que se manteve no tempo, relatando a sua história e as suas particularidades em termos construtivos e arquitetónicos, e o livro de cariz global sobre as “Casas de Brasileiro” de Fafe, visam promover o património da cidade, devendo igualmente ser o suporte informativo para a realização de uma exposição específica sobre esta temática. De referir que este programa se baseia ainda no trabalho intitulado “A ARQUITECTURA DOS BRASILEIROS DE TORNA VIAGEM...”, de Artur Coimbra, 13 de Julho de 2018, que identifica 23 Casas de Brasileiro no centro da cidade.



Estimativa e pressupostos do Investimento

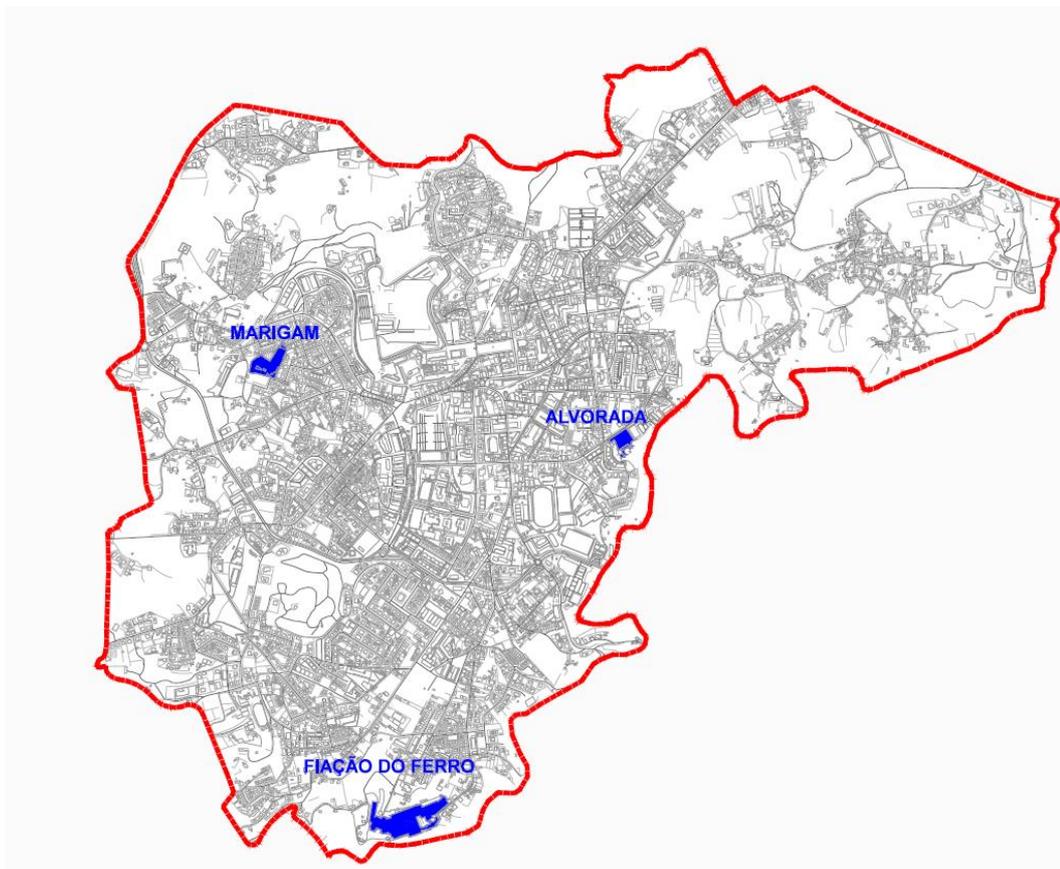
€ 3.500.000

A estimativa de investimento por parte do Município assenta numa comparticipação de 30% na obra de reabilitação calculada a cerca de €1.000/m² para edifícios com área média de 500 m² (€3.450,000), a que acresce um valor de €1.500/por livreto para cada edifício (€34.500) e um valor de €15.500 para o livro final global. Trata-se de uma ação a iniciar em 2020.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+++

Projeto 8 - Ativação de Polaridades Funcionais



Descrição

Esta é uma ação destinada, por um lado, a consolidar dinâmicas de ocupação de território fora da área mais central da cidade e, por outro lado, também assumida como catalisadora de uma ainda maior dinamização dessas ocupações. Estes polos funcionais são valorizados como expoentes da preservação da imagem industrial que a cidade de Fafe ainda mantém pela existência de exemplares como a Unidade Industrial da MARIGAM, a Companhia de Fiação e Tecidos do Ferro e a Fábrica Alvorada, símbolos de uma época, com localizações estratégicas e dimensões capazes de permitir a geração de projetos de referência. É neste âmbito que a proposta de reabilitação, reconversão e ativação destes edifícios, está em linha com a intenção de ativar novas polaridades aglutinadoras de atividade públicas de índole sociocultural, com atividades comerciais e de serviços, espaços de cultura e promoção de eventos, que se definam como centralidades e sejam contagiadas das suas envolventes. Estas ações deverão ser de iniciativa privada, excepcionalmente, em parceria com a Autarquia de Fafe.

A ação divide-se assim em três situações distintas: i) Unidade Industrial da MARIGAM, a poente do

centro, ii) Companhia de Fiação e Tecidos do Ferro no sul da ARU e iii) Fábrica Alvorada, no setor nascente da ARU e muita próxima do centro da cidade, estas duas últimas, a facear com o Rio Ferro que aporta ainda vantagens ambientais importantes.

Estimativa e pressupostos do Investimento

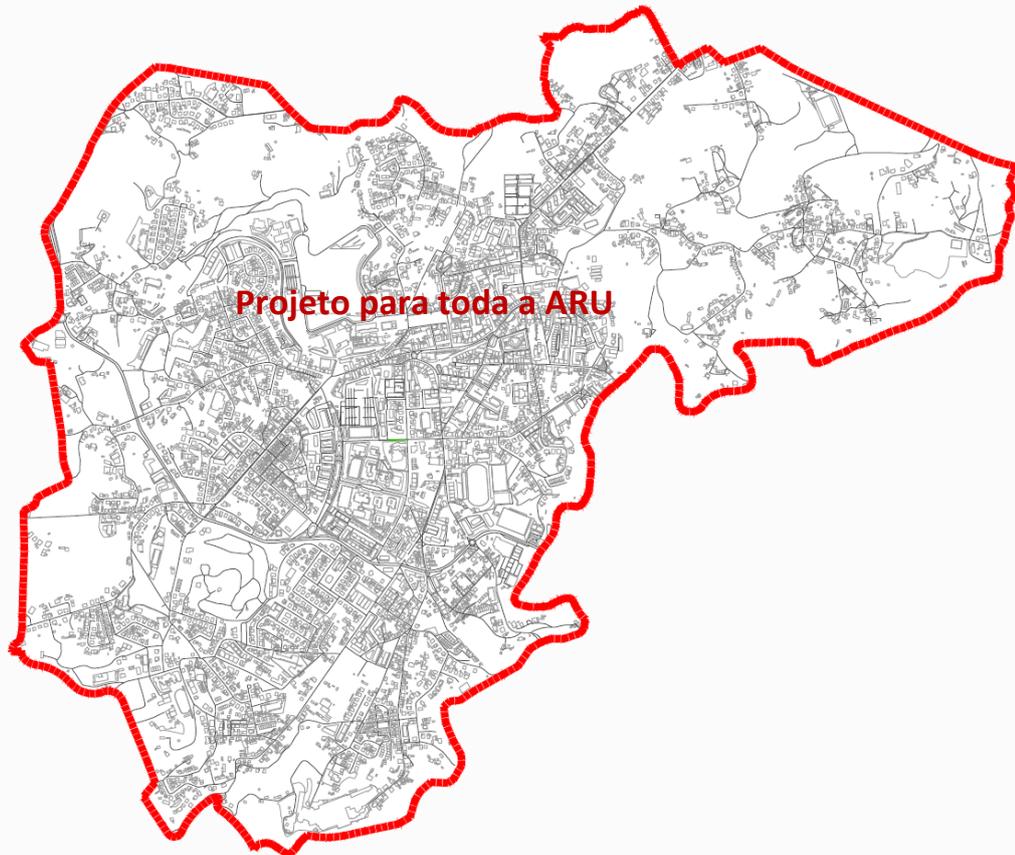
Não aplicável, dado tratar-se de uma ação a ser desenvolvida por privados, em que o Município, apenas excecionalmente poderá participar no investimento.

Trata-se de uma ação a iniciar em 2025.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+++

Projeto 9 - Potenciação de uma rede de equipamentos qualificados



Descrição

Esta ação articula uma intervenção física de reabilitação ou até de execução de nova construção de edificado à preocupação de ter uma comunidade ativa, saudável e participativa na vida global da cidade, assumindo-se assim como uma ação de cariz socio-desportiva.

Trata-se de intervir na Reabilitação do Pavilhão Municipal (Gimnodesportivo), na Piscina Municipal, no Parque Municipal dos Desportos (Estádio Municipal), e no Pavilhão Desportivo da Escola Básica Prof. Carlos Teixeira.

Estimativa e pressupostos do Investimento

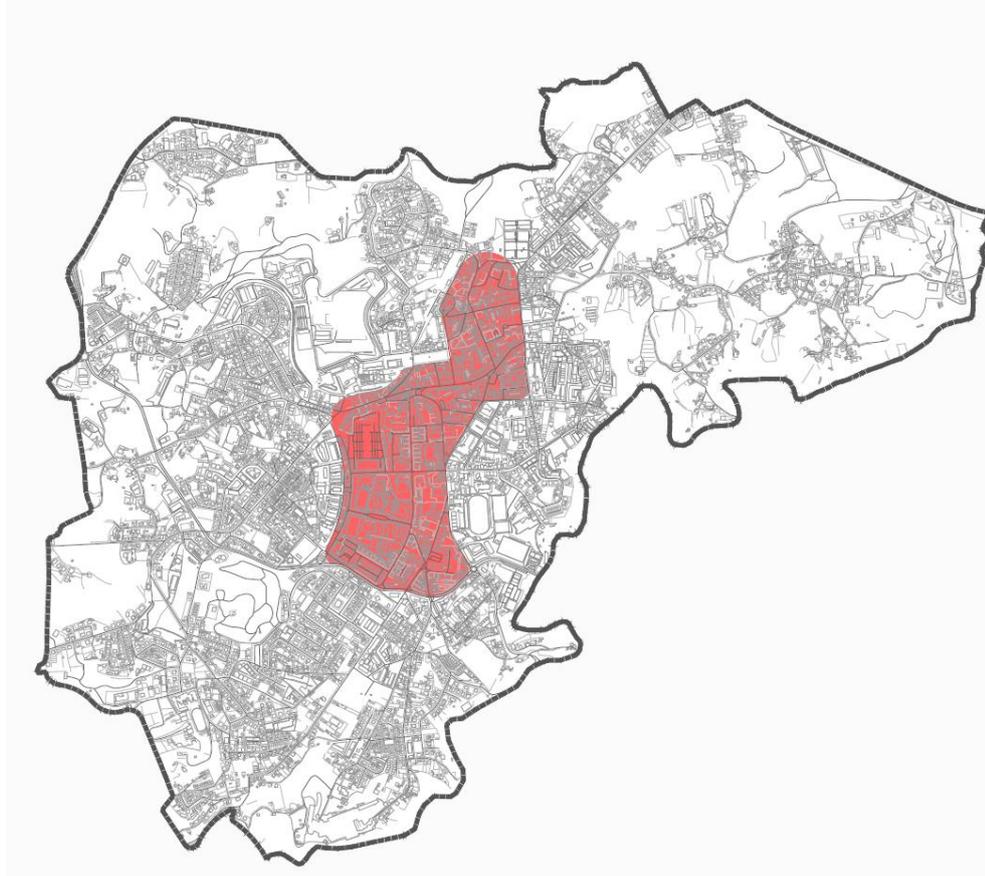
€2.000.000

Segundo dados da CM Fafe e estimativas complementares para a intervenção no Parque Municipal dos Desportos. Trata-se de uma ação a iniciar em 2020.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	++
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+++

Projeto 10 – Reabilitação de edifícios para equipamentos culturais



Descrição

Com esta ação procura-se aumentar o leque de oportunidades de apoio à vida da comunidade, mas também potenciar o papel cultural da cidade de Fafe, valorizando a sua identidade e aumentando os motivos de atratividade turística.

Será uma intervenção concertada em dois diferentes projetos, designadamente:

- i) Reversão e ampliação do antigo armazém da Estação Ferroviária de Fafe, no intuito de criar um edifício de uso misto, onde se destacam uma galeria de arte e o museu temático do “Comboio em Fafe”;
- ii) Requalificação do edifício da Casa da Cultura.

Estimativa e pressupostos do Investimento

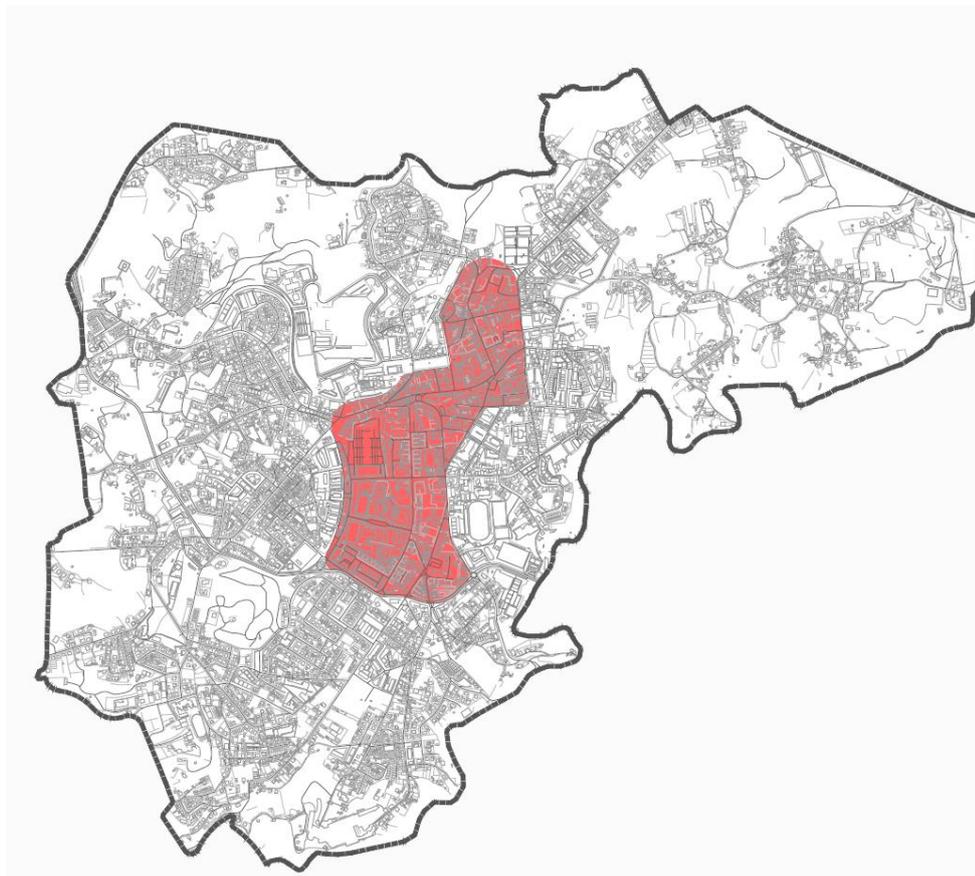
€ 1.000.000 – estimativa da CM Fafe.

Trata-se de uma ação a iniciar em 2020.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+++

Projeto 11 - Programa de Apoio ao Comércio Tradicional



Descrição

Este programa de apoio ao comércio tradicional é direcionado para a área de Centralidade de Nível 1, o centro funcional atual da cidade que não poderá perder a sua pujança, onde se concentram as unidades comerciais mais tradicionais a manter para garantir identidade à cidade de Fafe. O programa visa o incentivo à modernização do espaço comercial, à aposta na acessibilidade universal aos espaços, à criação de uma linha de sinalética informativa extensível a todas as unidades da área, à promoção de modelos de vitrinismo e à criação de uma plataforma digital para divulgar o comércio local e dar-lhe maior visibilidade na cidade e junto de quem a visita, situação que recupera, de alguma forma, o já inexistente ProCom – projeto de urbanismo comercial.

Tem assim como objetivos manter a dinâmica das Lojas Tradicionais e a comercialização dos produtos tradicionais, garantir um compromisso entre senhorios e arrendatários, e modernizar uma imagem e um modelo de negócio, que sejam pilares de sucesso comercial.

Por um lado, cabe ao Município assegurar a produção e atualização da plataforma digital, por outro, colaborar com os lojistas e proprietários dos edifícios onde se instalam as unidades no sentido de serem promovidas obras de reabilitação e de conservação.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1.550.000

A estimativa de investimento deste projeto subdivide-se na sua componente imaterial e material:

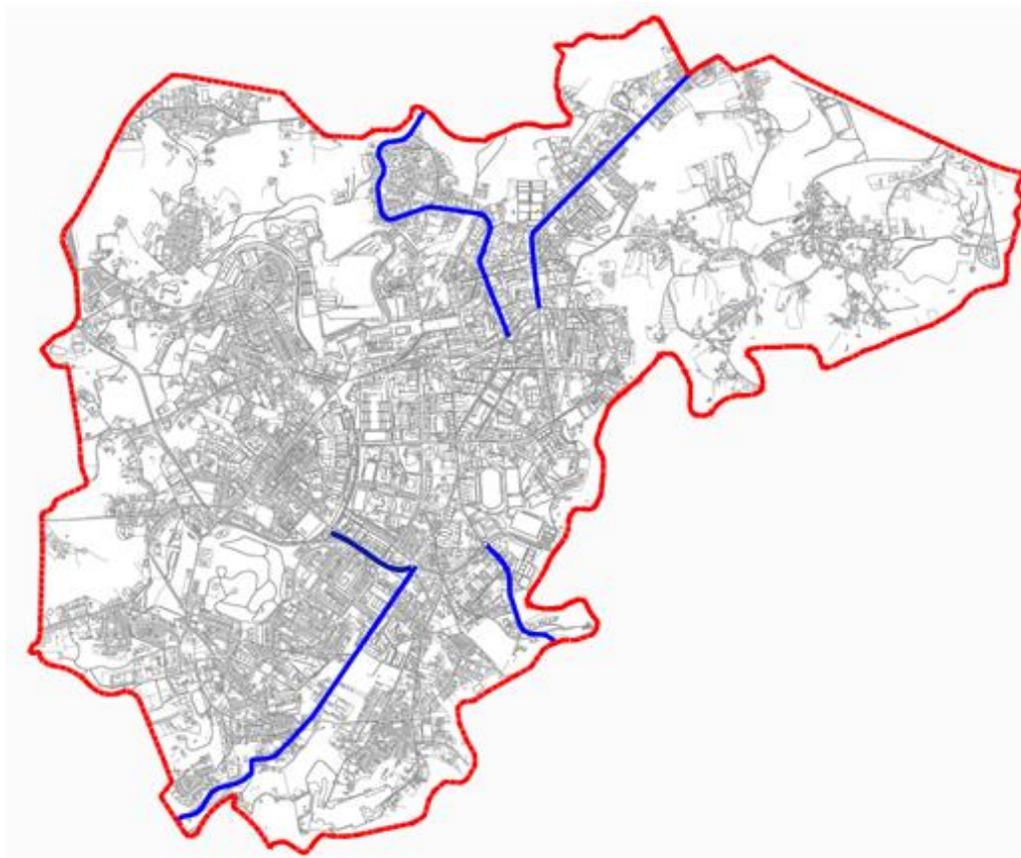
- Plataforma e ações de formação em vitrinismo: € 50.000
- Intervenção física: € 25.000 de subsídio à intervenção nas lojas, num máximo de 50% do seu custo, esperando-se a adesão de 60 lojas.

Trata-se de uma ação a iniciar em 2020.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+++

Projeto 12 - Qualificação de Serviço das Vias Radiais (vd Modelo Territorial)



Descrição

Apostar numa estrutura urbana robusta e eficiente, exige garantir o bom serviço de todas as suas infraestruturas, de modo a que a cidade funcione eficientemente. Neste contexto é muito importante que a rede viária seja um fator de qualidade da vida na cidade, quer pela forma como se desenha, quer pela sua manutenção e colocação ao dispor dos utilizadores, sendo um pilar da fluidez e da fácil mobilidade a cidade. Neste quadro, o sistema viário de hierarquia principal dentro da cidade que interliga os seus diferentes setores é fundamental, pelo que reorganizar o perfil, estruturar bem a oferta de estacionamento, definir locais de atravessamento, apostar na sinalética, manter o pavimento, são questões de primeira linha que se integram nesta ação. Em termos operacionais esta ação integra-se com a Requalificação o troço da Via-Circular entre a rotunda dos Bombeiros e a Av. de S. Jorge.

Estimativa e pressupostos do Investimento

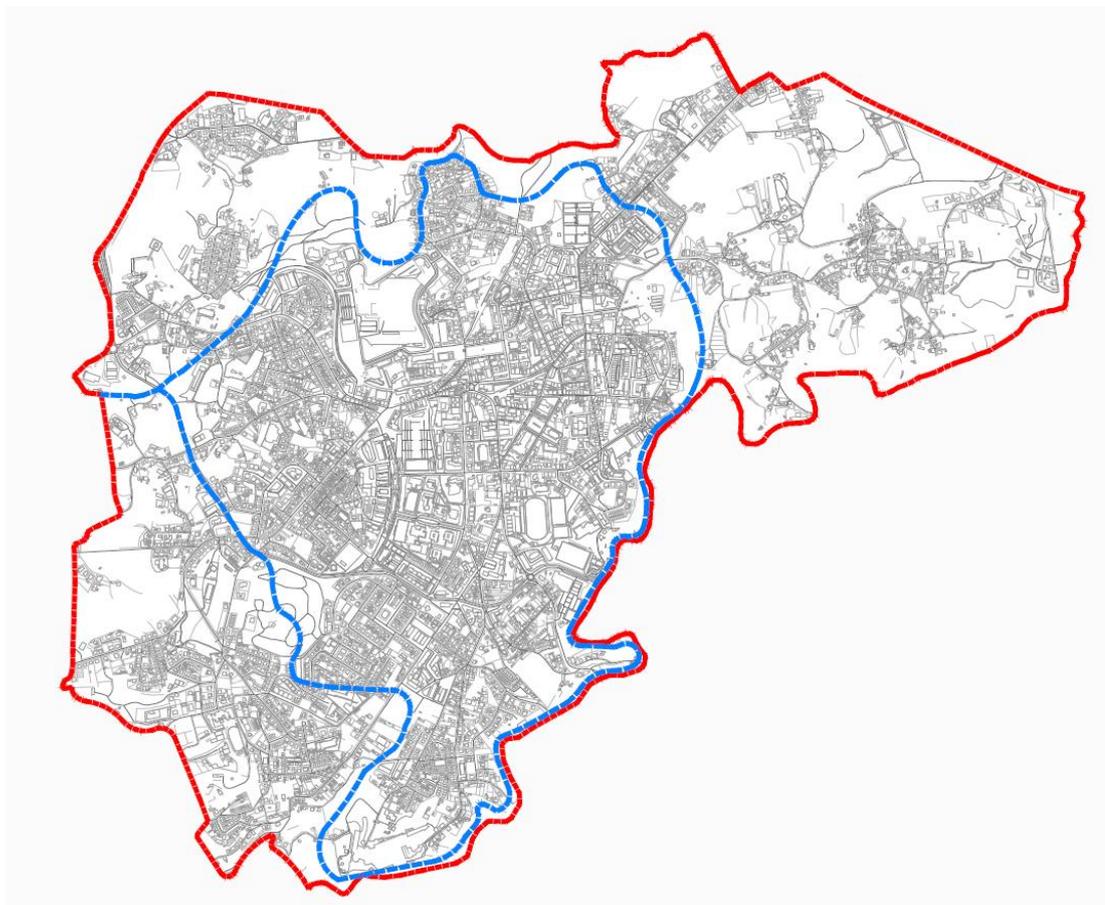
€ 8.500.000

Esta estimativa de investimento decorre da atribuição de um custo de €150/m² à intervenção nas Vias Radiais. Trata-se de uma ação a iniciar em 2025.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	++

Projeto 13 - Extensão e fechamento da Pista de Cicloturismo



Descrição

Fafe dispõe já de uma Pista de Cicloturismo que se sobrepõe ao traçado da antiga linha de caminho-de-ferro. No entanto, na cidade, esta é ainda pouco extensa e marcante, pelo que esta ação visa a promoção da sua extensão através da malha urbana, tocando pontos importantes que contribuem para a qualidade da saúde urbana, e assim se promovendo as deslocações em modos de transporte suaves. A ação direciona-se para o estabelecimento da ligação da Pista existente ao Parque Urbano, ao Bairro da Cumeeira, ao Parque das Margens do Rio Ferro (a criar), ao Parque da Cidade de Porto Seguro, acompanhando o anel de verde urbano proposto e acedendo também às diversas Polaridades Funcionais que se propõem criar.

A via ciclável deverá ter canal próprio demarcado das outras utilizações das vias e espaços, pavimento de betuminoso colorido e com as respetivas marcações de circulação e de segurança.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 1.000.000

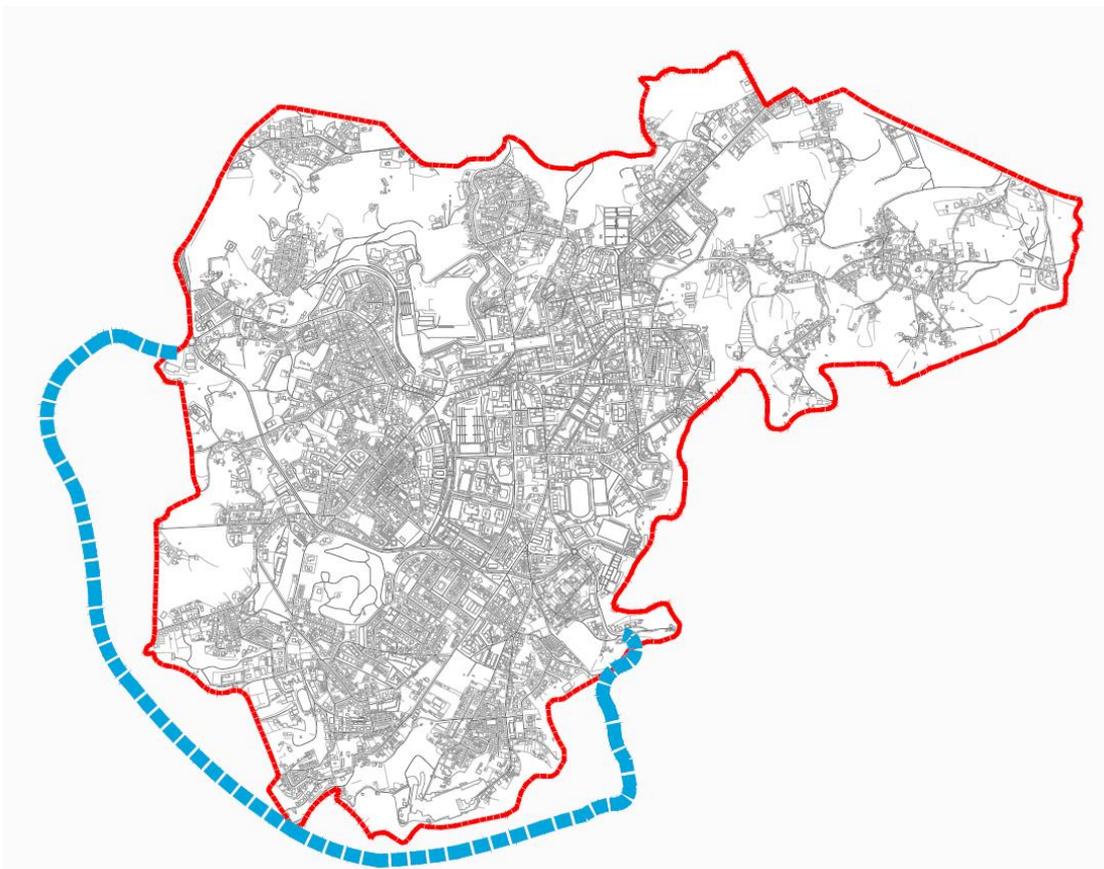
Esta estimativa de investimento decorre da atribuição de um custo de €50/m² à intervenção nas Vias Radiais.

Trata-se de uma ação a iniciar em 2025.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	++
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	++

Projeto 14 - Execução do fechamento da Via Circular Externa Sul



Descrição

A cidade de Fafe é delimitada a norte pela Via Circular Externa que se sobrepõe à EN 206. A sul, a continuidade deste eixo de distribuição, deixa de ser periférico à cidade e de servir-lhe de delimitação, e articula-se com o eixo que se designa neste programa estratégico de reabilitação urbana da ORU da Cidade de Fafe de Anel Viário Central, ou seja, na prática o papel de variante que se assegura a norte, desaparece e penetra dentro da malha urbana a sul. Parece, pois, necessário garantir um serviço supra urbano no setor sul, retirando os veículos do centro da cidade e assim aligeirando a pressão do tráfego de passagem. Note-se que apesar de não ser indicado um canal interior à área da ARU, é esquematizado apenas um eixo onde pode ser implantado, aponta-se este projeto como de considerável importância para a concretização da ORU da ARU da Cidade de Fafe, e para o reforço da qualidade e da vivência urbana dentro do perímetro urbano.

Assim esta ação tem por objetivo ligar a zona da rotunda da Via Circular interna com a Rua Cidade de Guimarães a poente, com a zona de Antime a nascente, criando um eixo periférico que seja parte

integrante da Via Circular Externa, neste caso a sul e também delimitando a cidade neste setor.

Esta ação deveria ser articulada com a Infraestruturas de Portugal, SA.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 2.500.000

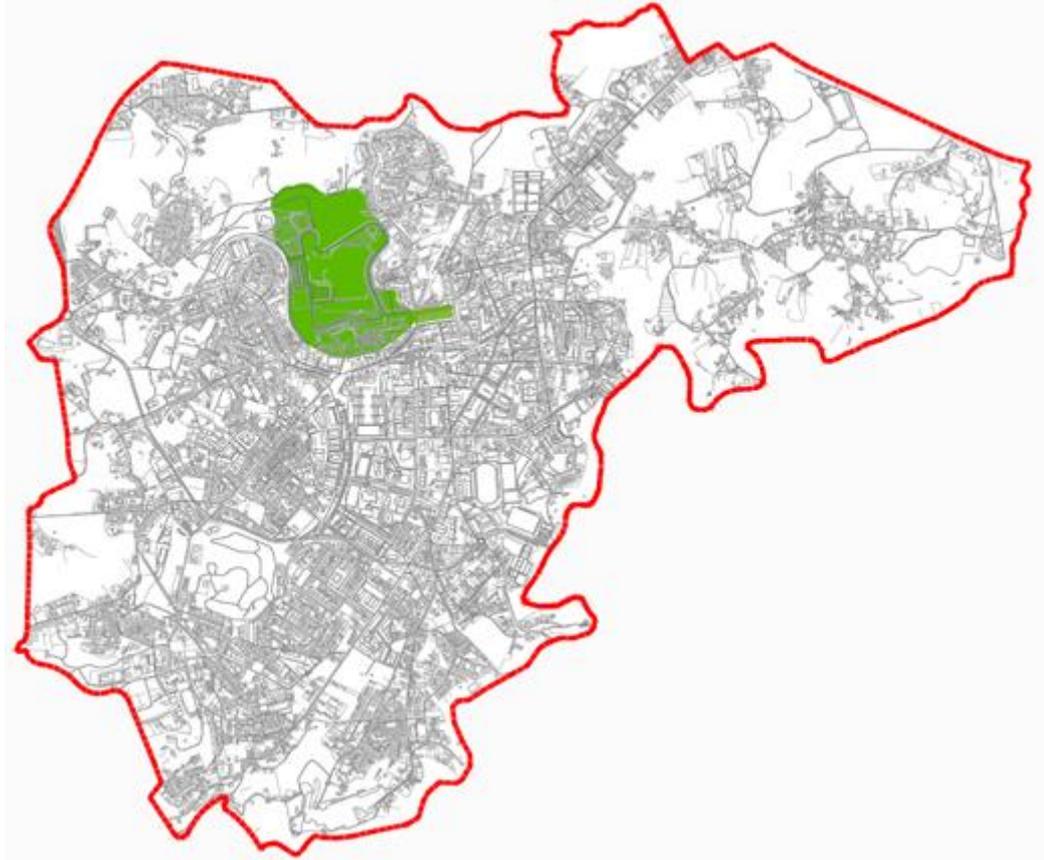
Esta estimativa de investimento decorre da atribuição de um custo de €250/m² de via o que atinge os cerca de € 18.000.000, mas cuja despesa para o Município deverá ser reduzida, estimando-se em cerca de 15%, destinados a trabalhos preparatórios, expropriações, entre outros.

Trata-se de uma ação a iniciar em 2030.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	++
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+

Projeto 15 - Expansão e conclusão do Parque Urbano



Descrição

A expansão para norte e noroeste do Parque Urbano em cerca de 2ha e sua conclusão, é uma ação estratégica e de grande relevância para a cidade. Por um lado, porque vem comprovar a importância da decisão que foi tomada anteriormente de criar um equipamento de excelência de âmbito ambiental, com uma forte proximidade ao centro da cidade. Por outro lado, este equipamento salvaguarda a identidade da relação urbano/rural que a cidade mantém com a sua envolvente, o que é um importante trunfo num caminho para a circularidade urbana.

Assim, consolidar o Parque existente e ampliá-lo para territórios que o contornam e que estão ainda disponíveis para tal, continua a ser estratégico, e vai de encontro ao propósito do desígnio de Fafe - Cidade Verde, porquanto se propõe a interligação de diversos pólos verdes através de eixos e corredores arborizados e ajardinados no centro da cidade.

A intenção reside em apostar numa estrutura naturalizada, que se articule com percursos de

manutenção e com a ciclovía também aqui proposta, e que seja ainda local de instalação de pequenos equipamentos lúdicos e desportivos.

Nesta ação integra-se ainda o projeto já delineado de Reformulação do Acesso ao Parque a partir da Praça Mártires do Fascismo, praça esta a reformular com a integração de um parque de estacionamento automóvel coberto, incluindo-se também a reformulação da envolvente do parque de estacionamento da Feira Velha.

São também parte integrante desta ação a Construção da Piscina coberta, a Criação do Complexo de Ténis e Padel e a Criação do Skate-Park do Parque da Cidade.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 7.000.000

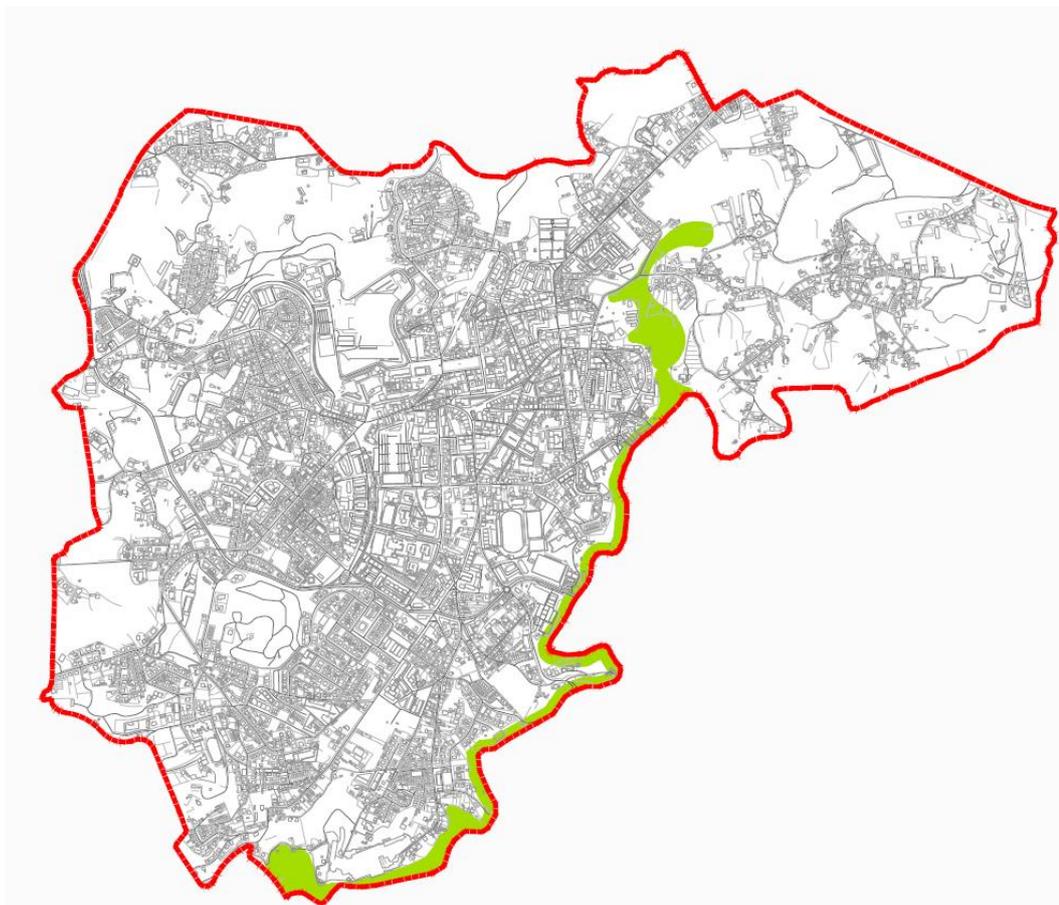
Esta estimativa de investimento decorre atribuição de um custo de €75/m² da área de extensão do Parque.

Trata-se de uma ação a desenvolver essencialmente a partir de 2025, apesar de a criação dos novos equipamentos estar prevista para 2020 e a intervenção de Reformulação do Acesso ao Parque para 2021.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+++
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	++

Projeto 16 - Criação do Parque Urbano das Margens do Rio Ferro



Descrição

Fafe - Cidade Verde, vivendo já da realidade atual, tem ainda à sua mercê uma oportunidade de extrema importância na envolvente do Rio Ferro que corre ao longo do limite nascente do centro da cidade. Em complemento com outras áreas verdes e naturais da cidade, com a aposta de promover a ligação entre esses pontos através de corredores e de áreas ajardinadas criando-se um grande anel de verde urbano, e ainda com o intuito de transformar a edificação da Companhia de Fiação e Tecidos do Ferro numa polaridade e funcional da Área de Expansão do centro da cidade, é determinante intervir nestes terrenos e gerar um novo equipamento lúdico e ambiental de mais de 40ha, a naturalizar e estruturar com percursos, oferecendo ainda uma nova e interessante paisagem da cidade, observável a partir da A7.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 10.000.000

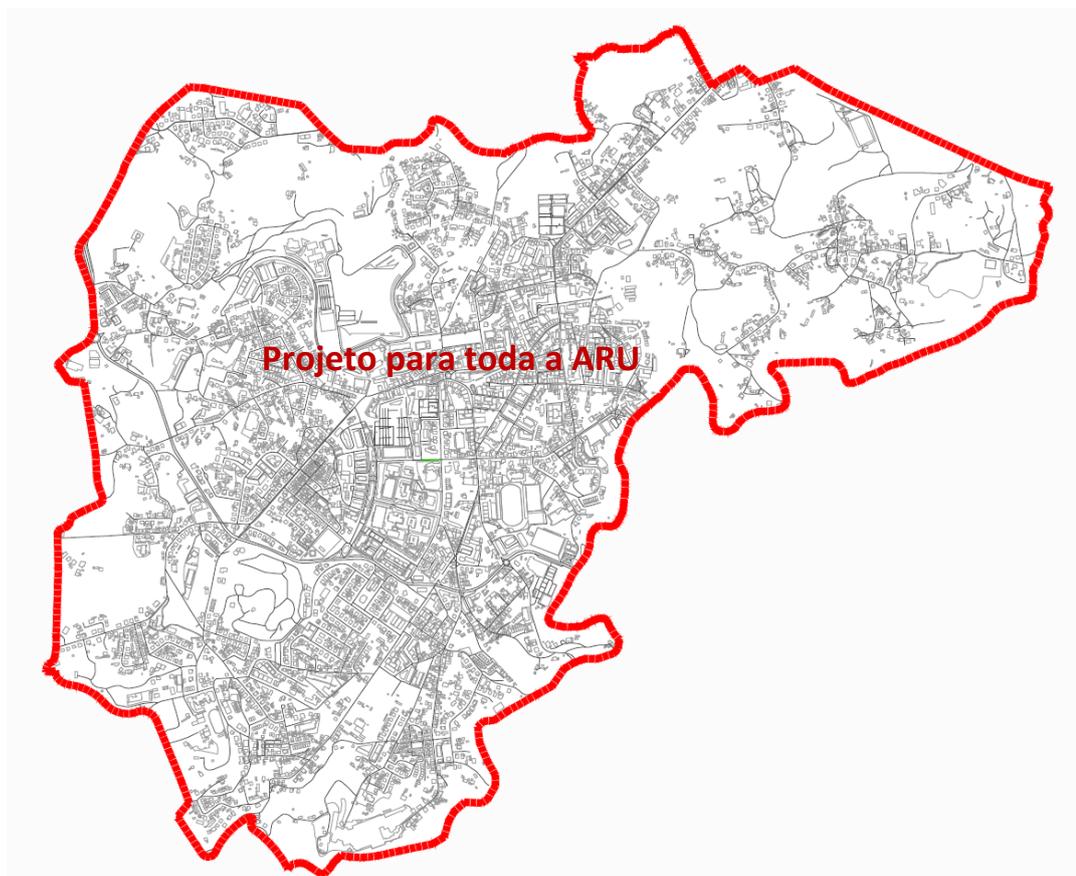
Esta estimativa de investimento decorre da atribuição de um custo de €25/m² da área do Parque.

Trata-se de uma ação a iniciar em 2030.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+++
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	++
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+++
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	++

Projeto 17 - Criação de uma Bolsa de Projetistas e Empreiteiros



Descrição

Este projeto visa criar um serviço de apoio aos proprietários de edifícios localizados na ARU, através da disponibilização de duas bases de dados: uma de projetistas (arquitetos, engenheiros e outros), e outra de fornecedores de serviços de construção civil.

Com este serviço, pretende-se agilizar o processo de consulta e seleção de prestadores de serviços para realização de projetos de arquitetura e de especialidades, bem como de empreitadas de reabilitação de edifícios de propriedade privada localizados na ARU.

Estimativa e pressupostos do Investimento

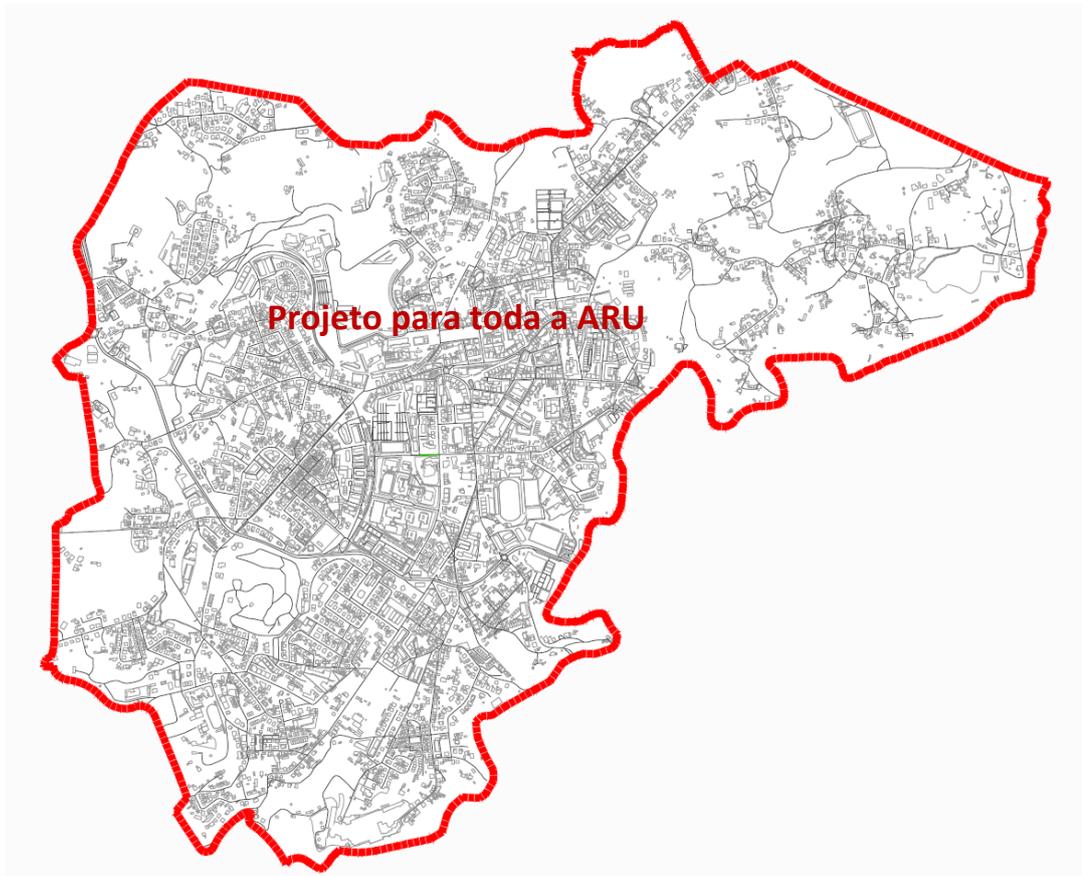
€ 50.000,00

Valor estimado para uma fase inicial de 5 anos, com arranque em 2020.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+++

Projeto 18 - Lançamento de um Programa de Apoio à Eficiência Energética



Descrição

Este projeto visa promover a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética. Consiste na concessão de incentivos à reabilitação das edificações no que respeita à melhoria das condições de isolamento térmico em fachadas, caixilharias (com vidro duplo e corte térmico) e coberturas, subsidiando financeiramente estes trabalhos específicos nas intervenções até um valor/m² (a definir) por área de fachada, de caixilharia e de cobertura.

Estimativa e pressupostos do Investimento

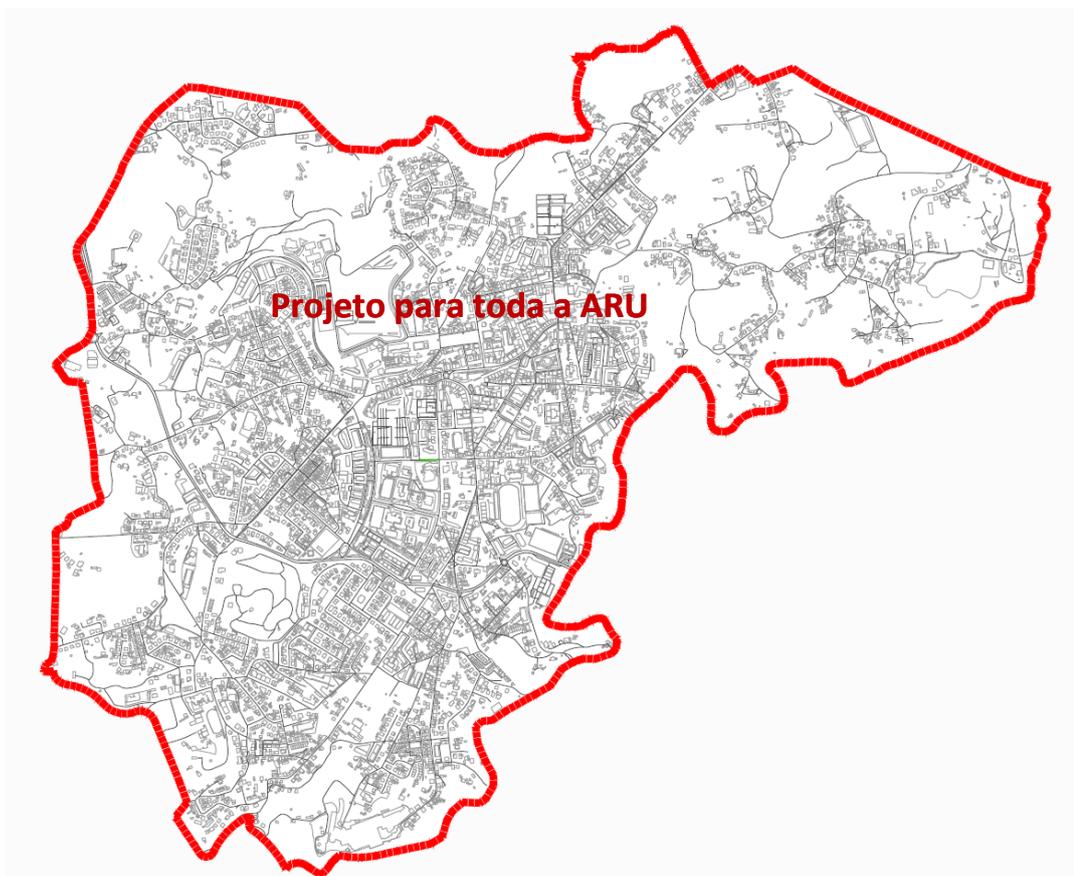
€ 150.000,00

Valor estimado para uma fase inicial de 5 anos, com arranque em 2020.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+++

Projeto 19 - Elaboração de uma Estratégia Local de Habitação



Descrição

Na prossecução das políticas de acesso à habitação condigna, aliadas à reabilitação urbana e ao ordenamento do território, a Câmara Municipal de Fafe pretende candidatar-se ao 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, criado pelo Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho.

De acordo com o nº 1 do artigo 2º da Portaria nº 230/2018, de 17 de Agosto, a apresentação de candidaturas a apoios ao abrigo do Programa 1º Direito depende da prévia aprovação da Estratégia Local de Habitação pelos competentes órgãos do município.

A Estratégia Local de Habitação é um documento que define a estratégia do Município em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas ao abrigo do Programa 1º Direito, tendo por base o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais.

Estimativa e pressupostos do Investimento

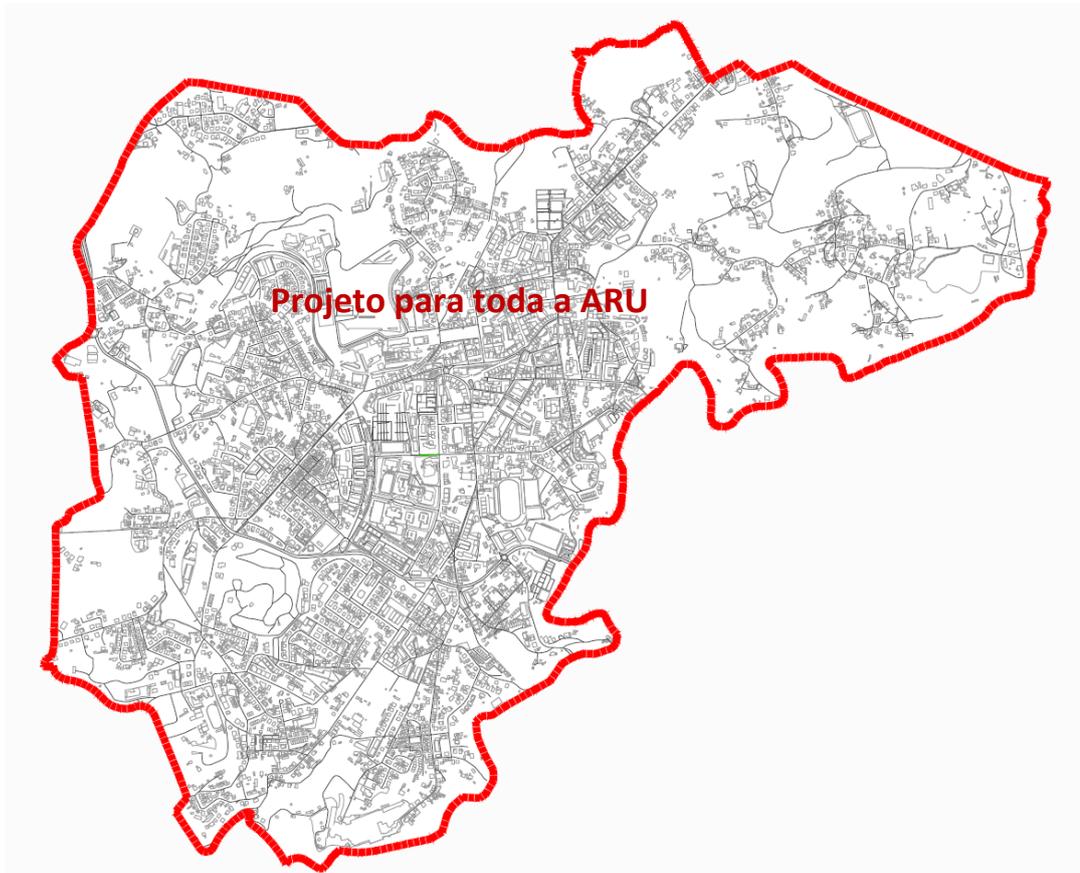
€ 40.000,00

Valor estimado para ser executado em 2020.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+++

Projeto 20 - Elaboração de um Roteiro para a Economia Circular Urbana



Descrição

A economia circular urbana baseia-se no modelo de metabolismo urbano e aborda funções essenciais que a cidade cumpre com vista à satisfação das necessidades humanas, focando-se nos processos técnicos e socioeconómicos de base local que as suportam.

A circularidade urbana é introduzida como factor de mudança e transformação desses processos, numa perspetiva de sustentabilidade, eficiência e equidade dos sistemas urbanos, e plenamente articulada com a política de urbanismo e de ordenamento do território.

Por exemplo, os processos de urbanização e construção permitem dar resposta às necessidades e dinâmicas da sociedade atual, mas são também consumidores intensivos de solo, água, materiais e energia e responsáveis por uma parte considerável do volume dos resíduos depositados em aterro e por emissões atmosféricas poluentes.

Numa visão circular da cidade, os edifícios e espaços urbanos existentes são recursos disponíveis com

valor económico e social e a reabilitação assume-se como a principal forma de intervenção na cidade e de desenvolvimento urbano. O planeamento territorial deverá fomentar a compacidade e continuidade urbanas, a reabilitação, a refuncionalização e a melhoria de desempenho energético do edificado, a qualificação dos espaços públicos e coletivos, e promover uma maior utilização do património urbano, permitindo a redução do consumo de recursos naturais, em particular do solo, bem como a proteção de paisagens urbanas e da memória coletiva. Os projetos de reabilitação e os processos construtivos deverão ser orientados para reduzir impactos e aumentar a vida útil dos edifícios, dos seus componentes e materiais. As demolições deverão ser limitadas e os resíduos da construção geridos de modo a aproveitar o valor dos elementos construtivos e dos materiais resgatados, e potenciar novos modelos de negócios associados à sua reciclagem.

O Roteiro para a Economia Circular Urbana do Município de Fafe assume-se como um documento estratégico e orientador para uma mudança de paradigma e de transição para uma economia circular, tendo em vista, também, a captação de oportunidades de financiamento no âmbito do próximo período de programação de fundos comunitários 2021-2027.

Estimativa e pressupostos do Investimento

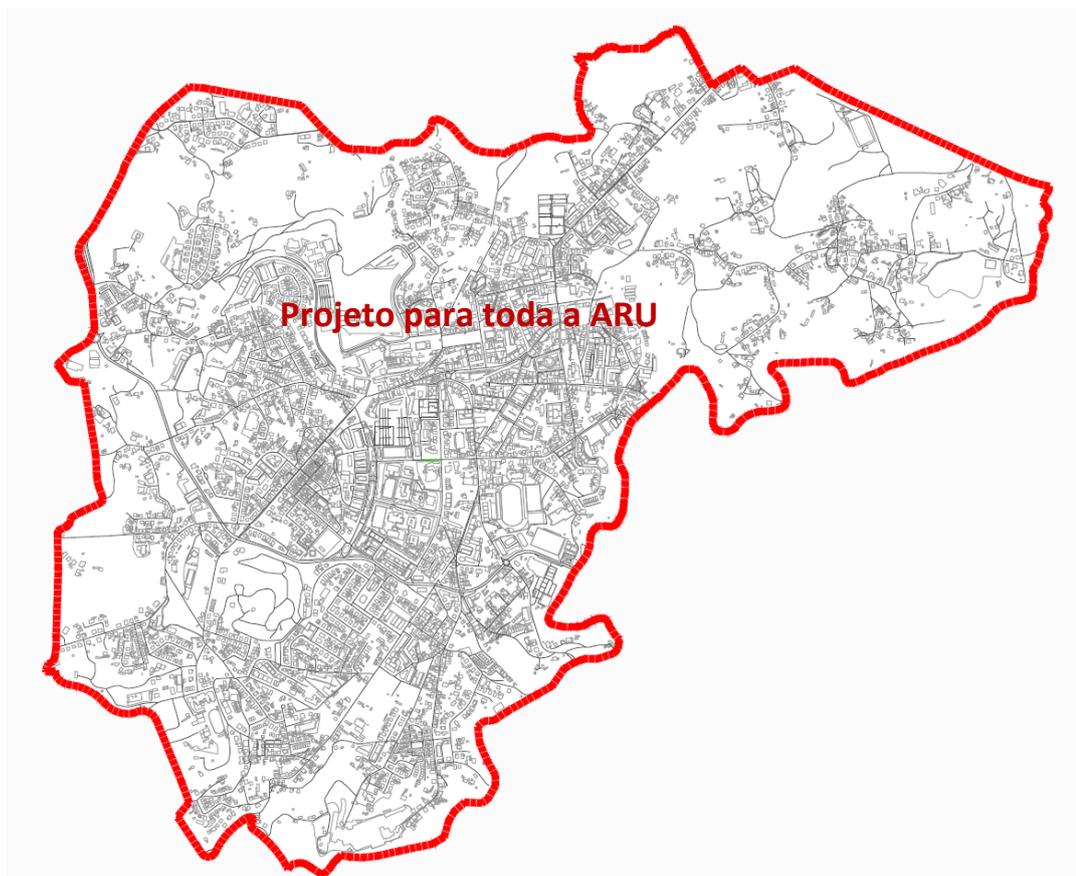
€ 50.000,00

Valor estimado para ser executado em 2020.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+++

Projeto 21 - Criação de um Gabinete de Apoio à Regeneração Urbana



Descrição

Este projeto consiste na criação de um gabinete de apoio ao público, que terá por missão a realização de atividades de animação territorial e de mobilização de parceiros, em particular realizando ações de divulgação e sensibilização, concedendo apoio e informação aos proprietários, residentes, comerciantes e outros agentes, sobre tudo o que diga respeito à reabilitação do edificado e à regeneração urbana. Este gabinete deverá ser integrado, e devidamente articulado, no âmbito do nível de Gestão Técnica e Operacional, previsto no Modelo de Governação (ver capítulo 6).

Estimativa e pressupostos do Investimento

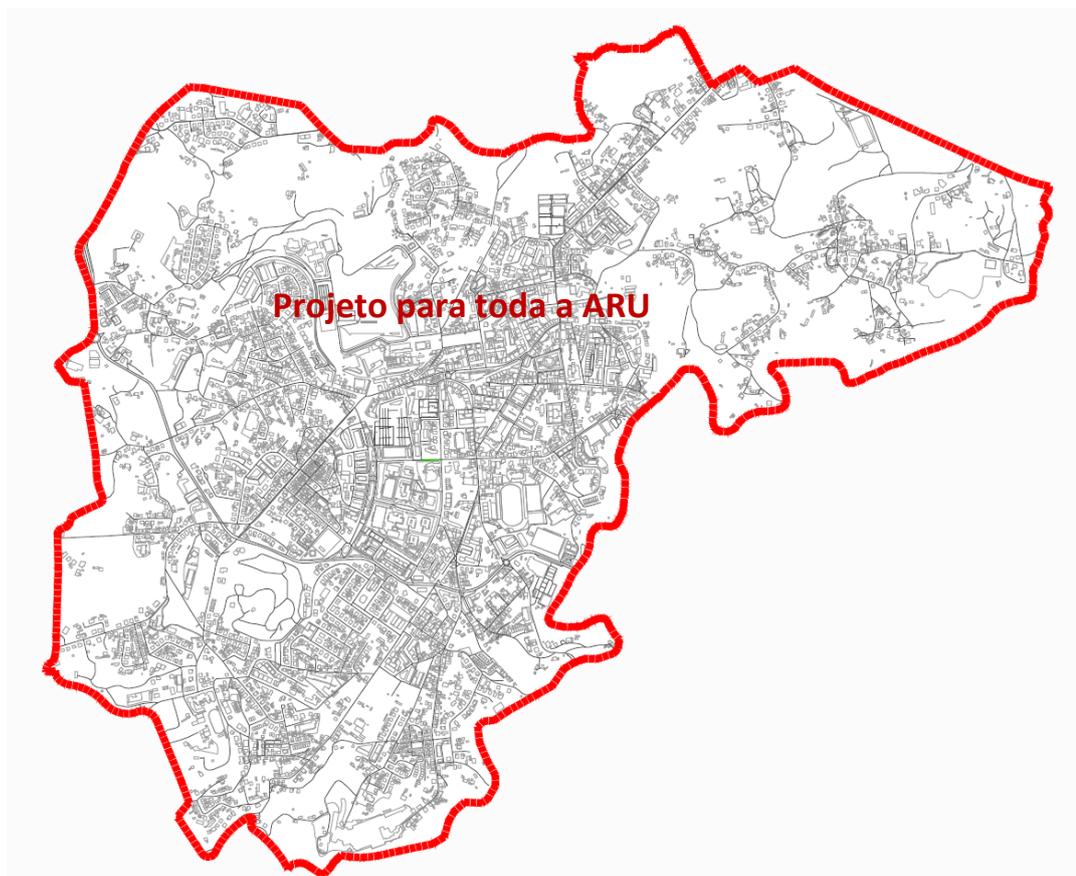
€ 230.000,00

Valor estimado para uma fase inicial de 5 anos, a arrancar em 2020, incluindo a contratação de 3 recursos humanos, para além de outros recursos que se poderão mobilizar do quadro de pessoal municipal.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	++
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+++

Projeto 22 - Implementação de um Plano de Comunicação



Descrição

O projeto pretende que o processo de reabilitação urbana da ARU da Cidade de Fafe seja interativo e amplamente partilhado com a comunidade local e com os investidores. Nesse âmbito, o Município vai ser um agente muito ativo na motivação do investimento privado, primeiramente, divulgando o investimento público em curso, sinalizando os territórios politicamente preferenciais de intervenção e dando conta do progresso e dos indicadores de mudança. Mais ainda, neste contexto, toda a informação relevante de apoio às intervenções de privados, como sejam programas de incentivo disponíveis, benefícios fiscais e outros, serão parte integrante do Plano de Comunicação.

De igual modo, prevê-se a realização de sessões de esclarecimento, workshops, visitas, exposições, eventos, publicidade e parcerias com os meios de comunicação social locais e regionais, assim como outras ações que digam respeito direto ao processo e que contribuam para incentivar o investimento ou a manutenção do edificado.

Estimativa e pressupostos do Investimento

€ 180.000,00

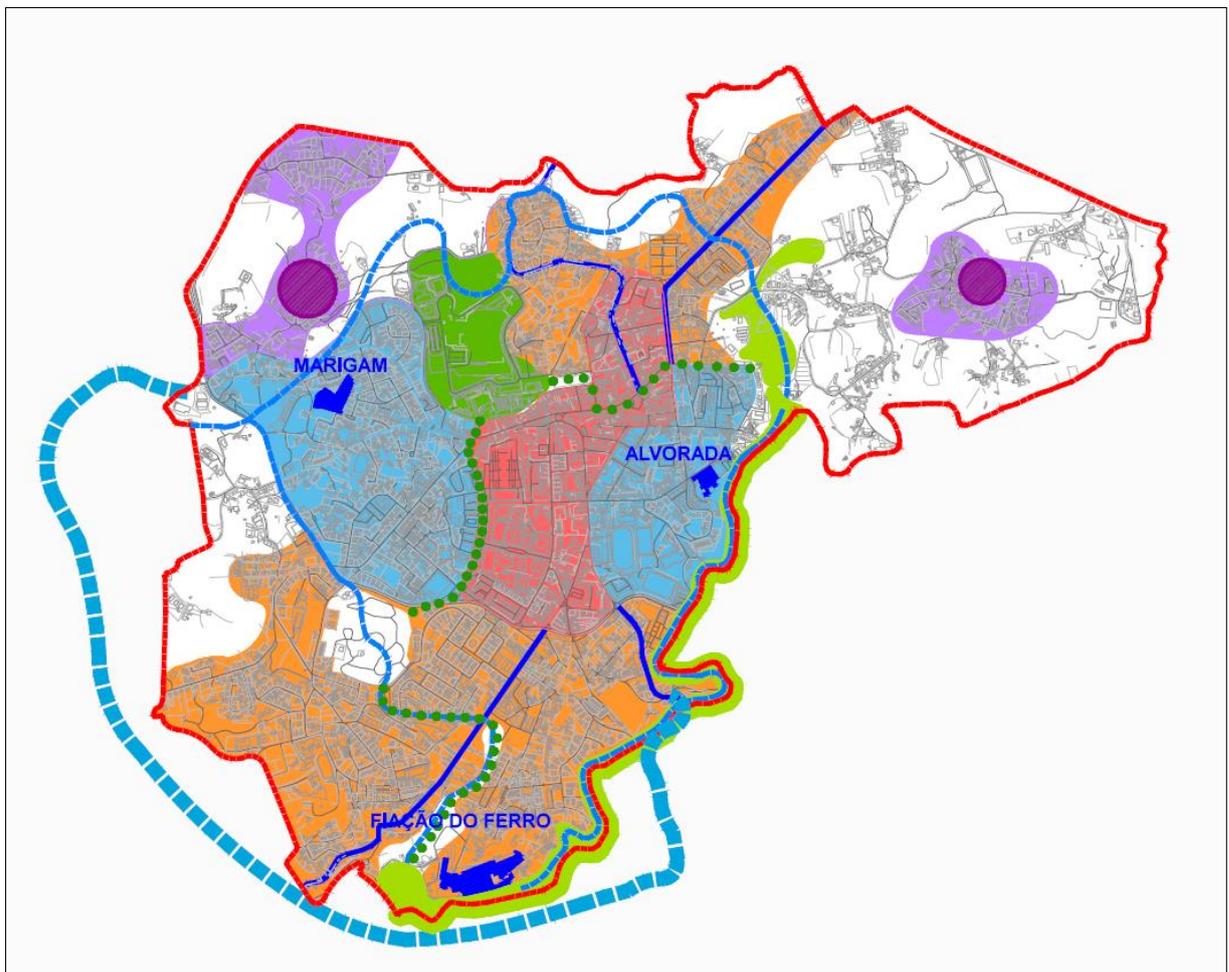
Valor estimado para uma fase inicial de 5 anos, a arrancar em 2020, incluindo a divulgação, promoção e realização de eventos.

Relação com os Eixos Estratégicos

EE1 - Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	+
EE2 - Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	+
EE3 - Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	+
EE4 - Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	+
EE5 - Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana	+++

Em resumo, o conjunto de ações físicas que se propõem para a execução da ARU da ORU da Cidade de Fafe, tem repercussões em todo o seu território, abrangendo os 4 domínios já identificadas: (i) Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano, (ii) Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial, (iii) Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável e (iv) Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana.

Figura 14 – Territorialização do Programa de Ação



No quadro seguinte, apresenta-se uma síntese de todos os projetos e ações que integram o Programa de Ação para o desenvolvimento da ORU da ARU da Cidade de Fafe, com a indicação do calendário de execução e a respetiva estimativa de custos suportada por investimento público.

Quadro 9 – Síntese dos Projetos suportados por Investimento Público

EIXO ESTRATÉGICO PROJETO OU AÇÃO	PROMOTOR	CALENDÁRIO			ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO
		2020/24	2025/29	2030/35	
EE1 – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano					45.600.000,00 €
P1 - Conclusão da ação de requalificação do espaço público na área classificada como Centralidade de Nível 1	CM Fafe	●			2.600.000,00 €
P2 - Requalificação dos arruamentos, largos e praças da área classificada como Centralidade de Nível 2	CM Fafe	●	●		10.000.000,00 €
P3 - Requalificação dos arruamentos, largos e praças da área classificada como Expansão Urbana	CM Fafe	●	●	●	30.000.000,00 €
P4 - Criação de centros de referência nas Centralidades de Nível 3	CM Fafe	●	●		1.500.000,00 €
P5 - Estruturação de um Sistema de Verde Contínuo no centro da cidade	CM Fafe	●			1.500.000,00 €
EE2 – Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial					8.050.000,00 €
P6 - Programa de apoio à reabilitação exterior do edificado	Privados	●	●	●	n.a.
P7 - Roteiro das “Casas de Brasileiro”	CM Fafe	●	●	●	3.500.000,00 €
P8 - Ativação de Polaridades Funcionais	Privados		●	●	n.a.
P9 - Potenciação de uma rede de equipamentos qualificados	CM Fafe	●	●		2.000.000,00 €
P10 - Reabilitação de edifícios para equipamentos culturais	CM Fafe	●			1.000.000,00 €
P11 - Programa de Apoio ao Comércio Tradicional	CM Fafe	●			1.550.000,00 €
EE3 – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável					12.000.000,00 €
P12 - Qualificação de Serviço das Vias Radiais	CM Fafe		●		8.500.000,00 €
P13 - Extensão e fechamento da Pista de Cicloturismo	CM Fafe		●		1.000.000,00 €
P14 - Execução do fechamento da Via Circular Externa Sul	CM Fafe			●	2.500.000,00 €
EE4 – Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana					17.000.000,00 €
P15 - Expansão e conclusão do Parque Urbano	CM Fafe	●	●		7.000.000,00 €
P16 - Criação do Parque Urbano das Margens do Rio Ferro	CM Fafe		●	●	10.000.000,00 €

EE5 – Envolver a Comunidade Fafense na Operação de Reabilitação Urbana			700.000,00 €
P17 - Criação de uma Bolsa de Projetistas e Empreiteiros	CM Fafe	●	50.000,00 €
P18 - Lançamento de um Programa de Apoio à Eficiência Energética	CM Fafe	●	150.000,00 €
P19 - Elaboração de uma Estratégia Local de Habitação	CM Fafe	●	40.000,00 €
P20 - Elaboração de um Roteiro para a Economia Circular Urbana	CM Fafe	●	50.000,00 €
P21 - Criação de um Gabinete de Apoio à Regeneração Urbana	CM Fafe	●	230.000,00 €
P22 - Implementação de um Plano de Comunicação	CM Fafe	●	180.000,00 €
TOTAL			83.350.000,00 €

Assim sendo, a estimativa do investimento total das ações previstas no Programa de Ação para o desenvolvimento da ORU da ARU da Cidade de Fafe é de € 83.350.000,00, para o período entre 2020 e 2035.

6. MODELO DE GOVERNAÇÃO

6.1. Modelo de Gestão e Organização

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

No presente caso, será o Município de Fafe a assumir diretamente as funções de entidade gestora da presente ORU, na modalidade de execução direta, nos termos constantes do artigo 11.º n.º 1 a) e n.º 3 a) do mencionado diploma legal.

Não obstante a assunção desta modalidade, o Município de Fafe deverá atuar em sintonia com o mercado, isto é, assumindo-se como facilitador das intervenções de reabilitação. Assim sendo, o Município de Fafe deverá procurar criar e potenciar sinergias com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, bem como com os investidores, podendo colaborar com estes na resolução de dificuldades ou na promoção das intervenções, alavancando, deste modo, as dinâmicas de reabilitação.

Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e corresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes no interior da ARU da Cidade de Fafe.

Será, por isso, importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre os diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de distinto tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido.

É neste âmbito, que o modelo de governação da ORU da Cidade de Fafe, que agora se propõe, deve privilegiar o envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento do município, com particular enfoque nas questões ligadas ao desenvolvimento urbano.

Neste contexto, preconiza-se a adoção de um modelo de governação que seja capaz de:

- Estimular a participação da comunidade, promovendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas;
- Promover abordagens integradas como mecanismos de resposta aos desafios locais que decorram de alterações estruturais;

- Alavancar as dinâmicas de inovação, de empreendedorismo e melhorar a resiliência do território;
- Apoiar as parcerias e a cooperação entre diferentes atores e instituições;
- Garantir a coerência e a articulação das intervenções no centro da cidade com a estratégia de desenvolvimento urbano definida à escala municipal e intermunicipal.

O modelo de governação deverá assentar, desta forma, em parcerias locais e institucionais que sejam capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias, potenciando complementaridades e alavancando o investimento privado no território.

Deste modo, sugere-se a adoção de um Modelo de Governação assente em dois níveis de gestão:

- Gestão Política e Estratégia
- Gestão Técnica e Operacional

O nível da Gestão Política e Estratégica deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as operações no quadro da ORU com outras intervenções públicas ou privadas relacionadas, por exemplo, com a mobilidade urbana e regeneração física, económica e social, bem como com a sociedade em geral. Também relevante será garantir a articulação com a Comunidade Intermunicipal do Ave e com a Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Norte, enquanto entidades responsáveis por intervenções no quadro regional. Este nível poderá, também, ser apoiado por um órgão de carácter consultivo que envolva e mobilize as diferentes instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento do município.

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

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

6.2. Instrumentos de Execução

Como já se referiu no ponto anterior, o Município de Fafe assumirá as funções de Entidade Gestora da ORU Sistemática correspondente à ARU da Cidade de Fafe, no uso de todas as competências ao seu dispor e, no âmbito da lei, na execução da presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

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

Assim, e para efeitos de execução da ORU, o Município de Fafe poder-se-á considerar investido dos seguintes poderes previstos no nº 1 do artigo 44º do RJRU, para a totalidade da zona de intervenção:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização, nos termos do artigo 45º do RJRU;
- Inspeções e vistorias, nos termos do artigo 46º do RJRU;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos do artigo 47º do RJRU;
- Cobrança de taxas, nos termos do artigo 48º do RJRU;
- Receção das cedências ou compensações devidas, nos termos do artigo 48º do RJRU.

O Município de Fafe poderá, também, usar os Instrumentos de Execução de Política Urbanística que estão previstos no nº 1 do artigo 54º do RJRU, para a totalidade da zona de intervenção, nomeadamente:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, nos termos do artigo 55º do RJRU;
- Empreitada única, nos termos do artigo 56º do RJRU;
- Demolição de edifícios, nos termos do artigo 57º do RJRU;
- Direito de preferência, nos termos do artigo 58º do RJRU;
- Arrendamento forçado, nos termos do artigo 59º do RJRU;
- Servidões, nos termos do artigo 60º do RJRU;

- Expropriação, nos termos do artigo 61º do RJRU;
- Venda forçada, nos termos do artigo 62º e 63º do RJRU;
- Reestruturação da propriedade, nos termos do artigo 64º do RJRU.

De igual modo, o Município de Fafe poderá usar Outros Instrumentos que estão previstos no RJRU, nomeadamente:

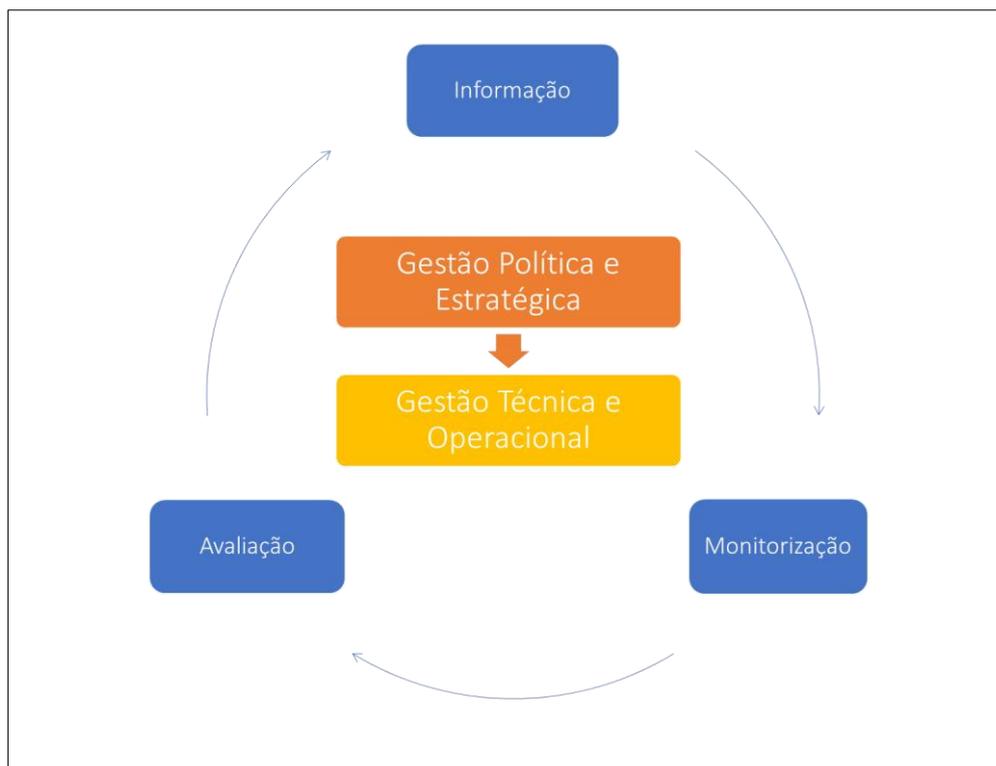
- Determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração, nos termos do artigo 65º do RJRU;
- Identificação de prédios ou frações devolutos, nos termos do artigo 66º do RJRU;
- Taxas municipais e compensações, nos termos do artigo 67º do RJRU.

6.3. Mecanismos de acompanhamento e avaliação

O sucesso da implementação da ORU da Cidade de Fafe depende, para além da coerência estratégica das intervenções e do comprometimento dos vários atores, da definição adequada dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, suportados por um conjunto de indicadores, definidos *à priori*, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

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

Figura 15 – Modelo de Governação



A mobilização dos atores interessados no desenvolvimento urbano do concelho poderá ser alavancada pela realização de eventos alargados e inclusivos (sessões abertas), onde se comunicam os progressos obtidos com a execução da ORU. A participação de atores de diferentes esferas (económicas, sociais, culturais, entre outras)

nestes eventos é essencial para estimular o trabalho em rede e contribuir para a dinamização de novas parcerias.

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

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

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

- Acompanhar todos os projetos integrados na ORU da Cidade de Fafe;
- Acompanhar e integrar outros projetos de idêntica natureza em curso, para que da sua articulação resulte a potenciação dos mesmos;
- Acompanhar a implementação de projetos e estabelecer pontes de trabalho com todos os envolvidos na sua concretização;
- Elaborar Relatórios de Progresso das ações cuja candidatura seja aprovada;
- Apoiar a preparação dos dossiês de candidatura das tipologias de ação, de acordo com as prioridades de investimento, que se seguirão para implementação;
- Elaborar pareceres técnicos;
- Manter atualizados os resultados da implementação das ações.

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

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

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

7. PRAZO, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

7.1. Prazo de Execução

A ORU da Cidade de Fafe deverá ser executada no prazo máximo fixado para a vigência de uma ORU que é de 15 anos, a contar da data da respetiva aprovação, desenvolvendo-se as intervenções propostas entre 2020 e 2035.

Tendo em conta o prazo alargado para a execução integral da presente ORU, deverá ser regularmente promovida a avaliação da execução da operação, designadamente do grau de desenvolvimento do programa de ação definido, nos termos previstos no RJRU.

7.2. Estimativa de Investimento

A análise à estimativa de investimento é realizada tendo em conta duas componentes. Por um lado, é estimado o investimento público necessário à implementação dos projetos e ações previstos no presente Programa Estratégico e, por outro lado, é estimado o esforço financeiro necessário para reabilitar os imóveis privados localizados dentro da ARU. Essas análises são apresentadas nos pontos seguintes.

Investimento Público

Tal como se encontra detalhadamente apresentado no capítulo 5, estima-se que o investimento público necessário à implementação integral dos projetos e ações incluídos no presente Programa Estratégico seja de 83,35 milhões de euros, para execução durante os 15 anos de vigência do programa.

Importa sublinhar que o valor total de investimento público estimado para a ARU da Cidade de Fafe integra uma vertente material e outra imaterial, ambas corporizadas em projetos e ações específicos, mas sempre com relação entre si.

Basicamente, alguns destes projetos e ações ora resultam de decisão do Executivo Municipal, dado que aguardavam o apoio financeiro para a sua concretização, ora resultam desta nova reflexão que decorre da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática que agora se apresenta.

No quadro seguinte apresenta-se um resumo do investimento público, por eixos estratégicos, estimado para a ARU da Cidade de Fafe e para execução entre 2020 e 2035.

Quadro 10 – Investimento Público estimado, por eixo estratégico

EIXO ESTRATÉGICO	INVESTIMENTO PÚBLICO PREVISTO
EE1 – Revitalizar o Espaço Público e Melhorar a Qualidade do Ambiente Urbano	45.600.000,00 €
EE2 – Reabilitar o Edificado e Dinamizar a Economia Imaterial	8.050.000,00 €
EE3 – Organizar as Acessibilidades e Incentivar a Mobilidade Sustentável	12.000.000,00 €
EE4 – Valorizar os Recursos Naturais e Potenciar a Saúde Urbana	17.000.000,00 €
EE5 – Envolver a Comunidade Fafense na Dinamização da Área de Reabilitação Urbana	700.000,00 €
TOTAL	83.350.000,00 €

Investimento Privado

Já o investimento privado é estimado segundo uma forma de cálculo distinta.

Por um lado, consideram-se as ações definidas para intervenção privada no âmbito do Programa de Ação, especificamente o **Projeto 8 – Ativação de Polaridades Funcionais**, mas acrescenta-se à responsabilidade dos privados a intervenção generalizada sobre o parque edificado da ARU, também esta ação ao longo dos 15 anos previstos.

No caso específico do Projeto 8, estima-se que ação atinja os € 15.530.000, desenvolvendo-se no período de 2025 a 2035, e subdividindo-se nas suas três operações, a realizar, provavelmente, em tempos distintos:

- Unidade Industrial da MARIGAM: €5.500.000
- Companhia de Fiação e Tecidos do Ferro no sul da ARU: €6.460.000
- Fábrica Alvorada: €3.570.000

Por outro lado, tomando como referência o ponto “2.3. Dinâmicas Urbanas” deste Programa Estratégico, na ARU que tem uma expressão territorial muito próxima da freguesia de Fafe, considerando-se um crescimento ao ritmo de 0,3% ao ano a partir de 2011 (semelhante ao da década anterior), poderão existir atualmente cerca de 4.250 edifícios.

Admitindo que, na ARU da Cidade de Fafe, com alavancagem nesta operação de reabilitação urbana e reforço da imagem, vitalidade e qualidade urbana da cidade, se reabilitem cerca de 20% desses edifícios, necessariamente aqueles que são mais antigos, teremos uma ação de reabilitação de cerca de 850 edifícios, principalmente integrados nas Centralidades de Nível 1 e de Nível 2, definidas no Modelo Territorial. Esta intervenção pode ainda subdividir-se em duas categorias:

- i) obras profundas em 30% dos edifícios a reabilitar, o que atinge os 255 edifícios;
- ii) obras de média profundidade nos restantes 70% dos edifícios a reabilitar, atingindo-se assim os 595 edifícios.

Em média, pode estimar-se que os edifícios existentes na ARU, e que serão intervencionados no período de vigência deste Programa, atingem os 500 m², o que equivale a assumir que serão reabilitados, segundo uma obra profunda, cerca de 127.500 m² de área bruta construída de edifícios em mau estado, e 297.500 m² de área bruta construída de edifícios em médio estado de conservação.

Uma outra estimativa que se pode fazer, é de que as obras profundas de reabilitação atingem os € 1.000/m², e as obras de média profundidade os € 650/m².

Assim, o investimento privado referente à reabilitação de edificado poderá atingir os seguintes valores:

- $127.500 \text{ m}^2 * € 1.000/\text{m}^2 = € 127.500.000;$
- $297.500 \text{ m}^2 * € 650/\text{m}^2 = € 193.375.000.$

Desta forma, o total de investimento privado na reabilitação de edifícios é de € 320.875.000. A este investimento soma-se ainda o investimento estimado identificado no âmbito do Programa de Ação, no valor de €15.530.000, referentes ao Projeto 8, atrás referido.

Portanto, a estimativa de investimento que se espera seja realizada pelos privados, no quadro do seu património próprio, sejam proprietários ou investidores, é de cerca de 336,4 milhões de euros.

Neste contexto, tendo em conta o investimento público estimado em intervenções materiais e imateriais de 83,35 milhões de euros, que naturalmente deve anteceder o investimento privado como forma de o motivar e de lhe dar sustentabilidade, chega-se a um multiplicador de cerca de 4, ou seja, a uma relação de € 1 de investimento público para € 4 de investimento privado a realizar no período de execução da Operação de Reabilitação Urbana da ARU da Cidade de Fafe, durante 15 anos, entre 2020 e 2035.

7.3. Programa de Financiamento

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para o desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana focada na Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Fafe tem subjacente a realização de um programa de investimentos associado a um conjunto de projetos estruturantes com dimensões físicas e financeiras distintas.

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

Assim sendo, o programa traçado no Programa de investimentos será concretizado, em parte, através de financiamento próprio do Município de Fafe, assim como de co-financiamento do Programa Operacional Regional do Norte 2014-2020, nomeadamente, através da modalidade de Overbooking. No entanto, importa salientar outras importantes fontes de financiamento às quais o Município poderá ainda recorrer para implementar as ações definidas, designadamente, por via da “Nova Geração de Políticas de Habitação”, de iniciativa governamental e, também, do novo quadro financeiro plurianual e da estratégia “Portugal 2030”, que vai vigorar entre 2021 e 2027, que se revestem de enorme importância para o desenvolvimento futuro do nosso país.

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

Figura 16 – Fontes de Financiamento do PERU da Cidade de Fafe



Orçamento Municipal

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

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

Norte 2020

No âmbito do Programa Operacional Regional do Norte 2014-2020, o Município de Fafe beneficiou já do co-financiamento de um conjunto de projetos estratégicos, dos quais alguns ainda decorrem, e que muito contribuíram para a sua valorização territorial e coesão social, durante este período mais recente.

Ora, tendo em conta este histórico, assim como, também, o reforço dos montantes financeiros para os municípios resultante da avaliação intercalar realizada, é exetável que o Município de Fafe possa ainda beneficiar de financiamento para alguns projetos e ações agora aqui integrados.

Por outro lado, é exetável que o próximo programa regional que vigorará entre 2021 e 2027, poderá igualmente consagrar diversas oportunidades de financiamento, às quais o Município de Fafe saberá encontrar, seguramente, a melhor forma de os captar para o seu território.

Novas Políticas de Habitação

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

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

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

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

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

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

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

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

Importa destacar que esta “Nova Geração de Políticas de Habitação” reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na implementação destas políticas e reforça a sua intervenção neste âmbito, na esteira da lógica da descentralização e de subsidiariedade. A sua relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios terem uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais

adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação fundamental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, direcionadas para os cidadãos.

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

- **1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, que visa garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Este é um programa considerado central na política de habitação e que assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários;
- **Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente**, para dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais;
- **Programa de Arrendamento Acessível**, que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Terá por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas, coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado, à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura;
- **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**, que consiste num fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos;

- **Programa Porta 65 Jovem**, que é revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível, visando conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens;
- **Programa Reabilitar para Arrendar**, que é revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível, e que visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional;
- **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)** que apoia operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, dentro de Áreas de Reabilitação Urbana definidas pelos municípios ou enquadrados num Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas;
- **Casa Eficiente 2020**, que envolve o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação;
- **Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética**, que apoia intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas;
- **Da Habitação ao Habitat**, que visa promover a coesão e integração sócio territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as DLBCs, etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa;
- **Programa Porta ao Lado**, que visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.

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

Aos municípios cumpre programar e executar a respetiva Política Municipal de Habitação, identificando as carências habitacionais, quantitativas e qualitativas, bem como as suas dinâmicas de evolução, com vista a

assegurar respostas adequadas no âmbito das políticas municipais ou intermunicipais ou, ainda, no quadro de programas nacionais.

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

Portugal 2030

A definição do novo quadro financeiro plurianual e da estratégia “Portugal 2030” são matérias que se revestem de enorme importância para o futuro do nosso país e são fundamentais para a orientação das políticas públicas que venham a ser definidas para os próximos anos.

Embora, no momento presente, este processo esteja ainda numa fase de negociação, entre os Estados-Membros da União Europeia, sobre os montantes a alocar ao período 2021-2027, é já possível perspetivar algumas linhas orientadoras apresentadas em documentos que já são conhecidos, nomeadamente, o “Portugal 2030 – Futuro da Política de Coesão, elementos para reflexão”² e a “Declaração Conjunta sobre a posição preliminar de Portugal sobre o Quadro Financeiro Plurianual da UE”³.

Tendo em consideração este cenário ainda preliminar identificam-se seguidamente algumas prioridades e objetivos estratégicos que estão mais diretamente relacionados com as políticas urbanas e do território e que poderão merecer a atenção do Município de Fafe.

Assim, e no âmbito dos domínios com incidência territorial, é possível nomear três domínios estratégicos que justificam aqui uma referência particular:

- Domínio IV.** Energia e Alterações Climáticas;
- Domínio VI.** Redes e Mercados Externos;
- Domínio VII.** Competitividade e Coesão dos Territórios de Baixa Densidade;

² http://www.portugal2030.pt/wp-content/uploads/2017/10/FUTURO_PC_Portugal2030_rev20180115vf.pdf

³ <https://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=960e5ac6-9829-4ab3-a20d-70857855e0c4>

No domínio referente à **Energia e Alterações Climáticas** pretende-se, fundamentalmente, promover uma utilização eficiente dos recursos, potenciando todas as oportunidades associadas aos mesmos em termos de geração de valor económico e de melhoria do desempenho ambiental, em particular no que se refere à luta contra as alterações climáticas.

Para isso, preconiza-se uma estratégia estruturada em vários domínios, mas que pela sua relevância para o âmbito do presente documento se destaca aqui o domínio referente à **Eficiência Energética das Cidades e das Zonas Urbanas**.

Neste domínio, as intervenções têm por objetivo melhorar o desempenho energético das cidades e zonas urbanas, promovendo a melhoria da sustentabilidade.

Tendo em conta que é nas cidades e nas zonas urbanas que se concentra a maior parte da população e das atividades económicas, e onde ocorrem os maiores níveis de consumo de energia, é também nestes espaços onde existem as maiores oportunidades de melhoria do desempenho energético.

A ação a desenvolver neste domínio integra as seguintes áreas de atuação chave:

- Eficiência energética no edificado (público e privado);
- Transportes públicos coletivos eficientes e em rede;
- Mobilidade Elétrica e Suave;
- Economia circular;
- Gestão inteligente da energia e a utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas (nomeadamente, nos edifícios públicos, e no setor da habitação).

Já no domínio referente às **Redes e Mercados Externos** pretende-se, fundamentalmente, assegurar a competitividade externa das cidades, das regiões urbanas, dos territórios atlânticos e dos territórios do interior.

A intervenção neste domínio decorre do reconhecimento do papel central assumido pelas cidades enquanto centros de aglomeração da massa crítica necessária à competitividade, onde se concentram também os desafios à sustentabilidade e com mais intensidade se sente a necessidade de inclusão.

As cidades e as zonas urbanas concentram a maioria da população, são os principais centros de negócios e empreendedorismo, os espaços de investigação e inovação, os territórios de educação e formação e interação cultural, podendo, por isso, desempenhar um papel central no crescimento e na criação de emprego.

Procurando potenciar o papel das cidades e das zonas urbanas enquanto fatores de competitividade nacional, as intervenções a desenvolver incidirão sobre as seguintes áreas chave:

- Redes urbanas de inovação e crescimento, potenciando os *clusters* de atividades criativas e culturais ou intensivas em conhecimento;
- Promoção da conectividade externa das cidades e das zonas urbanas, nomeadamente ao nível da conectividade digital;
- Melhoria da atratividade das cidades e das zonas urbanas, promovendo a regeneração, requalificação e a reabilitação urbana (edificado e espaço público), incluindo o património cultural e natural, assim como a promoção da inclusão e coesão territorial nas zonas de maior densidade populacional;
- Promoção do papel dos atores da economia social nas redes urbanas, em particular na prestação e gestão de serviços coletivos de interesse geral;
- Apoio à regeneração física, económica e social das zonas urbanas onde residam comunidades desfavorecidas.

Por último, o domínio referente à **Competitividade e Coesão dos Territórios de Baixa Densidade** pretende, fundamentalmente, reforçar a competitividade nesses territórios em torno de cidades médias, potenciando a exploração sustentável dos recursos endógenos e o desenvolvimento rural, diversificando a base económica para promover a sua convergência e garantindo a prestação de serviços públicos.

Nesse sentido, importa promover uma valorização dos recursos existentes nesses territórios como alavancas de um desenvolvimento sustentável e assegurar níveis adequados de provisão de bens e serviços públicos que contribuam para reforçar a capacidade destes territórios atraírem e reterem população e atividades.

As intervenções neste domínio incidirão sobre as seguintes áreas chave:

- Crescimento económico e emprego com base no potencial endógeno, promovendo a valorização em toda a sua plenitude dos recursos endógenos, com particular realce para a aposta no turismo enquanto elemento agregador da estratégia de afirmação dos territórios;

- Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural;
- Diversificação da base económica, promovendo o aparecimento de novas atividades geradoras de valor e criadoras de emprego;
- Otimização da gestão e prestação em rede dos serviços coletivos existentes nas áreas da educação, saúde, cultura, social e de índole económica e associativa, assegurando níveis adequados de provisão de bens e serviços públicos e potenciando as ligações rural-urbano;
- Desenvolvimento e promoção do papel da economia social quer enquanto agente promotor do desenvolvimento da base económica dos territórios, sobretudo na valorização dos seus recursos endógenos, quer na gestão da rede de serviços coletivos atrás identificada.

Em suma, apesar da escassez de informação ainda existente, estamos em crer que o próximo período de programação ao nível comunitário, seguramente, vai encerrar um conjunto de oportunidades de financiamento para as quais o Município de Fafe deve estar atento e, mais do que isso, preparado para as maximizar, de modo a promover um desenvolvimento inteligente, sustentável e inclusivo do seu território.

8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

8.1. Benefícios Fiscais

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

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

Por sua vez, e com o objetivo de travar o processo de degradação das zonas mais antigas das cidades, muitas delas históricas e que constituem o seu património cultural, a partir da Lei do Orçamento de 2008 (Lei 67-A/2007, de 31/12) e, mais recentemente, através da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2018), tem vindo a ser dada uma atenção especial à reabilitação urbana como forma de regenerar o tecido urbano, designadamente através da concessão de um conjunto de incentivos de natureza fiscal e financeira que se encontram consagrados nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e na lista I anexa ao Código do IVA.

Nesta medida, decorre para o Município de Fafe, enquanto entidade gestora, a necessidade de estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à ARU da Cidade de Fafe.

Assim, e no contexto do presente documento que consagra o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática referente à ARU da Cidade de Fafe, opta-se por assumir o conjunto de benefícios fiscais associados, anteriormente definido pelo Município, procedendo-se apenas a uma revisão e atualização dos respetivos conteúdos, de acordo com as alterações legislativas entretanto ocorridas.

Os benefícios fiscais que se passam a elencar dizem respeito aos imóveis localizados na ARU da Cidade de Fafe que respeitem o estabelecido pelas leis e regimes jurídicos aplicáveis.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

- Isenção nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, com possibilidade de renovação por mais 5 anos (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

- Isenção nas aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos destinados a intervenções de reabilitação, e desde que o adquirente dê início às obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF);
- Isenção na primeira transmissão de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, subsequente à intervenção de reabilitação, desde que o imóvel se destine a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, se destine a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES (IRS)

- Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de reabilitação de imóveis localizados em ARU (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU, até ao limite de 500€ (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);
- Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, objeto de intervenção de reabilitação, localizados em ARU (n.º 7 do Artigo 71º do EBF).

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLECTIVAS (IRC)

- Não são tributados em sede de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1

de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (Artigo 71.º, n.º 1 do EBF);

- Os incentivos fiscais consagrados são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 (n.º 21 do Artigo 71.º do EBF).

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

- Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definido em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais (Artigo 18.º do CIVA, Lista I - 2.23);
- Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou frações autónomas afetos à habitação, localizados fora de território ARU, nos termos definidos (Artigo 18.º do CIVA, Lista I - 2.27).

A aplicação da taxa reduzida exige a verificação de duas condições: (1) que a empreitada se situe numa área de reabilitação definida pelo município (2) que a empreitada se qualifique como de reabilitação certificada pela autarquia.

TAXAS

- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, apenas se verificada uma subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e se for obtida no mínimo a classificação de “bom” (alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

NOTA: esta informação não dispensa a consulta da legislação vigente aplicável.

8.2. Critérios para atribuição de Benefícios Fiscais

Para efeitos de aplicação dos benefícios referidos no ponto anterior, haverá que atentar no disposto no n.º 23 do artigo 71.º do EBF, nomeadamente nas seguintes definições:

- a) **“Ações de reabilitação”**: as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; ii) Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;
- b) **“Área de reabilitação urbana”**: a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. Neste contexto, prescreve a nova redação do n.º 24 do art.º 71.º do EBF que a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo -lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior;
- c) **“Estado de conservação”**: o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro.

Importa ainda ter em conta o disposto no n.º 4 do artigo 45.º do EBF, que estabelece que o reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação dos incentivos deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças competente.

O comprovativo do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. No presente caso, a Câmara Municipal de Fafe é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

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

8.3. Outros Apoios Financeiros

As políticas públicas para a área da reabilitação urbana têm registado uma grande dinâmica nos anos mais recentes.

Exemplo disso, e segundo uma perspetiva financeira, foi o **Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”**, lançado em 2015.

O programa “Reabilitar para Arrendar” tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa dispunha de uma dotação inicial de 50 milhões de euros e estabelece como beneficiários as pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou ainda que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

De igual modo, é aqui de sublinhar o lançamento do **IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**, em finais de 2017.

Basicamente, o IFRRU 2020 consiste num instrumento financeiro que se destina à reabilitação e revitalização urbana para concretização da política pública de desenvolvimento urbano, que tem por objetivo a revitalização dos centros urbanos, em todo o território nacional, promovendo a habitação, atraindo novos residentes, e dinamizando a atividade económica, e com ela a criação de riqueza e de emprego.

Através da disponibilização de empréstimos, em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação, este instrumento dá concretização a uma aposta forte e determinada na reabilitação urbana, que favoreça o repovoamento dos centros urbanos, melhore a qualidade de vida, promova uma maior eficiência energética, focada no território, nas Áreas de Reabilitação Urbana, e nos imóveis com maiores necessidades de intervenção – mais idade ou em pior estado de conservação.

A apresentação das candidaturas decorre em contínuo e sem períodos pré-determinados de decisão, cabendo ao investidor decidir qual a melhor oportunidade para procurar financiamento para o seu investimento. Para acederem a estes apoios, os interessados podem apresentar a sua candidatura em qualquer uma das instituições bancárias, selecionados através de concurso público internacional.

Já mais recentemente, foi lançado o **Programa “Casa Eficiente 2020”** que visa conceder empréstimos em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

As intervenções poderão incidir na envolvente construída do edifício (ex., paredes, coberturas, janelas) e nos seus sistemas (ex., sistemas de iluminação, ventilação, produção de água quente sanitária, redes prediais, dispositivos sanitários, sistemas de rega).

Podem candidatar-se ao Programa “Casa Eficiente 2020” os proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns dos prédios.

O Programa é cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimento e pelos bancos comerciais aderentes. Para o período de 2018 a 2021, o valor total disponível é de 200 milhões de euros.

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 – Etapas e produtos da metodologia adotada	7
Quadro 2- Evolução da População Residente, entre 1981 e 2011	13
Quadro 3- População Residente por grupos etários, entre 2001 e 2011	14
Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2001 e 2011	16
Quadro 5 – N.º de Fogos Concluídos e Licenciados, em construções novas, entre 2001 e 2017	17
Quadro 6 - Principais indicadores da ARUCF, em 2011	23
Quadro 7- Edifícios por época de construção na freguesia de Fafe	24
Quadro 8- Análise SWOT	42
Quadro 9 – Síntese dos Projetos suportados por Investimento Público	109
Quadro 10 - Investimento Público estimado, por eixo estratégico	119

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Localização Regional do Concelho de Fafe	10
Figura 2 – Enquadramento paisagístico do concelho de Fafe	11
Figura 3 – Delimitação da ARU da Cidade de Fafe	21
Figura 4 – Zonamento da ARU da Cidade de Fafe	25
Figura 5 – Rede Viária Estruturante – Via Circular	29
Figura 6 – Rede Viária Principal	30
Figura 7 – Equipamentos e Serviços	32
Figura 8 – Localização de Edifícios Classificados	35
Figura 9 – Localização de Oportunidades para Centralidades	39
Figura 10 – Localização de Espaços Públicos e Verdes	40
Figura 11 – Visão, Eixos Estratégicos e Projetos Estruturantes	47
Figura 12 – Estrutura do Modelo Territorial	55
Figura 13 – Eventual traçado viário	58
Figura 14 – Territorialização do Programa de Ação	108
Figura 15 – Modelo de Governação	115
Figura 16 – Fontes de Financiamento do PERU da Cidade de Fafe	121

BIBLIOGRAFIA

- CM FAFE (2015) - Revisão do Plano Diretor Municipal de Fafe, Relatório do Plano. Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística.
- CM FAFE (2016) - Plano de Ação de Regeneração Urbana da Cidade de Fafe (PARU).
- CM FAFE (2016) - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana.

EQUIPA TÉCNICA

Dr. António Soares (Gestor do Projeto)

Doutor Eng.º Álvaro Santos

Prof. Doutor Miguel Branco Teixeira

Arq.º Paulo Valença

