



MUNICÍPIO DE
UISEU



UISEUNOVO
SRU



**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BOA ALDEIA - UISEU**

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

AGOSTO 2022

Índice

Índice.....	2
PREÂMBULO	3
1. INTRODUÇÃO.....	5
2. CONTEXTO TERRITORIAL	7
3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA DO CONCELHO DE UISEU E DA UNIÃO DE FREGUESIAS DE BOA ALDEIA, FARMINHÃO E TORREDEITA.....	10
4. CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO	17
5. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA UNIÃO DE FREGUESIAS DE BOA ALDEIA, FARMINHÃO E TORREDEITA E DA LOCALIDADE DE BOA ALDEIA.....	18
6. ANÁLISE SWOT.....	20
7. A ARU DE BOA ALDEIA.....	22
8. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E HISTÓRICO DA ÁREA DE DELIMITAÇÃO	27
9. ESTRATÉGIA, PRINCIPIOS E VALORES	32
10. CONCLUSÃO.....	36
11. FONTES E BIBLIOGRAFIA	37

ANEXO I. Quadro de apoios e incentivos à reabilitação



PREÂMBULO

Na sequência da deliberação de 3 de março de 2022 do executivo da Câmara Municipal de Viseu, foi delegado à *Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana SA*, a elaboração dos projetos e do processo de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU) em zonas rurais, pertencentes às diversas freguesias do concelho de Viseu, de acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada.

A 30 de março de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Viseu Novo SRU o Programa Preliminar relativo às propostas de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana nas freguesias de Viseu.

A presente proposta de delimitação é referente à localidade de Boa Aldeia, pertencente à União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita. A delimitação desta ARU está sujeita a alterações, após o aprofundar dos conhecimentos resultantes do desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana, da caracterização do existente, da compatibilização e integração com as opções de desenvolvimento do concelho e com os instrumentos de gestão e planeamento e, ainda, com o conhecimento mais concreto das sinergias presentes nos territórios.

Considerando o conjunto expressivo de intervenções levadas a efeito, nos últimos anos, pelo Município de Viseu, pela Viseu Novo SRU e pelos investidores privados, dentro dos limites da atual ARU “Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico Cava do Viriato, Núcleo Histórico do Bairro Municipal e Fontelo” (Aviso n.º 12815/2019, de 9 de agosto), que ocupa parte do território da freguesia de Viseu, pretende-se, agora, a requalificação do espaço público e do património edificado, através do incentivo ao investimento público e privado, *“em virtude da insuficiência, degradação ou obsolência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verde de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*, na localidade de Boa Aldeia.



É neste enquadramento que se opta por criar novos limites definidos para as Áreas de Reabilitação Urbanas do Concelho de Viseu, de modo a que o Município se muna de valências e mecanismos para proceder à sua revitalização, bem como de melhorar o nível das infraestruturas e da qualidade urbanística em geral, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração dessa área urbana.

Face ao exposto e de acordo com o disposto no artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual, a presente proposta (constituída por peças escritas e desenhadas), deverá ser aprovada pela Câmara Municipal de Viseu e, posteriormente, pela Assembleia Municipal de Viseu, órgão competente para deliberar sobre a sua aprovação.



1. INTRODUÇÃO

A presente “Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Boa Aldeia - Viseu” enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, nomeadamente no seu artigo 13º referente à delimitação e aprovação de áreas de reabilitação urbana (ARU).

O referido regime jurídico permite o desenvolvimento dos processos de criação de ARU’S de forma faseada: numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase seguinte, a aprovação da operação de reabilitação (ORU). Através desta opção, o município tem três anos para desenvolver e aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada.

Face ao exposto, a proposta de delimitação desta ARU que se apresenta contém, ao abrigo da legislação vigente, o seguinte:

- Memória Descritiva e Justificativa, que incluiu os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis (IMT).

A presente proposta de delimitação da ARU deverá ser aprovada pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal. Após deliberação, a Câmara Municipal deve proceder à publicação através de aviso na 2ª Série do Diário da República, divulgar na página eletrónica do Município e remeter ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, (IHRU, I.P.), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da ARU.

Tendo em consideração os princípios da reabilitação urbana estipulados no RJRU designada como *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”* e, com base nos pressupostos estabelecidos na intenção de criar ARU’S para todas as freguesias do concelho de Viseu, foram assumidos os seguintes objetivos:



- Fomentar a proteção e valorização do património com a concretização do seu potencial de modernidade e de futuro;
- Fomentar a revitalização urbana;
- Incentivar a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Reabilitar os núcleos urbanos degradados;
- Combater o despovoamento e desertificação das zonas mais rurais e periféricas do concelho de Viseu, qualificando e integrando as áreas urbanas mais vulneráveis e promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do património edificado existente;
- Fixar serviços e criação de âncoras funcionais;
- Aproveitar o património cultural e natural para finalidade turística;
- Alargar a oferta imobiliária para contrapor a elevada procura no centro da cidade;
- Combater o envelhecimento das áreas urbanas, através da atratividade e fixação dos jovens e da população ativa.
- Tirar partido das infraestruturas existentes, de forma a inverter a tendência da construção nova em áreas não infraestruturadas, associada ao abandono das existentes, cujo o investimento nestas infraestruturas já foi realizado.

Boa Aldeia é uma localidade que pertence à União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita e está situada a 18.5km da Praça da República (Rossio), com 8,22km² de área e 518 habitantes (de acordo com os censos de 2011). Por vezes designada como Boaldeia, foi sede de freguesia até 2013, tendo sido extinta e inserida na União das Freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita com sede em Torredeita, no âmbito da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro.

Embora a construção do património edificado se tenha expandido e ramificado por toda a localidade, o seu núcleo principal está envolto pelas artérias principais, nomeadamente, pela Rua Lomba do Vale a sul, pela Rua Costa a norte, pela Rua António Ferreira Amorim a nascente e pela Rua Terreiro a poente. A forte massa construtiva do edificado que se desenvolve ao longo destas artérias é, predominantemente, em alvenaria de granito, com 2 pisos e coberturas inclinadas revestidas com telha cerâmica de barro, denotando elevada qualidade construtiva e arquitetónica. Os edifícios apresentam-se como um cenário de particular interesse e harmonia arquitetónica que se entende com relevância e a preservar.

2. CONTEXTO TERRITORIAL

2.1 Enquadramento regional e concelho de Viseu

O concelho de Viseu situa-se na Região Centro (NUTS II) e sub-região Dão Lafões (NUTS III), em conjunto com os concelhos de Aguiar da Beira, Carregal do Sal, Castro Daire, Mangualde, Nelas, Oliveira de Frades, Penalva do Castelo, Santa Comba Dão, São Pedro do Sul, Sátão, Tondela, Vila Nova de Paiva e Vouzela.

O concelho de Viseu confina, a norte, com o concelho de Castro Daire, a nordeste, com o concelho de Vila Nova de Paiva, a leste, com os concelhos de Sátão e Penalva do Castelo, a sudeste com os concelhos de Mangualde e Nelas, a oeste com o concelho de Vouzela e a noroeste com o concelho de S. Pedro do Sul.

Ocupa uma área de 507,1 km² e divide-se em 25 freguesias (no seguimento da reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): Abraveses; Barreiros e Cepões; Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita; Bodiosa; Calde; Campo; Cavernães; Côta; Coutos de Viseu; Fail e Vila Chã de Sá; Fragosela; Lordosa; Mundão; Orgens; Povolide; Ranhados; Repeses e São Salvador; Ribafeita; Rio de Loba; Santos Evos; São Cipriano e Vil de Souto; São João de Lourosa; São Pedro de France; Silgueiros; Viseu.

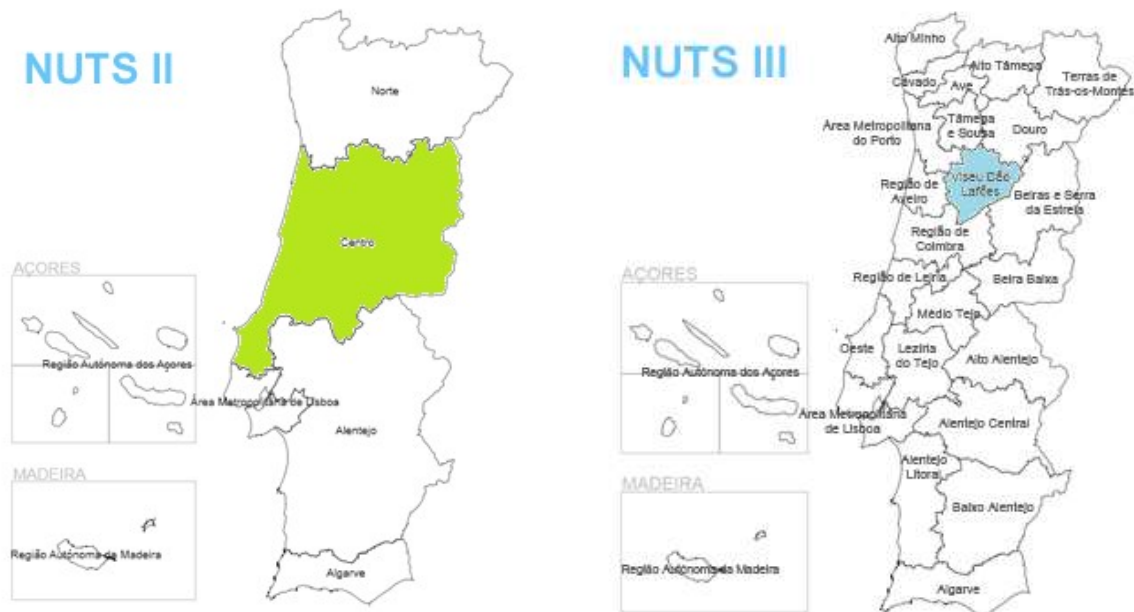


Figura 1. Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos – NUTS II (Região Centro) e NUTS III (Dão Lafões)

Fonte: Pordata

2.2 União de Freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita

A União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita é uma das 25 freguesias pertencentes ao Município de Viseu. Possui uma área de 35,13 Km², onde residem 2 357 habitantes, segundo os Censos de 2021.

A freguesia localiza-se no extremo ocidental do concelho de Viseu, no limite com o concelho vizinho de Vouzela, e confronta com as freguesias de Fail e Vila Chã de Sá, São Cipriano e Vil de Soito e Coutos de Viseu. É composta pelos lugares de Vila Chã do Monte, Routar, Várzea, Novais, Carqueijal, Torredeita, Casal, Vilas Covas, Magarelas, Boa Aldeia, Farminhão, Real e Outeiro.

São património da freguesia os seguintes edifícios de Culto: Igreja Paroquial de Boa Aldeia; Capela de Santo André; Capela de Santo António; Capela da Senhora do Livramento; Igreja Paroquial de Farminhão; Capela de Santo António; Capela de Santa Bárbara; Capela de Real; Capela do Outeiro. Igreja Paroquial na Póvoa da Igreja; Capela de Nossa Senhora do Ribeiro; Capela de São Romão, em Vila Chã do Monte; Capela de São Pedro, em Routar; Capela de Santo António, da Várzea; Capela de São João, no Casal de Escouras; Capela de Santo estevão de Escouras; Capela de Santa Marinha, de Magarelas e Igreja Matriz da Nossa Senhora de Assunção em Torredeita.



Figura 2. Brasão da freguesia de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita

Brasão de Boa Aldeia: Escudo de prata, duas coticas ondadas de azul, postas em faixa, entre cruz da Ordem de Cristo em chefe e dois pinheiros arrancados de verde, em campanha. Coroa mural de prata de três torres.



Brasão de Farminhão: Escudo de vermelho, coroa mariana de prata e dois trísceles de ouro, tudo em roquete. Coroa mural de prata de três torres.

Brasão de Torredeita: Escudo de verde, torre de ouro lavrada de negro, aberta e iluminada de vermelho, entre um crescente voltado, de prata, à dextra e um ramo de oliveira de prata, frutado de ouro, à sinistra; em cima, cinco elos de corrente de prata, dispostos o 1º e 4º em banda, o 2º e 5º em barra e o 3º em faixa. Coroa mural de prata de quatro torres.

É uma freguesia com um património muito rico e vasto. Dele fazem parte:

- Fundação Joaquim dos Santos:
 - Rancho Folclórico de Torredeita, fundado em 1963;
 - Ecomuseu de Torredeita (propriedade do Rancho Folclórico de Torredeita);
 - Lagar de azeite de Cepeda;
 - Escola Profissional;
 - Creche e Jardim de infância;
 - Lar de idosos;
- Rota dos Moinhos de Água d’Alte;
- Feira de Pedrão em Boa Aldeia;
- Cooperativa agropecuária;
- Planetário em Torredeita;
- Piscina de Farminhão;
- Igreja Matriz de Torredeita, Nossa Senhora da Anunciação;
- Centro Social da Paroquia de Torredeita;
- Associação Recreativa e Cultural de Farminhão;
- Antiga estação ferroviária de Torredeita. Atual cooperativa de artesanato de Torredeita, de nome “Enleio” (projeta-se na cultura do Rancho Folclórico de Torredeita e do seu Ecomuseu, onde é exposta a renda de bilros, que chegou a Torredeita via Farminhão (aldeia situada a 5km).

3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA DO CONCELHO DE VISEU E DA UNIÃO DE FREGUESIAS DE BOA ALDEIA, FARMINHÃO E TORREDEITA

3.1 População

O Instituto Nacional de Estratégia (INE) disponibilizou os resultados provisórios do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação - Censos 2021, oito meses após o momento censitário (19 de abril).

Os resultados provisórios resultam de uma fase intermédia do processo de tratamento e validação da informação e constituem o segundo momento de divulgação dos Censos 2021. Estes resultados, apesar de provisórios, permitem antecipar um conjunto de informação censitária de elevado interesse para o conhecimento da população e do parque habitacional do país.



Figura 3. Concelho de Viseu e sua composição por freguesias

De acordo com os dados censitários, o concelho de Viseu ganhou população no último decénio, com uma variação de 0,3%.

Contudo, a evolução da população residente no concelho de Viseu, por freguesia, nos últimos 10 anos, é apresentada através do quadro que se segue (Quadro 1) sendo perceptível que há muitas freguesias a perder população, progressivamente, à exceção das freguesias de Mundão; Orgens; Ranhados; Repeses e São Salvador; Viseu.

Verifica-se, assim, uma tendência de despovoamento da população nas freguesias rurais.

Município de Viseu	Nº de indivíduos		Mulheres		Homens		Variação
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	
Freguesias							
Abraveses	8350	8539	4379	4456	3971	4083	-2,2%
Barreiros e Cepões	1394	1584	734	843	660	741	-12,0%
Boa Aldeia, Farminhão, Torredeita	2357	2823	1262	1521	1095	1302	-16,5%
Bodiosa	2840	3047	1478	1573	1362	1474	-6,8%
Calde	1271	1469	672	770	599	699	-13,5%
Campo	4802	5025	2484	2545	2318	2480	-4,4%
Cavernães	1335	1348	705	698	630	650	-1,0%
Côta	796	974	432	527	364	447	-18,3%
Coutos de Viseu	1500	1607	788	840	712	767	-6,7%
Fail e Vila Chã de Sá	2512	2673	1280	1351	1232	1322	-6,0%
Fragosela	2528	2662	1315	1363	1213	1299	-5,0%
Lordosa	1642	1791	911	987	731	804	-8,3%
Mundão	2410	2385	1219	1195	1191	1190	1,0%
Orgens	3663	3489	1891	1814	1772	1675	5,0%
Povolide	1583	1747	835	911	748	836	-9,4%
Ranhados	5891	4949	3141	2617	2750	2332	19,0%
Repeses e São Salvador	6752	6316	3554	3325	3198	2991	6,9%
Ribafeita	1079	1227	578	640	501	587	-12,1%
Rio de Loba	9009	9348	4619	4822	4390	4526	-3,6%
Santos Evos	1474	1569	795	858	679	711	-6,1%
São Cipriano e Vil de Souto	1699	1950	899	1031	800	919	-12,9%
São João de Lourosa	4693	4702	2426	2421	2267	2281	-0,2%
São Pedro de France	1217	1370	638	733	579	637	-11,0%
Silgueiros	2960	3250	1588	1729	1372	1521	-8,9%
Viseu	25804	23430	14132	12789	11672	10641	10,1%
Município de Viseu	99561	99274	52755	52359	46806	46915	0,3%

Quadro 1. População residente/freguesia (INE, Censos 2021 em comparação com os Censos 2011)

A freguesia menos numerosa é a freguesia de Côta (796 habitantes). Da análise ao quadro, é ainda possível verificar que as freguesias que sofreram o maior declínio populacional foram: a União de freguesias de **Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita** (-16,5%) e a freguesia de Côta (-18,3%).

A União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita, onde se pretende criar a ARU, é a segunda freguesia do concelho que mais população perdeu nos últimos 10 anos, em comparação com as restantes freguesias e é uma das que geograficamente, se encontra mais afastada da sede do município.

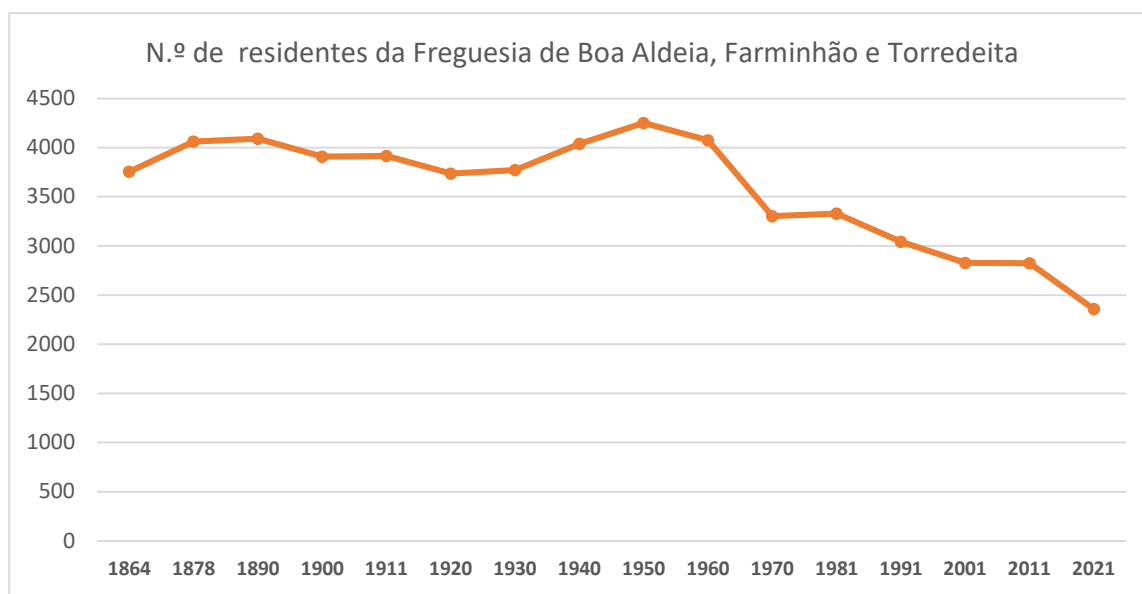


Gráfico 1. Número de residentes na União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita, ao longo dos anos (Recenseamentos Gerais da População, INE)

A estrutura etária do concelho em geral e da **União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita**, em particular, permite-nos perceber o volume da população em idade ativa, dos jovens e dos idosos, perspetivando a situação atual e a tendência.

Relativamente à distribuição por grupos etários, apresentada no Quadro 2, verifica-se que mais de metade da população do concelho possui entre 25 aos 64 anos (52.7%). Com 23.6% está representada a população com 65 anos ou mais e com 13.1% a população dos 0 aos 14 anos. Na faixa dos 15 aos 24 anos, há 10,7% de população residente no concelho.

Quanto à **União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita** é possível verificar que a maioria da população residente possui entre 25 aos 64 anos (45,6%) e em seguida, a população com 65 anos ou mais (37,0%). Com 8.5% está representada a população os 15 aos 24 anos e na faixa dos 0 aos 14 anos, há 8.9% de população residente.

Unidade Territorial	População residente (n.º)	0-14 Anos		15-24 anos		25-64 anos		Mais de 65 anos	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	99561	13026	13,1	10625	10,7	52430	52,7	23480	23,6
União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita	2357	210	8,9	201	8,5	1074	45,6	872	37,0

Quadro 2. População residente por grupos etários (INE, Censos 2021)

Relativamente ao **género e estado civil** pode-se verificar, conforme o Quadro 3, que no concelho de Viseu residem, maioritariamente, pessoas casadas (48,1% dos homens e 43,1% das mulheres) e pessoas solteiras (42,9% dos homens e 38,2% das mulheres). Existem mais mulheres viúvas do que homens viúvos (10,8% face a 3,0%) e um indicador razoavelmente baixo de indivíduos divorciados (7,9% dos homens e 6,0% das mulheres).

Na **União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita** residem, à semelhança do concelho, maioritariamente, pessoas casadas (54,3% dos homens e 47,6% das mulheres), havendo também elevadas taxas de pessoas solteiras (34,6% dos homens e 30,4% das mulheres) e índices significativos de mulheres viúvas (17,7%), verificando-se, ainda, uma percentagem bastante relevante de pessoas divorciadas (5,5% de homens e 4,3% de mulheres) em relação ao número de população residente nesta freguesia.

Unidade Territorial	População residente (n.º)	Solteiro				Casado				Viúvo				Divorciado			
		H (N.º)	%	M (N.º)	%	H (N.º)	%	M (N.º)	%	H (N.º)	%	M (N.º)	%	H (N.º)	%	M (N.º)	%
Município de Viseu	99561	20090	42,9	20154	38,2	22488	48,1	22738	43,1	1417	3,0	5678	10,8	2811	6,0	4185	7,9
União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita	2357	379	34,6	384	30,4	595	54,3	601	47,6	61	5,6	223	17,7	60	5,5	54	4,3

Quadro 3. População residente/freguesia (INE, Censos 2021)

Ao nível da escolaridade representada no concelho (Quadro 4), de acordo com os dados do INE, a taxa de analfabetismo diminuiu, entre 2011 e 2021, de 18,6% para 13,4%. Contudo, ainda permanece elevada, essencialmente, na população idosa. Relativamente ao nível de instrução, cerca de 44,7% da população possui ensino básico, 20,8% ensino secundário e 21,2% ensino superior.

Na **União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita** a maioria da população residente possui o ensino básico (62,2%), e 13,1% da população não sabe ler nem escrever. Ressalva-se que 24,7% da população seguiu estudos (16,3% tem o ensino secundário e pós-secundário e 8,4% da população residente possui o ensino superior).

Unidade Territorial	População residente (n.º)	Indivíduos sem saber ler nem escrever		1º Ciclo do Ensino Básico		2º Ciclo do Ensino Básico		3º Ciclo do Ensino Básico		Ensino Secundário e pós secundário		Ensino Superior	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	99561	13350	13,4	20707	20,8	9934	10,0	13795	13,9	20653	20,8	21122	21,2
União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita	2357	309	13,1	777	33,0	309	13,1	380	16,1	383	16,3	199	8,4

Quadro 4. Nível de escolaridade da população residente (INE, Censos 2021)

3.2 Parque edificado

A caracterização do **parque edificado** do concelho de Viseu e da União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita, revela-se de elevada importância, pois permite compreender a dinâmica construtiva, bem como a tipologia dominante e a idade do mesmo.

Entre os anos de 2011 e 2021, o parque edificado do concelho de Viseu assistiu a um aumento do número de edifícios e de alojamentos, em cerca de 2,5% e 4,9%, respetivamente.

Segundo os censos de 2021, o parque edificado do concelho é constituído por 37 758 edifícios, que na sua maioria são destinados a 1 ou a 2 alojamentos familiares (Quadro 5). O número total de alojamentos registados é de 56 802, dos quais 56 744 são de habitação familiar e 58 de habitação coletiva.

A **União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita** é constituída, essencialmente, por edifícios clássicos destinados a 1 ou 2 alojamentos familiares (Quadro 5).

Unidade Territorial	Edifícios clássicos (N.º)	1 ou 2 alojamentos familiares (N.º)	3 ou mais alojamentos familiares (N.º)	Outro tipo (N.º)
Município de Viseu	37758	35245	2231	282
União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita	1715	1708	2	5

Quadro 5. Edifícios clássicos e respetivas tipologias construtivas (INE, Censos 2021)

Quanto à **idade do edificado**, de acordo com o ano da sua construção (Quadro 6), verificou-se que dos 37 758 edifícios existentes no concelho de Viseu, 65,5% foram construídos entre 1961 e 2000, num total de 24 725 edifícios, e que 21,9% são posteriores a 2001. Como se constata no quadro abaixo, no decénio de 2011 a 2021 há uma diminuição significativa do número de novas construções relativamente ao decénio de 2001 a 2010 (redução de 6816 para 1417).

Relativamente à data de construção (Quadro 6), dos 1715 edifícios clássicos existentes na **União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita**, a grande maioria foi construída entre 1961 e 2000, correspondendo a 64,1% sendo que foram edificados, no total, 1099 edifícios. No decénio de 2011 a 2021 há uma diminuição significativa do número de novas construções, relativamente ao decénio de 2001 a 2010 (redução de 230 para 49).

A este respeito, considera-se que as dinâmicas construtivas do concelho de Viseu e da União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita são semelhantes.

Unidade Territorial	Antes de 1919		1919-1945		1946-1960		1961-1980		1981-2000		2001-2010		2011-2021	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	817	2,2	1705	4,5	2278	6,0	9573	25,4	15152	40,1	6816	18,1	1417	3,8
União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita	80	4,7	94	5,5	163	9,5	476	27,8	623	36,3	230	13,4	49	2,9

Quadro 6. Edifícios clássicos e respetivas tipologias construtivas (INE, Censos 2021)

No que se refere à **forma de ocupação** dos alojamentos familiares clássicos (Quadro 7), no concelho de Viseu é claramente evidente que 68,9% dos alojamentos correspondem a residência habitual.

Na **União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita**, 54,0% dos alojamentos são residência habitual e uma grande parte (31,2% dos alojamentos) corresponde a residência secundária. De relevar que, na União de freguesias existem 261 residências vagas e, portanto, a necessitarem de uma ação urgente, incisiva e orientada para a reabilitação do edificado, de modo a que lhes seja devolvida funcionalidade.

Unidade Territorial	Alojamentos familiares clássicos	Residência habitual		Residência secundária		Vago	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	56641	39005	68,9	10778	19,0	6858	12,1
União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita	1757	948	54,0	548	31,2	261	14,9

Quadro 7. Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação (INE, Censos 2021)

No concelho de Viseu, dos alojamentos que são propriedade dos ocupantes (28 619), a grande maioria (64,7%) não implicam encargos mensais para os proprietários, enquanto 19,2% implicam encargos entre os 200 e os 399,99 euros mensais.

Na **União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita**, 79,5% dos alojamentos propriedade dos ocupantes não implicam encargos mensais, enquanto 18,3% acarretam encargos mensais, para os proprietários, entre os 100 e os 649,99 euros.

Unidade Territorial	Alojamentos propriedade dos ocupantes	Sem encargos		Menos de 100 euros		entre 100 e 199,99 euros		entre 200 e 299,99 euros		entre 300 e 399,99 euros		entre 400 e 649,99 euros		entre 650 e 999,99 euros		1000 ou mais euros	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	28619	18512	64,7	301	1,1	1538	5,4	2899	10,1	2635	9,2	2065	7,2	443	1,6	226	0,8
União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita	832	661	79,5	14	1,7	40	4,8	52	6,3	32	3,8	28	3,4	3	0,4	2	0,2

Quadro 8. Alojamentos propriedade dos ocupantes por encargos mensais (INE, Censos 2021)

Por último, dos **alojamentos arrendados** no concelho de Viseu (8054), 4550 alojamentos têm uma renda mensal entre os 200 e os 399,99 euros, representando 56,5% dos alojamentos arrendados, e 24,2% correspondentes a 1945 alojamentos arrendados que têm uma renda mensal entre os 400 e os 649,99 euros.

Na **União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita** existem 41 alojamentos arrendados, dos quais 15 possuem rendas entre os 100 e os 199,99 euros, 14 alojamentos com rendas mensais entre os 200 e os 399,99 euros, 9 alojamentos com rendas inferiores a 20 euros, 2 alojamentos entre os 20 e 49,99 euros e 1 alojamento com valores entre os 50 e os 99,99 euros (Quadro 9).

Unidade Territorial	Alojamentos arrendados	Menos de 20 euros		entre 20 e 49,99 euros		entre 50 e 99,99 euros		entre 100 e 199,99 euros		entre 200 e 399,99 euros		entre 400 e 649,99 euros		entre 650 e 999,99 euros		1000 ou mais euros	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Município de Viseu	8054	136	1,7	192	2,4	241	3,0	775	9,6	4550	56,5	1945	24,2	188	2,3	27	0,3
União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita	41	9	22,0	2	4,9	1	2,4	15	36,6	14	34,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Quadro 9. Alojamentos arrendados por valor mensal da renda (INE, Censos 2021)



4. CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

O conceito de Reabilitação Urbana, conforme já referido, é consagrado no respetivo regime jurídico como uma “forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios” (alínea j) do artigo 2º do RJRU). Contudo, a delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) deverá refletir que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção desse género; de igual modo, é indispensável a definição de um conjunto articulado de intervenções para que, de uma forma integrada, a reabilitação urbana dessa mesma área venha a ser uma realidade, ou seja, estruturar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Neste caso, será, primeiramente, desenvolvida a delimitação da Área de Reabilitação Urbana e, posteriormente, a Operação de Reabilitação Urbana. Esta operação terá que ser desenvolvida no prazo de três anos após a aprovação, caso contrário a ARU fica sem efeito. Após aprovação da ORU, esta vigora pelo prazo de 15 anos, podendo em todo o caso esse prazo vir a ser prorrogado.

Deve ainda o Município nomear a Entidade Gestora, com poderes de controlo de operações urbanísticas, previstas no nº1 do artigo 44º, 45º e 54º do RJRU.

O mesmo regime jurídico da reabilitação urbana define a ARU como uma “área territorialmente delimitada, que em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada...” (alínea b) do artigo 2º do RJRU).

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o estudo aprofundado de uma determinada área e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação, existindo a necessidade de nela intervir, de lhe dar uma nova vida e da mesma potencializar a intervenção de privados.

A nova delimitação da ARU insere-se assim nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística, estruturar-se-á de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e a adoção de uma estratégia inclusiva.

Face ao exposto, os principais critérios e pressupostos que resultam da proposta de delimitação das novas Áreas de Reabilitação Urbanas, prende-se com a identificação dos vários núcleos históricos urbanos existentes em todas as 25 freguesias do Concelho que, fazendo parte do município de Viseu, possuem, também, património cultural, natural e construído que importa reabilitar, conservar e valorizar, de forma a perspetivar a concelho como um todo, bem como tirar partido das infraestruturas existentes.



5. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA UNIÃO DE FREGUESIAS DE BOA ALDEIA, FARMINHÃO E TORREDEITA E DA LOCALIDADE DE BOA ALDEIA

Após análise dos dados estatísticos, a **União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita** é a segunda freguesia do concelho de Viseu, que mais população residente perdeu no último decénio (variação de -16,5% face a 2011), a seguir à freguesia de Côta (variação de -18,3% face a 2011) e das que, geograficamente, se encontra mais afastada da sede do município.

A maioria da população residente possui entre 25 e 64 anos, seguida da população com 65 anos ou mais, do grupo etário dos 0 aos 14 anos e da população entre os 15 e os 24 anos.

Nesta União de freguesias residem, maioritariamente, homens e mulheres com estado civil casado e também solteiro, registando-se, um elevado número de mulheres viúvas, verificando-se, ainda, algumas pessoas divorciadas.

Quanto ao nível de escolaridade, grande parte da população residente possui o ensino básico. Verifica-se ainda que, uma boa parte de indivíduos não saber ler nem escrever, decorrente, possivelmente, do facto de existir uma grande percentagem de população idosa. Por outro lado, regista-se que 24,7% da população seguiu estudos (ensino secundário/pós-secundário e ensino superior).

Ao nível do parque edificado, a **União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita** é constituída, essencialmente, por edifícios clássicos destinados a 1 ou 2 alojamentos familiares que, maioritariamente, foram construídos entre 1961 e 2000, evidenciando-se pouca construção do edificado, a partir de 2001.

No que refere aos alojamentos familiares clássicos existentes, a maioria corresponde à residência habitual e outra grande parte, a residência secundária. De relevar que, na união de freguesias existem 261 residências vagas e, portanto, a necessitarem que lhes seja dada funcionalidade.

É ainda possível verificar que a grande maioria dos alojamentos propriedade dos ocupantes não implicam encargos mensais, havendo 18,3% que implicam encargos entre os 100 e os 649,99 euros por mês. Atualmente, na **União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita**, existem 41 alojamentos arrendados, dos quais 29 possuem rendas entre os 100 aos 399,99 euros (70,8%), 9 alojamentos com rendas mensais inferiores a 20 euros (22,0%), 2 com rendas entre os 20 e os 49,99 euros por mês (4,9%) e 1 alojamento com valor de renda mensal, entre os 50 e os 99,99 euros (2,4%).

A ARU integrada na localidade de Boa Aldeia, pertencente à **União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita**, engloba o núcleo central do aglomerado onde os dados sobre a idade do edificado, o tipo de construção e a diminuição da população residente, assim como as visitas “*in situ*”

realizadas, permitem constatar e compreender a existência de alguns edifícios devolutos e/ou em visível estado de degradação.

Atendendo a uma grande parte do edificado se apresenta degradado e algum em estado de ruína, considera-se que o investimento privado na reabilitação do edificado deverá incidir sobre os edifícios devolutos ou em mau estado de conservação.

O desenvolvimento e a progressiva desertificação populacional oferecem a oportunidade única de repensar e reestruturar o aglomerado da localidade, respondendo às necessidades e expectativas de quem a habita, visita e/ou utiliza e nela exerce a sua atividade.

Pretende-se elaborar um conjunto de medidas que atuem sobre os elementos estruturantes da localidade e o património edificado, com o objetivo de recuperar e adequar as infraestruturas a uma realidade contemporânea, cada vez mais exigente.

De acordo com o Plano Diretor Municipal (aprovado pelo Aviso nº 12115/2013, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 188, a 30 em setembro), atualmente em vigor, a área que se pretende delimitar, encontra-se inserida na UIIP II73 e em espaço residencial.

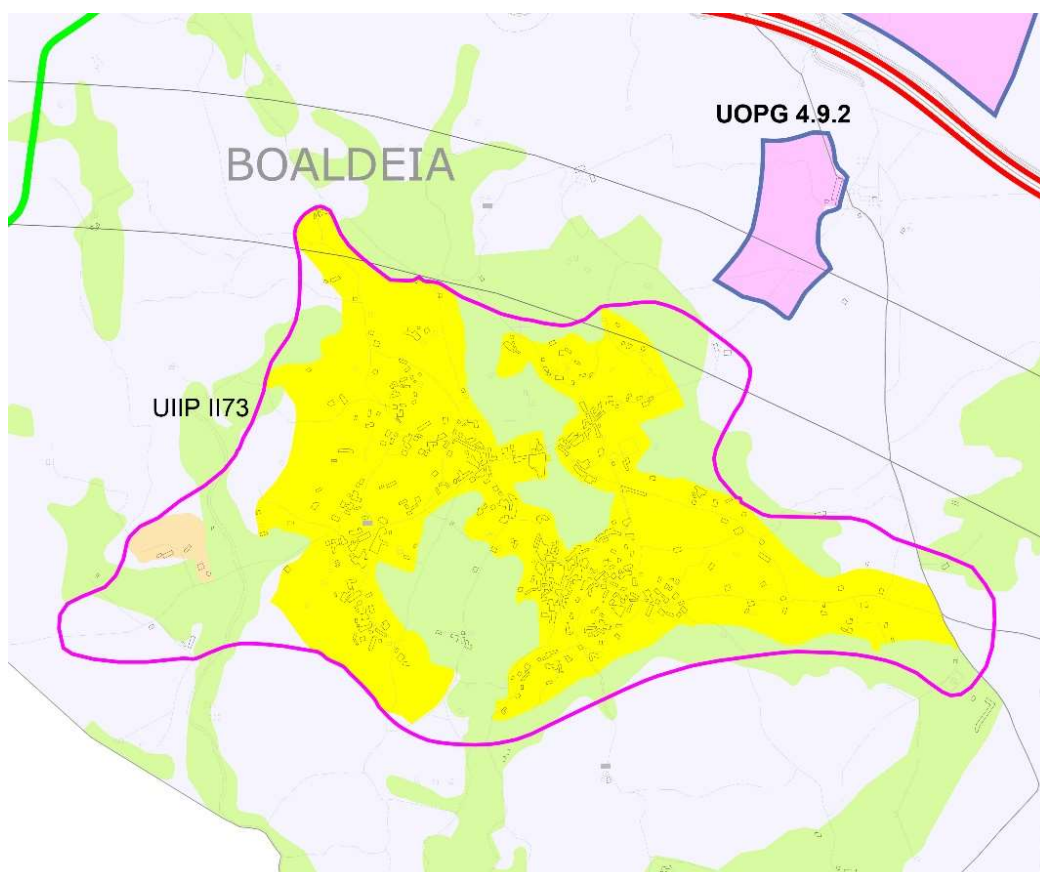


Figura 4. Extrato da Planta de Ordenamento Desagregada em Função das Categorias Operativas de Solo Urbano



6. ANÁLISE SWOT

Concluída a fase de diagnóstico da área de intervenção, importa sintetizar as conclusões retiradas, quer no domínio dos pontos fortes, quer no domínio dos pontos fracos que importam corrigir, quer ainda no que respeita às oportunidades e ameaças identificadas.

Strengths (Pontos Fortes):

- Proximidade territorial a outros concelhos do Distrito de Viseu;
- Território como elemento de referência da identidade do local;
- Relevância do património edificado;
- Sinais fortemente positivos no que respeita a investimento em reabilitação do edificado;
- Existência de manchas verdes relevantes, ainda que de domínio privado;
- Património arquitetónico, bem como de outros elementos patrimoniais de interesse;
- Estrutura compacta dos edifícios, com função essencialmente habitacional;
- Espaços públicos de circulação em razoável estado de conservação e acessíveis a veículos automóveis.

Weaknesses (Pontos Fracos):

- Existência de algum edificado envelhecido, em progressivo estado de degradação e ruína;
- Estrutura cadastral atomizada;
- Quadro de acessibilidades desfavorável com alguns pavimentos desnivelados;
- Conflitos de circulação automóvel / peão;
- Estacionamento insuficiente;
- Condições morfológicas e geológicas limitadoras;
- População residente com estrutura etária envelhecida;
- Considerável número de fogos devolutos;
- Reduzido dinamismo da atividade industrial e comercial;
- Elevado número de alojamentos vagos;
- Presença de dissonâncias no edificado face ao conjunto tradicional.



Oportunities (Oportunidades):

- Contínua valorização do património existente no tecido urbano;
- Potenciação da imagem da área de intervenção na identidade da localidade;
- Dinamização turística e de serviços, numa ótica de multifuncionalidade;
- Aproveitamento da proximidade a outros locais do município e distrito de Viseu;
- Valorização do património edificado;
- Contínua atração de investidores para os edifícios devolutos e degradados;
- Reforço da oferta de alojamento;
- Dinamização do núcleo central;
- Disponibilidade de incentivos à reabilitação urbana por via da delimitação das ARU;
- Disponibilidade de programas e instrumentos de apoio à habitação (reabilitação, aquisição, arrendamento);
- Grande número de alojamentos vagos que possibilitam a instalação de novas famílias e a atratividade e fixação da população ativa.

Threats (Ameaças):

- Reduzida dimensão territorial, populacional e económica da localidade, no contexto da região, fortemente polarizada pelos centros urbanos regionais;
- Forte concentração de apoios e fundos comunitários nas grandes cidades, sistema urbano nacional de nível superior, fragilizando a capacidade de intervenção em vilas e aldeias de escala inferior;
- Acessos viários debilitados;
- Distância aos centros urbanos regionais.



7. A ARU DE BOA ALDEIA

A delimitação da ARU pretende a reabilitação urbana do património edificado de acordo com os objetivos descritos no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual, nomeadamente:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- 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;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- Tirar partido das infraestruturas existentes, de forma a inverter a tendência da construção nova em áreas não infraestruturadas, associada ao abandono das existentes cujo o investimento nestas infraestruturas já foi realizado.

As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.

Neste caso, verificou-se a pertinência de abranger um território com cerca de 5.3 hectares (Figura 5) onde se inclui a área mais consolidada e antiga da localidade, com um aglomerado urbano mais denso, que se desenvolve em torno de uma estrutura de espaço público em que se destaca um conjunto de vias, com geometrias orgânicas e adaptadas à morfologia do terreno.

Esta zona caracteriza-se pela massificação do edificado de arquitetura vernacular, maioritariamente com alvenarias em granito e coberturas em telha cerâmica. Verifica-se a existência de diversas construções devolutas, sendo que algumas já apontam sinais de grande degradação e outras se encontram em ruína. O núcleo da localidade é rodeado por terrenos agrícolas, cujo cultivo ainda é praticado.



Figura 5. Delimitação da ARU de Boa Aldeia sobre ortofotomapa



MUNICÍPIO DE
WISEU



WISEU NOVO
SRU

Junto a uma das artérias principais de Boa Aldeia (Rua dos Carvalhos) encontra-se o Largo dos Carvalhos, uma zona desafogada localizada num dos pontos mais altos da localidade, através do qual se ramificam as restantes vias de circulação, que se adaptam à morfologia do terreno e que moldam as distintas implantações dos edifícios.



Imagem 1. Fotografia do Largo dos Carvalhos

As vias de circulação, compostas por ruas, estradas, travessas, quelhas e becos, encontram-se pavimentados, na sua maioria, com calçada de granito. Através destas é possível contemplar paisagens onde predomina o verde da natureza, sendo predominante a agricultura familiar e de subsistência.



Imagens 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8. Fotografias de arruamentos, quelhas, calçada em granito.



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU



Imagens 9, 10, 11 e 12. Fotografia de arruamentos e da acessibilidade à localidade.



8. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E HISTÓRICO DA ÁREA DE DELIMITAÇÃO

Boa Aldeia (com cerca de 5.3 hectares de território delimitado pela ARU) é uma pequena povoação **pertencente à União de Freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita do Concelho de Viseu.**

A história conta que os Reis que viviam em Viseu faziam, por aqui, a sua escalada a caminho do Porto e de Arouca. Nessa época, Boa Aldeia era conhecida como **Aldeia dos Corvos ou Aldeia da Córnea**, tendo sido motivo de manifesto pelos seus habitantes durante uma das paragens da Rainha. Os habitantes reclamavam o nome atribuído à localidade, fazendo deles alvo de escarna e gozo. A Rainha, num ato de agradecimento para com o povo, mandou reunir toda a população no Pelourinho e disse: “Não mais chamarão a esta localidade de Aldeia da Córnea, mas, a partir de hoje, chamar-se-á **Boa Aldeia**, porque as suas gentes são boas e hospitaleiras.”

Hoje, é uma freguesia bem estruturada, com água canalizada e saneamento básico em quase todos os locais. Os arruamentos encontram-se devidamente pavimentados e/ou calçadados com pedra de granito. Tem ligações rodoviárias regulares a Viseu, várias vezes por dia, asseguradas pelos transportes coletivos de Viseu e por uma outra empresa da zona.

Tem como indústria uma padaria de fabrico próprio, uma empresa com venda de produtos de panificação e pastelaria, uma fábrica de produção de tintas e uma fábrica de transformação de madeira, o que garante alguns postos de trabalho aos habitantes da localidade. O comércio tradicional é desenvolvido por uma mercearia e um café.

É, ainda, detentora de um moderno parque infantil e de programas de atividade sénior.

O Centro Social da Paróquia de Boa Aldeia (CSPBA) é uma Instituição Particular de Solidariedade Social, situada na Rua da Igreja, criada pela iniciativa da Fábrica da Igreja e ereta canonicamente por decreto do Bispo da Diocese de Viseu. Desenvolve as respostas sociais de centro de dia, serviço de apoio domiciliário e estrutura residencial para pessoas idosas. Foi constituído em março de 1997, em virtude das necessidades sociais identificadas, sobretudo no âmbito do apoio ao idoso e às famílias carenciadas, apoiando de uma forma geral a comunidade.



Imagens 13 e 14. Fotografias do CSPBA

Boa Aldeia está, também, dotada de um ginnodesportivo que possibilita e incentiva a prática de desporto. No setor da cultura é composto por três coletividades, designadamente, a **Associação Cultural Recreativa e Social de Boa Aldeia** (fundada a 7 de maio de 1999), a **Sociedade Filarmónica** (fundada há mais de 130 anos) com escola de música, com vista a formar novos elementos para a Banda Filarmónica e o Grupo de Cantares Tradicionais.



Imagens 15 e 16. Fotografias da Banda Filarmónica e do grupo de cantares.



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

Os edifícios religiosos mais importantes são a Igreja Matriz de Boa Aldeia, a Igreja do Sr. do Pedrão, a Capela Sra. do Livramento, a Capela de Sto. André e a Capela de Sto. António.



Imagens 17, 18, 19, 20 e 21. Fotografias da Igreja Matriz de Boa Aldeia, Igreja do Sr. do Pedrão, Capela Sra. do Livramento, Capela de Sto. André e Capela de Sto. António.

A Igreja do Sr. do Pedrão foi constituída com o apoio dos habitantes, o edifício religioso foi durante muito tempo propriedade privada e só recentemente foi possível chegar a acordo com os donos para que fosse “restituída” à população.

Para além dos locais de culto existem outros locais de interesse turístico como a sepultura dos Mouros constituída por duas escavações numa rocha de granito ou a Lagareta medieval de origem remota que surge na época neolítica e servia para a transformação de vinho e azeite.



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU



Imagens 22 e 23. Fotografias da Sepultura dos Mouros e da Lagareta medieval.

É possível encontrar diversos **moinhos** que se compõem como um grupo singular de elementos construtivos em granito, que para além de travarem um harmonioso diálogo com a paisagem, também, fazem e reconstroem a sua própria história. Apesar do seu inegável valor patrimonial, todos os moinhos desta localidade encontram-se em ruínas.



Imagens 24, 25 e 26. Fotografias dos moinhos.

Os fontanários existentes tiveram um papel importante no quotidiano da população, surgiram numa época em que poucas aldeias tinham eletricidade e os poços eram raros.



Imagens 27 e 28. Fotografias dos fontanários.

Outros elementos de destaque, são o Pelourinho que servia como instrumento da jurisdição feudal ou o Solar da Quinta do Reguengo que pertencia a famílias abastadas.



Imagens 29 e 30. Fotografias do pelourinho e do solar da quinta do Reguengo.

Boa Aldeia valoriza as suas gentes, o seu património e tem orgulho na sua história. É uma localidade de gente hospitaleira onde perduram as tradições e a cultura popular.



9. ESTRATÉGIA, PRINCIPIOS E VALORES

A criação de uma área de reabilitação urbana constitui um importante estímulo ao desenvolvimento urbano e socioeconómico de um território, pelo seu carácter integrador e abrangente, na medida em que prevê a melhoria da qualidade do ambiente urbano com consequências diretas na qualidade de vida da população e efeitos multiplicadores na competitividade do território.

Na delimitação desta ARU, sob o ponto de vista estrutural e funcional, é evidente o desafio arquitetónico, urbanístico, socioeconómico e ambiental que se pretende, e que terá efeitos, apenas, a médio e longo prazo.

Nesse contexto, e com base na identidade única da área de intervenção, foi identificado um conjunto de **estratégias fundamentais** que se consideram ser orientadores para o desenvolvimento da reabilitação e revitalização de Boa Aldeia, sendo eles:

- Reabilitação do património e preservação da identidade;
- Coesão e revitalização urbana;
- Ambiente e sustentabilidade;

Com base nestas premissas, na síntese de diagnóstico, na análise SWOT e nas opções de desenvolvimento pretendidas pelo município, surgem os **objetivos** pretendidos nesta proposta de delimitação, nomeadamente:

- Apresentar o concelho de Viseu como um território coeso que valoriza o património edificado, as pessoas e os recursos naturais de forma sustentável;
- Promover o progresso e o desenvolvimento económico e social, criando condições de competitividade, inovação e modernidade;
- Promover o desenvolvimento do turismo e do parque habitacional, através da reabilitação e do reaproveitamento / reutilização de recursos;
- Valorizar a qualidade ambiental e a paisagem natural da freguesia, como elemento diferenciador e atrativo ao investimento;
- Fortalecer a identidade e coesão urbana, tirando partido da diversidade de zonas que constituem ou venham a constituir outras ARU(s);
- Combater o decréscimo populacional e o envelhecimento da população;
- Evitar a degradação e abandono do património edificado, através da proximidade à população e às intervenções;
- Salvaguardar os conjuntos de edifícios que fazem parte do local, incentivando uma tendência de reocupação destes núcleos urbanos com habitação, comércio ou serviços;
- Valorizar e reforçar a identidade única do território através da revitalização do seu património natural, histórico, cultural e económico;

Reabilitação do património e preservação da identidade

A localidade de Boa Aldeia destaca-se pelo seu património edificado que proporciona um ambiente rural e tradicional único e caracterizador, que lhe confere uma imagem única da arquitetura vernacular. Contudo, verificam-se inúmeras edificações em ruína e em mau estado de conservação, outras com intervenções dissonantes, outras que se encontram devolutas e em condições precárias.

Pretende-se, com esta delimitação, reverter esse desenvolvimento em declínio, que se tem vindo a verificar ao longo dos últimos anos incentivado à reabilitação da concessão dos benefícios fiscais, incentivos financeiros e programas municipais e nacionais que estimulam a reabilitação e a transação de imóveis, atraindo investidores privados e a população ativa.

Pretende-se, ainda, preservar as características morfológicas e arquitetónicas do local, através de uma análise mais criteriosa das intervenções, valorizando as alvenarias existentes em granito, as coberturas em telha cerâmica e as caixilharias em madeira, em detrimento de outras soluções construtivas desvirtuadoras e dissonantes relativamente ao conjunto onde se inserem.

Desta forma, através da salvaguarda e preservação do património existente, é possível transmitir às gerações futuras, o legado da história e da identidade de Boa Aldeia.



Imagem 31, 32, 33 e 34. Fotografias de construções dissonantes e em estado de degradação / ruínas.



Coesão e revitalização urbana

Em 2014 foi criada e, em 2019, alterada a “Área de Reabilitação Urbana de Viseu: Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico da Cava de Viriato, Núcleo Histórico do Bairro Municipal e Fontelo”.

Com a criação das ARU’S para todas as freguesias do Concelho, o Município pretende estabelecer uma coesão territorial urbana, onde diversas épocas construtivas coexistem.

Na **ARU de Boa Aldeia**, encontra-se um tecido urbano muito denso, composto por elementos de arquitetura vernacular onde predomina o granito, quer no edificado quer no espaço público, com zonas em pavimento betuminoso, em que não distinguem zonas de circulação automóvel e pedonal. Verificam-se situações de degradação avançada e de descaraterização dos imóveis mais antigos, dados que revelam a estagnação e a vivência desta área urbana.

Com a necessidade de uma abordagem territorial e de revitalização integrada, que estimule a apropriação dos vários espaços pelos seus residentes e visitantes e que potencie uma maior diversidade funcional, pretende-se a reabilitação e requalificação do parque edificado como elemento chave de valorização da ARU.

Para além do envolvimento da comunidade local como parceiros ativos na valorização da localidade, existem outros fatores / equipamentos que poderão fazer parte do programa estratégico para a atração e fixação de residentes / turistas para a localidade, designadamente:

- Feira do Sr. do Pedrão em Boa Aldeia;
- Planetário em Torredeita (4.4km de Boa Aldeia);
- Piscina de Farminhão (5.1km de Boa Aldeia);
- Ecomuseu em Torredeita (5km de Boa Aldeia);
- Parque de merendas de Torredeita (9.5km de Boa Aldeia);
- Antiga estação ferroviária de Torredeita, atualmente é a cooperativa de artesanato de Torredeita (5.2km de Boa Aldeia);
- Percurso pedonal – Bicão dos Conqueiros (6.4km de Boa Aldeia);
- AHPV - Centro Hípico Montebelo, Farminhão (5.7km de Boa Aldeia);
- Montebelo Golf (4.9km de Boa Aldeia);



Ambiente e sustentabilidade

Com a delimitação da ARU de Boa Aldeia, prevê-se promover a integração e o equilíbrio paisagístico com a envolvente natural e garantir a eficiência e adequação das redes de infraestruturas básicas à especificidade da localidade. Com as futuras intervenções, pretende-se promover a economia circular e minimizar a pegada ecológica da localidade.

A zona de intervenção dispõe de um espaço público, constituído maioritariamente por elementos de granito, que carece de melhoramentos.

A sinalética e a intervenção em espaço público necessitam de ser genericamente, melhorados.

A sua configuração morfológica, com um ligeiro declive na maioria da área a reabilitar, facilita a vivência e a permanência de pessoas com mobilidade condicionada.

Na envolvente à área de intervenção, a presença de elementos e espaços verdes é uma constante, apesar de, na sua maioria, serem privados e não abertos à utilização pública e deles não haver uma apropriação coletiva, mesmo que meramente visual. No entanto, é uma localidade com muito potencial para haver uma intervenção de espaços verdes e de lazer para os habitantes e seus visitantes.

A possível introdução de mobiliário e equipamento que poderá ser desenhado e produzido especificamente para este efeito no âmbito de projeto autónomo, instituindo-se, tal como as restantes intervenções, enquanto sinal qualificador e identificador.

Direitos de preferência

Conforme previsto no artigo 58º do Decreto-Lei n.º 307/2009, na sua atual redação, a entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações, situadas em Área de Reabilitação Urbana, discriminando, na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel carece e o prazo para a sua execução.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no nº 1 do artigo 37º da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, na sua redação atual.



10. CONCLUSÃO

A presente proposta de delimitação da ARU de Boa Aldeia, insere-se nas políticas urbanas municipais, sendo enquadrada no Decreto-lei 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana” e visa essencialmente garantir a aplicabilidade das ações definidas na estratégia de reabilitação urbana e as condições de acesso aos benefícios fiscais e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município.

Importa referir que esta delimitação poderá ser objeto de alteração posterior, se tal for considerado necessário, após o aprofundar dos conhecimentos resultantes do desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana, da caracterização do existente, da compatibilização e integração com as opções de desenvolvimento do concelho e com os instrumentos de gestão e planeamento e, ainda, com o conhecimento mais concreto das sinergias presentes nos territórios.

A definição de ARU, desta e de outras que venham a ser consideradas no âmbito de uma avaliação global do concelho, das suas dinâmicas de desenvolvimento e das suas políticas urbanísticas, é fundamental à implementação de um processo regenerador e requalificador, cujos efeitos se estendam a Viseu, no seu todo.



11. FONTES E BIBLIOGRAFIA:

DIREÇÃO-GERAL DOS EDIFÍCIOS E MONUMENTOS NACIONAIS – “Revista semestral de Edifícios e Monumentos”, Nº13/ setembro 2000

MUNICÍPIO DE VISEU – Delimitação da ARU de Viseu, abril 2019

IHRU IP – Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana”, abril 2013

FERNANDA PAULA OLIVEIRA, DULCE LOPES, CLÁUDIA ALVES – “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”, novembro 2011

DOMUSREHABITA – Área de Reabilitação Urbana: Centro Histórico de Sintra

GAIURB, URBANISMO E HABITAÇÃO EEM – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana “Centro Histórico”, maio 2013

MUNICÍPIO DE ABRANTES – Delimitação da ARU do Centro Histórico de Abrantes, março 2014

Site da Câmara Municipal de Lisboa

MUNICÍPIO DA MÊDA – Delimitação da ARU de Marialva, janeiro 2021

Principal Legislação em Vigor:

Decreto-lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis nos 156/2006, de 8 de agosto e 161/2006 de 8 de agosto.

Despacho nº 14574/2012, de 12 de novembro - Cria a Comissão Redatora de projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifício Antigos».

Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 maio – Que estabeleceu as bases gerais de política pública de solos do ordenamento do território e do urbanismo que procede à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 outubro – Na sua redação atualizada que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro na sua redação atualizada ou do disposto no artigo 71º do estatuto dos Benefícios Fiscais.

Lei nº 107/2001 de 8 de setembro, na sua atual redação, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património Cultural.