

## 2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

### 2.1. Caracterização Territorial

Com o objetivo de conhecer o contexto em que se vai desenvolver a ampliação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Aguiar da Beira, foi elaborada uma breve caracterização territorial do Concelho de Aguiar da Beira centrada nos seguintes pontos: (i) Enquadramento Histórico, (ii) Envolvente Territorial, (iii) Estrutura Morfológica e Património Natural.

#### Enquadramento Histórico

O Concelho de Aguiar da Beira surge associado à existência de povoamentos muito antigos que remontam a épocas pré-históricas, pelo menos até ao IV milénio a.C., e que deixaram no território um importante legado constituído por vários castros, dólmens, sarcófagos e sepulturas antropomórficas. Entre estes são de destacar o Castro de São Pedro dos Matos, o Castro de Carapito, o Castro das Abelhas e o Dólmen de Carapito do Neolítico (monumento nacional).

No território encontram-se vestígios da presença romana, bem como das invasões bárbaras de Suevos e Visigodos, da ocupação islâmica e das guerras da reconquista.

Durante a Idade Média, o povoamento foi-se consolidando e desenvolvendo sócio e economicamente, sendo o reconhecimento desse progresso visível na concessão de Cartas de Foral a Aguiar da Beira e a Pena Verde, no século XIII (1258). Em inícios do século XVI também Carapito será elevado ao estatuto de Concelho, através de Carta de Foral, atribuída por D. Manuel.

Já no século XIV (1308) a concessão de Carta de Feira a Aguiar da Beira por D. Dinis, evidência a importância que o aglomerado assumia em termos da sua dinâmica comercial.

O território que atualmente circunscreve o Concelho de Aguiar da Beira esteve dividido entre os antigos Concelhos de Aguiar, Carapito e Pena Verde até à reforma administrativa de 1836, altura em que Carapito e Pena Verde são incorporados no Concelho de Aguiar da Beira.

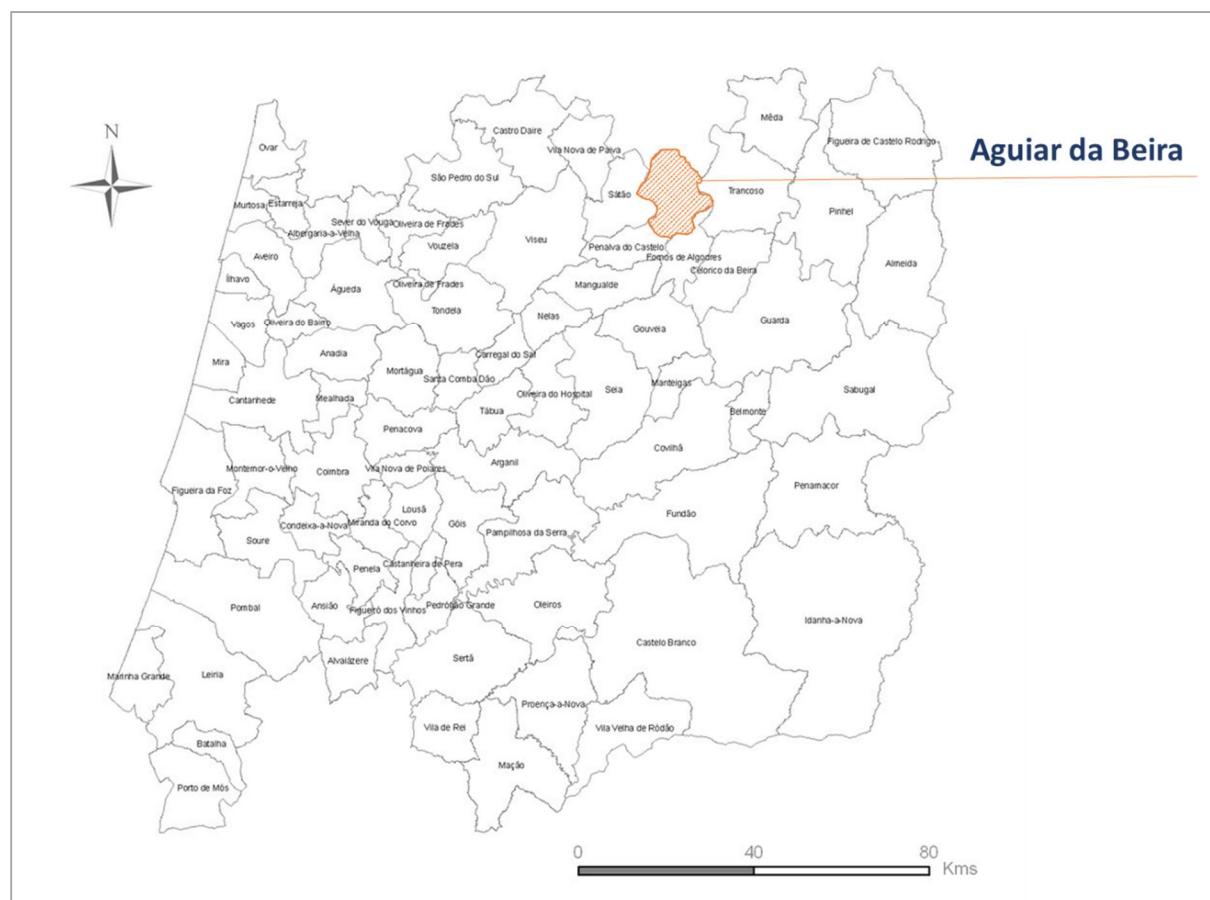
Desde então, Aguiar da Beira intensifica a sua atividade económica e a sua vida política, aumentando a sua representatividade e influência na região, beneficiando da sua posição privilegiada na região e do seu potencial cultural, patrimonial e turístico.

## **Envolvente Territorial**

O Concelho de Aguiar da Beira pertence à Região Centro (NUT II) e à comunidade intermunicipal da Região Viseu Dão-Lafões (NUT III), situando-se a aproximadamente 40 km de Viseu e a cerca de 70 Km da Guarda, sua capital de distrito.

Em termos geográficos, o Concelho faz fronteira com cinco municípios, sendo limitado a norte pelo município de Sernancelhe, a leste por Trancoso, a sudeste por Fornos de Algodres, a sudoeste por Penalva do Castelo e a oeste por Sátão (ver Figura 1).

**Figura 1 – Localização Regional do Concelho de Aguiar da Beira**



Em termos de acessibilidades, o Concelho de Aguiar da Beira estabelece as suas ligações rápidas com os principais centros urbanos portugueses, bem como com a Europa através da A25 e da EN229. A A24 e o IP2 são também vias muito importantes para estabelecer ligações entre o concelho e o exterior.

O território do Município de Aguiar da Beira estende-se por uma larga área com cerca de 206,64 km<sup>2</sup> que, após a reorganização administrativa do país, ocorrida em 2013, pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, se encontra administrativamente dividido em dez freguesias: Carapito, Cortiçada, Dornelas, Eirado, Forninhos, Pena Verde, Pinheiro, União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, União das Freguesias de Sequeiros e Gradiz e União das Freguesias de Souto de Aguiar da Beira e Valverde.

De referir que as freguesias do Município de Aguiar da Beira têm um cariz predominantemente rural, mais marcante nas freguesias localizadas no interior do Concelho e com fracas acessibilidades.

Em termos de principais aglomerados urbanos, somente Aguiar da Beira, sede do Concelho, tem estatuto de Vila, sendo os restantes aldeias.

A Vila de Aguiar da Beira constitui uma âncora com grande relevância social e económica na região, desempenhando uma função essencial na fixação de população e na resistência perante a tendência de desertificação que ameaça este território do interior do País.

## **Estrutura Morfológica e Património Natural**

O Concelho de Aguiar da Beira localiza-se na Região Mediterrânica, Sub-região Mediterrânica Ocidental, Superprovíncia Mediterrânica Ibero-Atlântica e estende-se por um vasto território em planalto, possuindo uma altitude superior aos 700 m entre a Serra da Estrela e a Região do Douro, o que lhe permite usufruir de paisagens e recursos naturais ímpares.

No território afloram essencialmente rochas graníticas, que pertencem a um extenso maciço que se estende às regiões das Beiras e Noroeste de Portugal. São numerosos os filões de rochas básicas e de quartzo, estando também presentes alguns depósitos aluvionares recentes nos principais cursos de água.

Em termos de recursos hidráticos são de salientar as nascentes dos Rios Dão e Vouga, a presença do Rio Távora e da Albufeira da Fumadinha, bem como da Ribeira de Coja e da Ribeira de Coruche, pertencentes à bacia do Rio Dão. A estrutura hídrica assenta da bacia hidrográfica do Mondego, na sub-bacia do Dão.

No Concelho de Aguiar da Beira os usos de água predominantes são a rega e o abastecimento doméstico, tendo a água origem essencialmente subterrânea.

No território predominam as plantações florestais de pinheiro-bravo, carvalhos (carvalho-negral) e castanheiros, consistindo as explorações agrícolas fundamentalmente em pequenas extensões de culturas cerealíferas, hortas e prados de pastagem.

Dadas as características actuais dos habitats existentes, importa preservar algumas espécies com interesse conservacionista, entre estas destacam-se: o aço, o gavião, a galinhola, a rôlacomum, a cotovia-pequena, a felosa-do-mato, o corvo, o tritão-marmorado, o sapo-parteiro, o sapocorredor, a cobra-de-ferradura, o musaranho-anão, o toirão e o gato-bravo.

Figura 2 – Enquadramento paisagístico do Concelho de Aguiar da Beira



Fonte: Blog - A terceira dimensão

## 2.2. Contexto Socioeconómico

É seguidamente apresentada uma breve caracterização socioeconómica do concelho de Aguiar da Beira, abordando, em particular, os elementos mais relevantes em termos demográficos e as características preponderantes da sua estrutura económica. Esta caracterização incide sobre os anos de 2001, 2011 e 2021 e inclui também algumas informações relativas à União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, sede do concelho.

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

## Análise Demográfica

De acordo com os últimos censos de 2021, a população residente no Concelho de Aguiar da Beira é de 5.231 habitantes, e a população residente na União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche é de 1.785 habitantes. Estes valores correspondem a uma densidade populacional de 25,31 hab./Km<sup>2</sup> no concelho e de 41,17 hab./Km<sup>2</sup> na freguesia sede do concelho. Note-se que o Concelho de Aguiar da Beira tem uma densidade populacional bastante mais baixa do que a média nacional (112,2 hab./km<sup>2</sup>) e do que as médias das regiões Norte (168,6 hab./km<sup>2</sup>) e Centro (79,3 hab./km<sup>2</sup>). A densidade da União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, sede do concelho, é superior à média do concelho, como seria de esperar, dado tratar-se de um território predominantemente urbano, mas, mesmo assim, inferior às médias anteriormente referidas..

Da observação dos dados demográficos do Quadro 1, constata-se que no intervalo de tempo entre os dois últimos censos, se verificou uma perda de população no concelho (-4,42%) e um crescimento assinalável de população na União das freguesias de Aguiar da Beira e Coruche (9,44%), o que evidencia a capacidade de atração da sede do concelho.

**Quadro 1 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021**

Unidade Territorial	Área	População Residente					Densidade Populacional (2021)
		2001	2011	2021	Variação 2011-2021		
	Km <sup>2</sup>	Nº	Nº	Nº	Nº	%	
Aguiar da Beira (concelho)	206,64	6.247	5.473	5.231	-242	-4,42	25,31
União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche	43,36	1.686	1.631	1.785	154	9,44	41,17

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Com efeito, enquanto no concelho se assistiu a uma redução da população residente, passando-se de 5.473 habitantes para 5.231 habitantes, ou seja, perderam-se 242 habitantes (-4,42% da população) no espaço de 10 anos, já no que respeita à freguesia à União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, assistiu-se a um significativo aumento no mesmo período, passando-se de 1.631 habitantes para 1.785 habitantes, ou seja, verificou-se um aumento de 154 habitantes (9,44% da população).

Em resultado desta dinâmica demográfica, a União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche aumentou o seu peso relativo no concelho, representando em 2021 cerca de 34,1% da população total (quando, em 2001, o seu peso era de 29,8%).

Importa ainda destacar, como explicam vários instrumentos de gestão territorial do Município, nomeadamente os documentos do Plano Diretor Municipal, que o Concelho de Aguiar da Beira, tal como toda a região onde se integra, tem vindo a perder alguma população nas duas últimas décadas, sobretudo nas freguesias menos urbanas.

No que respeita à população por grupos etários, como se constata no Quadro 2, no Concelho de Aguiar da Beira verificaram-se as seguintes variações entre 2011 e 2021: -40,5% (0-14 anos); -26,6% (15-24 anos); -10,9% (25-64 anos) e +22,8% (65 ou mais anos). No que se refere à União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, as variações foram as seguintes: -13,2% (0-14 anos); -9,8% (15-24 anos); -4,9% (25-64 anos) e +37,5% (65 ou mais anos). Ou seja, quer no Concelho, quer na União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, registou-se uma diminuição da população nos três primeiros grupos etários, sendo a mais significativa no grupo etário dos 0-14 anos, e um forte crescimento no grupo etário correspondente aos mais idosos (65 ou mais anos).

Quadro 2 - População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021

Unidade Territorial	0-14 anos		Variação (%)	15-24 anos		Variação (%)	25-64 anos		Variação (%)	65 ou mais anos		Variação (%)
	2011	2021		2011-2021	2021		2011-2021	2021		2011	2021	
Aguiar da Beira (concelho)	611	435	-40,5	564	414	-26,6	2.659	2.370	-10,9	1.639	2.012	+22,8
União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche	235	204	-13,2	163	147	-9,8	829	788	-4,9	404	646	+37,5

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A análise da população residente por grupos etários permite constatar uma situação de claro envelhecimento (menos intensa na sede do concelho) 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 é preocupante, tendo passado de 268,25, em 2011, para 462,53, em 2021.

Caso não sejam tomadas medidas, esta tendência para o envelhecimento da população deverá manter-se no concelho, já que, os dados referentes a 2022, mostraram que a Taxa Bruta de Mortalidade (24,5%) continua muito superior à Taxa Bruta de Natalidade (5,3%) o que corresponde assim a uma taxa de crescimento natural negativa.

É de realçar que, entre 2011 e 2021, o número famílias clássicas em alojamentos clássicos aumentou muito ligeiramente no Concelho (0,2%), passando-se de 2.105 famílias, em 2011, para 2.109, em 2021. Este facto aconteceu associado à redução da dimensão média das famílias e ao aumento das famílias monoparentais e unipessoais, devido entre outras

razões ao crescimento da dissolução de uniões e ao aumento da longevidade da população. Repare-se que, em 2011, as famílias em aloamentos clássicos constituídas por 1 ou 2 pessoas representavam 21,6% e 36,7% do total, respetivamente, e em 2021 esses valores subiram para 25,2% e 41,8%. Existe assim uma tendência no mercado para o aumento da procura por fogos de menores dimensões.

Os dados demográficos associados à educação, evidenciam que, entre 2011 e 2021, a taxa de analfabetismo sofreu uma diminuição no Município de Aguiar da Beira, passando 14,95% para 9,58%, sendo no entanto bastante superior à média nacional (3,08%). A taxa é mais elevada entre a população mais idosa, sendo maior no sexo feminino (11,22%) do que no sexo masculino (7,71%).

Relativamente ao nível de escolaridade mais elevado completo da população de Aguiar da Beira, no ano 2021, 59,7% possuía o ensino básico (3.124 habitantes), 14,1% o ensino secundário (735 habitantes), 0,4% o pós-secundário (24 habitantes) e 7,6% era detentora de um curso de ensino superior (400 habitantes).

## **Estrutura Económica**

Segundo os Censos de 2021, o Concelho de Aguiar da Beira tem uma população ativa de 1.817 pessoas e uma população total empregada de 1.704 pessoas. Estes valores permitem constatar que Aguiar da Beira regista uma taxa de atividade de 34,74%, consideravelmente inferior à média do País (46,58%).

No que respeita à sua distribuição por setores de atividade económica, verifica-se que, em 2021, 157 trabalhadores (9,2%) estão ligados ao sector Primário, 421 trabalhadores (24,7%) exercem atividade no sector Secundário e 1.126 trabalhadores (66,0%) estão empregados no sector Terciário - no Terciário Social 585 (34,3%) e no Terciário Económico 541 (31,7%).

Estes dados evidenciam que na atualidade o sector Terciário é claramente dominante em termos de emprego, sendo que o sector Primário tem vindo a perder muita relevância no Município, à medida que os produtores agrícolas vão envelhecendo e abandonando as suas explorações.

Assim, em termos de população empregada destacam-se no Concelho de Aguiar da Beira, as empresas relacionadas com as Atividades de Saúde Humana e Apoio Social (299), o Comércio por Grosso e a Retalho, a Reparação de Veículos Automóveis e Motociclos (268), Indústrias Transformadoras (202), a Construção (191), a Administração Pública e Defesa; a Segurança Social Obrigatória (164) e a Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca (157).

De sublinhar que, entre 2011 e 2021, não se verificaram grandes alterações em termos da distribuição da população ativa pelos setores da atividades económica no Concelho, no

entanto, foi no sector Terciário que se criaram mais empregos, sobretudo na sede de Concelho, aumentando assim o número de trabalhadores no sector em termos relativos.

A taxa de desemprego no Concelho de Aguiar da Beira registou, em 2021, um valor de 6,22%, correspondendo a 113 trabalhadores (no País, a taxa de desemprego situou-se em 8,13%), significativamente menor que a taxa de 8,91% verificada em 2011 (174 trabalhadores). O desemprego é ligeiramente maior no sexo masculino (61 homens, 6,37%, e 52 mulheres, 6,05%, estavam desempregados em 2021).

## 2.3. Dinâmicas Urbanas

### Parque Edificado

Como se observa no Quadro 3, entre 2011 e 2021, assistiu-se no Concelho ao aumento de cerca de 2,6% do número de edifícios (120 edifícios) e de 3,2% do número de alojamentos (158 alojamentos). Assim, em 2021, o parque edificado era constituído por 4.824 edifícios a que correspondiam 5.032 alojamentos familiares clássicos.

No que respeita à União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, o aumento foi de cerca de 2,8% do número de edifícios (32 edifícios) e de 4,2% do número de alojamentos (55 alojamentos). Assim, em 2021, o parque edificado era constituído por 1.173 edifícios a que correspondiam 1.360 alojamentos familiares clássicos.

Quadro 3 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2011 e 2021

Local de Residência	Edifícios		Variação 2011-2021 (%)	Alojamentos Familiares		Variação 2011-2021 (%)
	2011	2021		2011	2021	
Aguiar da Beira (concelho)	4.704	4.824	2,6	4.874	5.032	3,2
União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche	1.141	1.173	2,8	1.305	1.360	4,2

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

É de realçar que no Concelho foi ligeiramente superior o aumento do número de alojamentos familiares clássicos (3,2%), relativamente ao aumento do número de famílias registado em igual período (0,2%).

Foi igualmente realizada outra análise da situação habitacional do Concelho de Aguiar da Beira, 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 Município de Aguiar da Beira, possibilitando prospetivar as tendências para os próximos anos das dinâmicas do parque habitacional. Assim sendo e pela observação do Quadro 4, pode-se constatar que, de modo geral, desde 2001 se verificou uma tendência clara para a redução do número de fogos concluídos e licenciados anualmente.

Quadro 4 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2021

Concelho	Nº de fogos em construções novas para habitação familiar	
	Ano	Licenciados
2001	23	25
2002	40	45
2003	29	25
2004	50	38
2005	43	28
2006	35	31
2007	34	41
2008	28	30
2009	28	30
2010	30	24
2011	22	28
2012	15	20
2013	14	9
2014	16	10
2015	10	12
2016	16	6
2017	13	5
2018	8	12
2019	7	11
2020	12	6
2021	11	9

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Repare-se que os dados das Estatísticas das Obras Concluídas publicadas pelo INE, em 2021, no concelho foram concluídos apenas 9 fogos e licenciados 11 fogos, valores manifestamente baixos quando comparados com os números do início do século.

Entendem-se, assim, como fundamentais os esforços realizados atualmente pela autarquia com o objetivo de recuperação da dinâmica habitacional, designadamente através de uma forte aposta na reabilitação urbana, de que é ilustrativo a elaboração da Estratégia Local de Habitação e deste documento relativo à Ampliação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Aguiar da Beira.

### **Edificado com Valor Patrimonial**

O Município de Aguiar da Beira possui um vasto património edificado de elevado valor, repartido pela Vila e pelas distintas Freguesias do Concelho. A existência deste património traduz um passado rico em acontecimentos históricos e sociais, os quais constituem o legado do que é hoje a matriz cultural do Concelho.

De facto, existe no Concelho de Aguiar da Beira diverso património edificado classificado na lista elaborada pela Direção Geral do Património Cultural (DGPC), como Monumento Nacional (MN) ou Imóvel de Interesse Público (IIP).

**Figura 3 - Torre Ameada (Relógio), a Fonte Ameada e o Pelourinho de Aguiar da Beira**



Fonte: <https://www.cm-aguiardabeira.pt/>

Entre este património são de salientar, particularmente, o Pelourinho de Aguiar da Beira (MN), a Fonte Ameada (MN), a Torre Ameada (MN), o Dólmen de Carapito I (MN), o Pelourinho de Carapito (IIP), o Pelourinho de Pena Verde (IIP), a Ponte do Candal (IIP) e o Santuário de Nossa Senhora dos Verdes (IIP), os quais constituem peças notáveis de história e de arquitetura, fundamentais para a identidade e cultura dos Aguiarenses.

De realçar ainda que existem também nas várias freguesias do Concelho alguns edifícios com considerável valor arquitetónico (igrejas e capelas, casas senhoriais ou monumentos), que fazem parte da história e do património de Aguiar da Beira, os quais representam elementos importantes para o desenvolvimento cultural e a atração turística.

## **Acessibilidades e Transportes**

No seguimento do que foi referido anteriormente, o Concelho de Aguiar da Beira estrutura as suas acessibilidades com base essencialmente na A25, na A24, no IP2 e na EN229, vias que permitem as ligações com os concelhos vizinhos, bem como as conexões com os principais centros urbanos portugueses e europeus.

Assim, em termos dos principais eixos rodoviários são de destacar:

- A25 – A Autoestrada das Beiras Litoral e Alta que estabelece a conexão entre Gafanha da Nazaré (Aveiro) a fronteira de Vilar Formoso, atravessando transversalmente o País. Passa nos municípios a sul de Aguiar da Beira, sendo a ligação com o Concelho realizada através da EN229, da EN229-2 e da EN330;
- A24 – A Autoestrada do Interior Norte que liga a cidade de Viseu com a fronteira espanhola através da cidade de Chaves, tendo orientação norte-sul. A A24 serve toda a sub-região Viseu Dão-Lafões, sendo seu percurso realizado a oeste do Município de Aguiar da Beira;
- IP2 – O Itinerário Principal n.º 2 que estabelece a conexão entre o norte e o sul percorrendo o interior do País, entre Bragança e Faro. Apesar de infelizmente ainda não estar concluído, o IP2 facilita o acesso a Aguiar da Beira através de este, sobretudo via Trancoso;
- EN229 – A Estrada Nacional 229 liga a cidade de Viseu à EN222 em Vilarouco (município de São João da Pesqueira), permitindo unir Aguiar da Beira à A25, bem como aos municípios localizados a nordeste como Sernancelhe e Penedono.

No que concerne às vias que possibilitam quer as conexões intra-concelhias e locais, quer as conexões de Aguiar da Beira com os concelhos vizinhos, são ainda de destacar a EN330, que liga Aguiar da Beira a Fornes de Algodres (A25), a EN226 que liga o concelho a Trancoso e a Moimenta da Beira, e a EM584-2 que pelo interior do Concelho liga também a Moimenta da Beira.

Importar também realçar que Aguiar da Beira dispõe de uma rede de transportes públicos que permite a conectividade das diversas freguesias à sede de Concelho, cujos serviços estão concessionados à empresa União de Sátão, sendo que os percursos e horários oferecidos cumprem as regras estabelecidas para os transportes escolares concelhios, excetuando nos períodos das pausas letivas.

Para complementar esta oferta, o Município desenvolveu, em articulação com a Comunidade Intermunicipal Viseu Dão Lafões, um Plano Intermunicipal de Transportes que visa estruturar as redes de transportes ao nível da região, definindo ofertas alternativas às tradicionais e melhorando nomeadamente as ligações de Aguiar da Beira a outros centros urbanos do País.

Ao nível das acessibilidades, a autarquia decidiu ainda apostar fortemente na mobilidade sustentável, promovendo comportamentos saudáveis e uma melhor qualidade de vida de todos os Aguiarenses.

Com este objetivo, o Município tem vindo a criar uma rede de percursos pedestres, incluindo passadiços, que possibilitam apreciar a beleza natural e patrimonial do Concelho estabelecendo rotas temáticas que valorizam elementos ímpares do território. Neste âmbito, têm já projeção de nível internacional os eventos de “Orientação” que trazem periodicamente a Aguiar da Beira milhares de atletas e visitantes para praticar desporto e aventura de forma sustentável e que contribuem para a afirmação da identidade e valorização turística e económica do Concelho e da região.

### 3. OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS

Como referido anteriormente, o Município de Aguiar da Beira tem vindo a dedicar uma especial atenção à temática da reabilitação da sua malha urbana, como forma de promover melhores condições de vida da população, possibilitando um território com uma identidade reforçada, mais coeso, mais sustentável, mais inclusivo e apto a atrair novos moradores e novas oportunidades dinamizadoras do seu tecido económico e social.

Convém relembrar que, desde maio de 2021, está em vigor, a ARU da Vila de Aguiar da Beira, constituindo uma segunda alteração a outra delimitação entretanto caducada, ao não ser aprovada a respetiva ORU no prazo de 3 anos após a publicação da aprovação da mesma (ver Aviso n.º 10124/2021 - *Diário da República* n.º 104/2021, Série II de 2021-05-28).

Agora, a Câmara Municipal de Aguiar da Beira decidiu avançar para o alargamento da ARU da Vila de Aguiar da Beira, tendo já promovido a criação de diversas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) nos principais aglomerados urbanos do concelho, incluindo a elaboração das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), evidenciando uma nova ambição que se consubstancia na definição e desenvolvimento de intervenções integradas de reabilitação urbana nos principais centros urbanos e outras centralidades existentes no território de Aguiar da Beira.

É neste âmbito que se enquadra o processo de ampliação da ARU da Vila de Aguiar da Beira, que agora se apresenta, e que em muito resulta das dinâmicas sociais e económicas que, entretanto, se verificaram e continuamente se verificam neste território.

Assim sendo, importa aqui sublinhar os principais objetivos gerais presidiram à ampliação da ARU da Vila de Aguiar da Beira, não deixando de os rever e de proceder a atualizações sempre que se justifique.

Em primeiro lugar, foi e é objetivo da ARU concentrar esforços na promoção da vivência do espaço público com incidência na reabilitação do espaço privado, numa interligação urbanisticamente qualificada e reabilitada, apostando em critérios que privilegiam a mobilização de parcerias ativas e o envolvimento e investimento privado.

Deste modo, procura-se que os espaços públicos da Vila de Aguiar da Beira sejam potenciadores de crescimento saudável, envelhecimento ativo e integração social, sendo desenhados para o encontro e convivência nas pessoas, ajudando assim a criar uma comunidade mais forte e coesa. A ampliação da ARU da Vila de Aguiar da Beira fundamenta-se numa estratégia de estímulo a um espaço público mais humanista, acessível a todos e integrador do espaço privado. Um espaço de todos e para todos, criador de laços entre os concidadãos.

A requalificação do espaço público existente, tendo como principal objetivo a melhoria da qualidade do ambiente urbano, bem como o incentivo às intervenções de reabilitação e requalificação do edificado envolvente, incluindo património e espaço privado.

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

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

Cabe aos privados um papel essencial para que intervenções sobre o edificado sejam uma realidade, particularmente no edificado destinado a uso habitacional, próprio ou dirigido ao mercado de arrendamento, até como forma de complemento aos rendimentos familiares. Neste sentido, são muito importantes 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.

A intervenção no edificado constitui igualmente o momento próprio 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.

O quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros que se irá estabelecer com a ARU poderá ser um poderoso instrumento para a mobilização da vontade e do investimento privado que importa incentivar permanentemente numa lógica de grande proximidade a proprietários e investidores.

Em suma, com a ampliação da ARU pretende-se melhorar a qualidade de vida dos cidadãos Aguiarenses, tornando simultaneamente este território mais competitivo e atrativo para os que habitam, trabalham ou visitam o concelho.

Assim sendo, a ampliação da ARU da Vila de Aguiar da Beira tem como objetivos específicos:

1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável;
2. Requalificar os espaços da Vila de Aguiar da Beira funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
3. Melhorar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;

4. Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural Aguiarensse e promover a sua utilização e valorização;
5. Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;
6. Modernizar e assegurar o bom funcionamento dos equipamentos e das infraestruturas urbanas;
7. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
8. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
9. Incentivar o desenvolvimento da mobilidade sustentável, promovendo as vias cicláveis e os percursos pedonais;
10. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
11. Potenciar a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica da Vila de Aguiar da Beira;
12. Afirmar os valores patrimoniais, culturais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade territorial;
13. Assegurar a integração funcional, a diversidade económica e sociocultural no tecido urbano existente;
14. Potenciar a afirmação do núcleo central da Vila de Aguiar da Beira, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização;
15. Robustecer e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional;
16. Fomentar a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
17. Promover a diversidade social e cultural e a identidade do Concelho de Aguiar da Beira;
18. Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer.

#### 4. REVISÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE AGUIAR DA BEIRA

Neste capítulo apresenta-se a proposta de redelimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Aguiar da Beira, tendo em vista melhor articular os objetivos de política urbanística e de planeamento territorial para este aglomerado. Note-se que esta é uma segunda alteração da delimitação da ARU, situação que havia sido publicada em 22 de agosto de 2024, através do Aviso n.º 18275/2024/2 - Diário da República n.º 162/2024, Série II de 2024-08-22.

O objeto desta redelimitação, que se faz por alargamento da ARU anterior, é garantir equidade na gestão do espaço urbano da sede do concelho, nomeadamente na sua área mais central, integrando mais território e mais edificado que possa encontrar mais possibilidades e mais ferramentas de intervenção para a requalificação e revitalização da vila, isto para além da sua área mais antiga e histórica.

Trata-se de uma estrutura de habitação principalmente unifamiliar, com algum grau de degradação, organizada por parcelas de edifícios de duas ou quatro frentes, na proximidade do Agrupamento Escolar e do Recinto da Feira.

Para além de uma necessidade de intervenção sobre o edificado e de gerar um processo de apoio aos proprietários, importa ainda apostar na requalificação do espaço público, dando continuidade, em termos ambientais e de conforto, ao que se passa na zona confinante, no sentido do centro.

Em consequência desta redelimitação, mantém-se a orientação de desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, que integrará, como consagrado no RJRU, um Programa de Ação para intervenção em edificado, equipamentos e infraestruturas, à medida do que for entendido como necessário e oportuno.

A ARU da Vila de Aguiar da Beira insere-se no espaço territorial da União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

O traçado da nova delimitação da ARU da Vila de Aguiar da Beira foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como a anterior delimitação da ARU que aqui existia. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU da Vila de Aguiar da Beira.

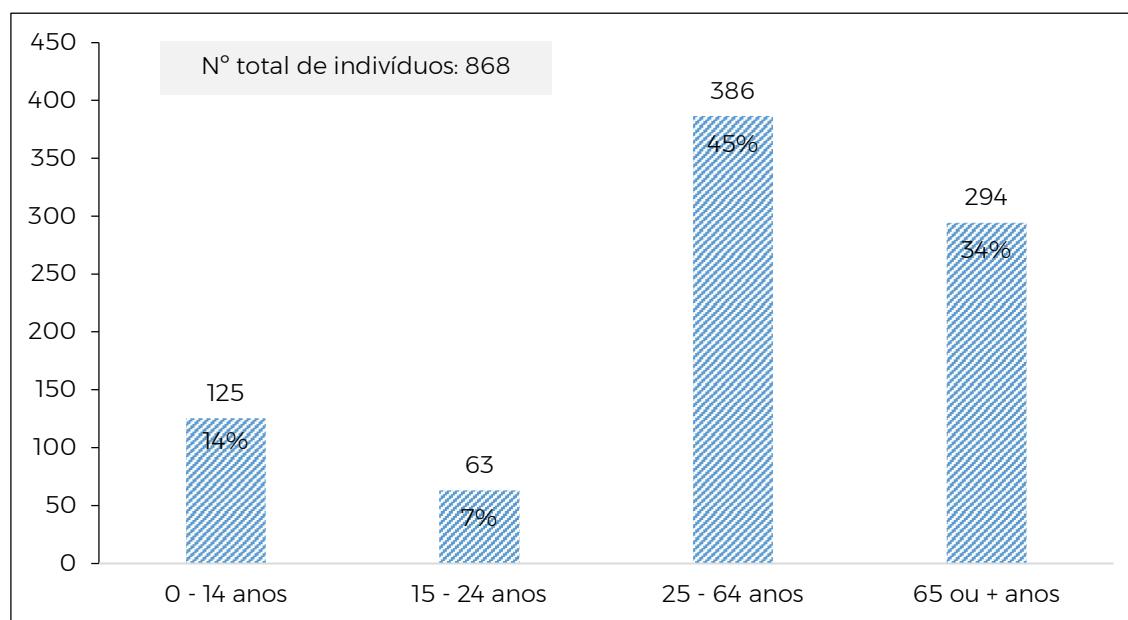
**Quadro 5 - Principais Indicadores Estatísticos da União das Freguesias de Aguiar da Beira e Coruche**

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	1.631	1.785	154	9,4	↑
Densidade Populacional (h/Km <sup>2</sup> )	37,62	41,17	3,55	-	↑

Alojamentos Familiares Clássicos	1.305	1.360	55	4,2	↑
Nº de Edifícios	1.141	1.173	32	2,8	↑
Sem necessidade de reparação	851	821	-30	-3,5	↓
Com necessidade de reparação	290	352	62	21,4	↓
Reparações ligeiras	168	247	79	47,0	↓
Reparações médias	80	88	8	10,0	↓
Reparações profundas	42	17	-25	-59,5	↓
Taxa de Desemprego	9,51	5,67	-3,84	-	↑
Taxa de Analfabetismo	14,22	10,39	-3,83	-	↑
População Empregada	609	616	7	1,1	↑
Primário	33	38	5	15,2	↑
Secundário	121	127	6	5,0	↑
Terciário Social	214	252	38	17,8	↑
Terciário Económico	241	199	-42	-17,4	↓

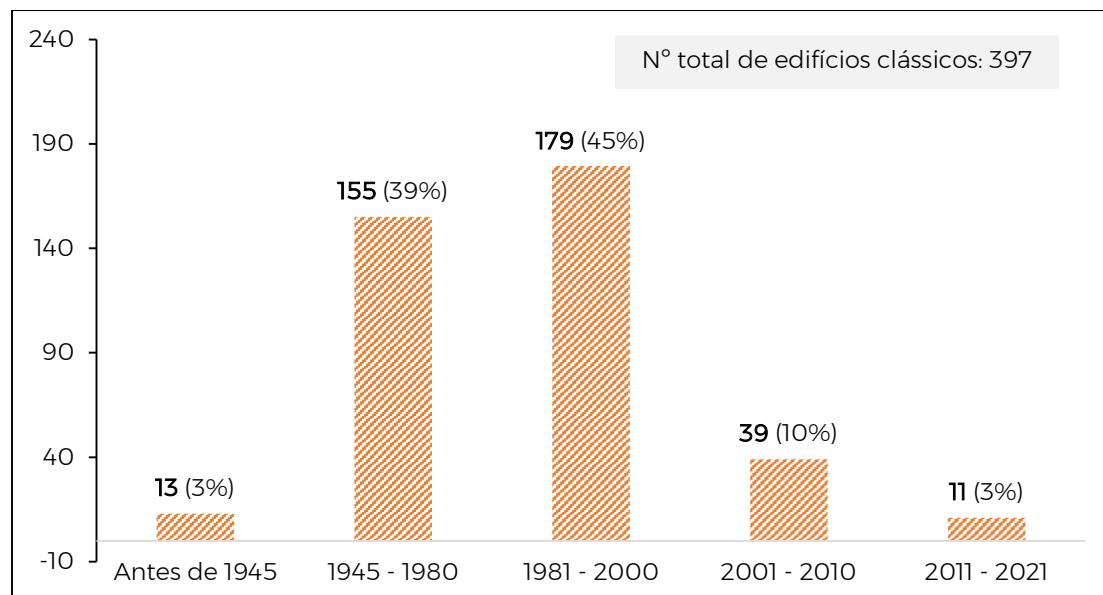
Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Gráfico 1 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU da Vila de Aguiar da Beira



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU da Vila de Aguiar da Beira		309	
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	192	(62,1%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	117	(37,9%)

Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU da Vila de Aguiar da Beira



Quadro 6 - Edificado e Alojamentos da ARU da Vila de Aguiar da Beira

Indicadores da ARU	2021	%
<b>Nº de Edifícios Clássicos</b>	397	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	297	74,8
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	100	25,2
Nº de edifícios com necessidades de reparação	76	19,1
<b>Nº de Alojamentos Total</b>	527	100,0
<b>Nº de Alojamentos Familiares</b>	523	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	309	59,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	214	40,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	71	23,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	169	54,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	183	59,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	101	32,7

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

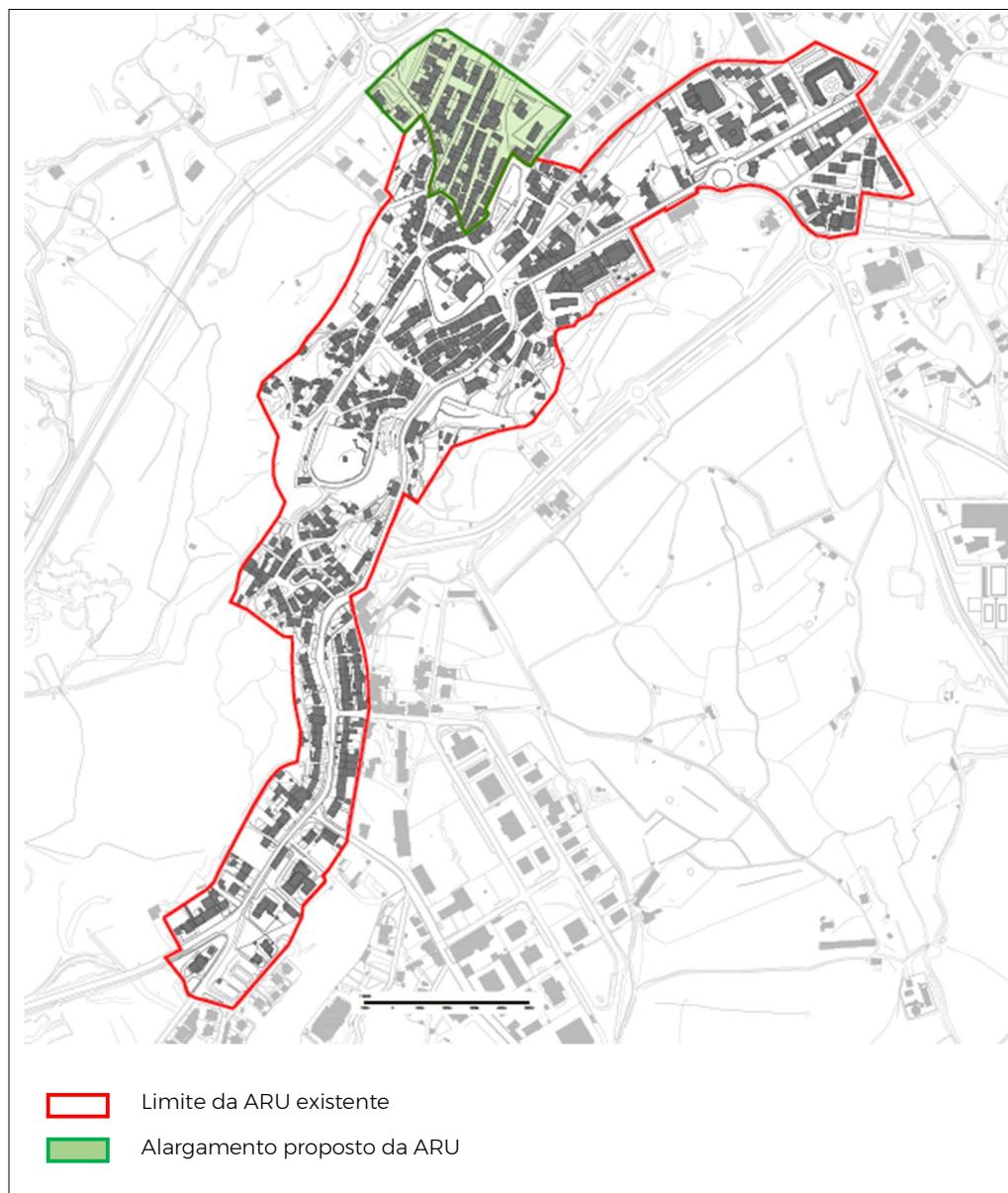
De referir que a ARU vigente teve aprovação da Câmara Municipal em 26 de junho de 2024 e da Assembleia Municipal em 28 de junho de 2024, repete-se, foi publicada em 22 de agosto de 2024, através do Aviso n.º 18275/2024/2 - Diário da República n.º 162/2024, Série II de 2024-08-22.

Sendo uma segunda alteração à delimitação da ARU de Aguiar da Beira, mantém o propósito de criar uma forte atitude nas políticas de reabilitação urbana, tendo em vista “incentivar a “reabilitação do edificado dinamizando assim a também reabilitação do tecido urbano degradado, e promover a revitalização e atratividade económica desta Vila a nível municipal e regional”, situações que o Município vem efetivando.

Hoje, como antes o objetivo é semelhante, importa realçar que o Município pretende agora ser mais ambicioso na reabilitação a empreender na Vila, avançando para lá do mero conceito de intervenção no tecido urbano e no edificado mais antigo existente, mesmo de valor patrimonial, que é marca da fundação de Aguiar da Beira na proximidade do designado Castelo. Pretende-se, pois, evoluir para um conceito que contemple uma aposta evidente na requalificação e revitalização sustentável da área central da Vila.

Na figura seguinte apresenta-se a delimitação da ARU publicada em 2022, e indica-se já o novo objetivo territorial de uma nova delimitação para uma nova ARU, mais consentâneo com os objetivos pretendidos.

Figura 4 – Proposta de alargamento da ARU existente



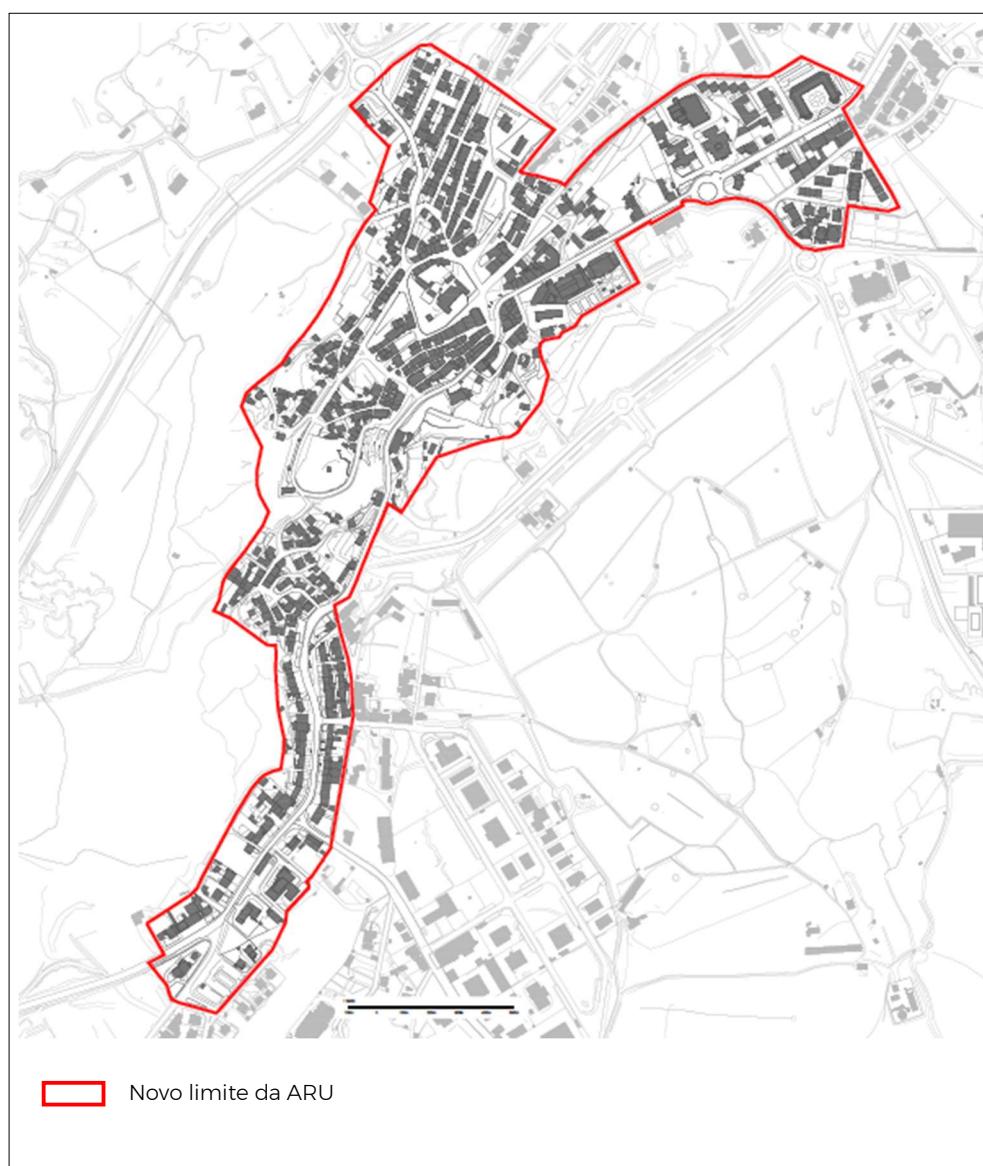
Esta expansão abrange uma área de concentração de habitação, assim contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população presente e daquela que aí poderá vir a residir. Sendo um dos topes poente da vial, é também uma porta de entrada que agora ganha capacidade de se rejuvenescer e requalificar.

Na verdade, nestas novas zonas que se sugere agora sejam integradas na ARU alargada, embora não havendo um parque edificado antigo e de elevada degradação, desadaptação profunda e obsolescência, existe, todavia, um reduzido nível de conforto e de eficiência energética, materiais de fraca qualidade e uma imagem de baixa qualidade. Esta situação pode ser alterada ao abrigo dos incentivos da reabilitação urbana, repondo-se em uso o edificado devoluto, suprindo-se parte das carências habitacionais locais e, desta forma, melhorando-se as condições da vida dos residentes.

Por outro lado, e por isso se recomenda a realização de uma ORU Sistemática, também o ambiente urbano destas novas malhas e as redes de infraestruturas podem ser melhoradas e valorizada a vivência da área central da Vila, como um espaço contínuo e global, bem assim como qualificada a vida da comunidade.

Neste contexto, de acordo com a figura seguinte, a nova delimitação da ARU ampliada da Vila de Aguiar da Beira assume uma área territorial de 37,70 ha, aumentando em 3,86 ha face à ARU existente.

Figura 5 – Delimitação da nova ARU da Vila de Aguiar da Beira



As figuras que se apresentam seguidamente mostram imagens do território da ARU da Vila de Aguiar da Beira existente e da sua ampliação.

Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU existente da Vila de Aguiar da Beira

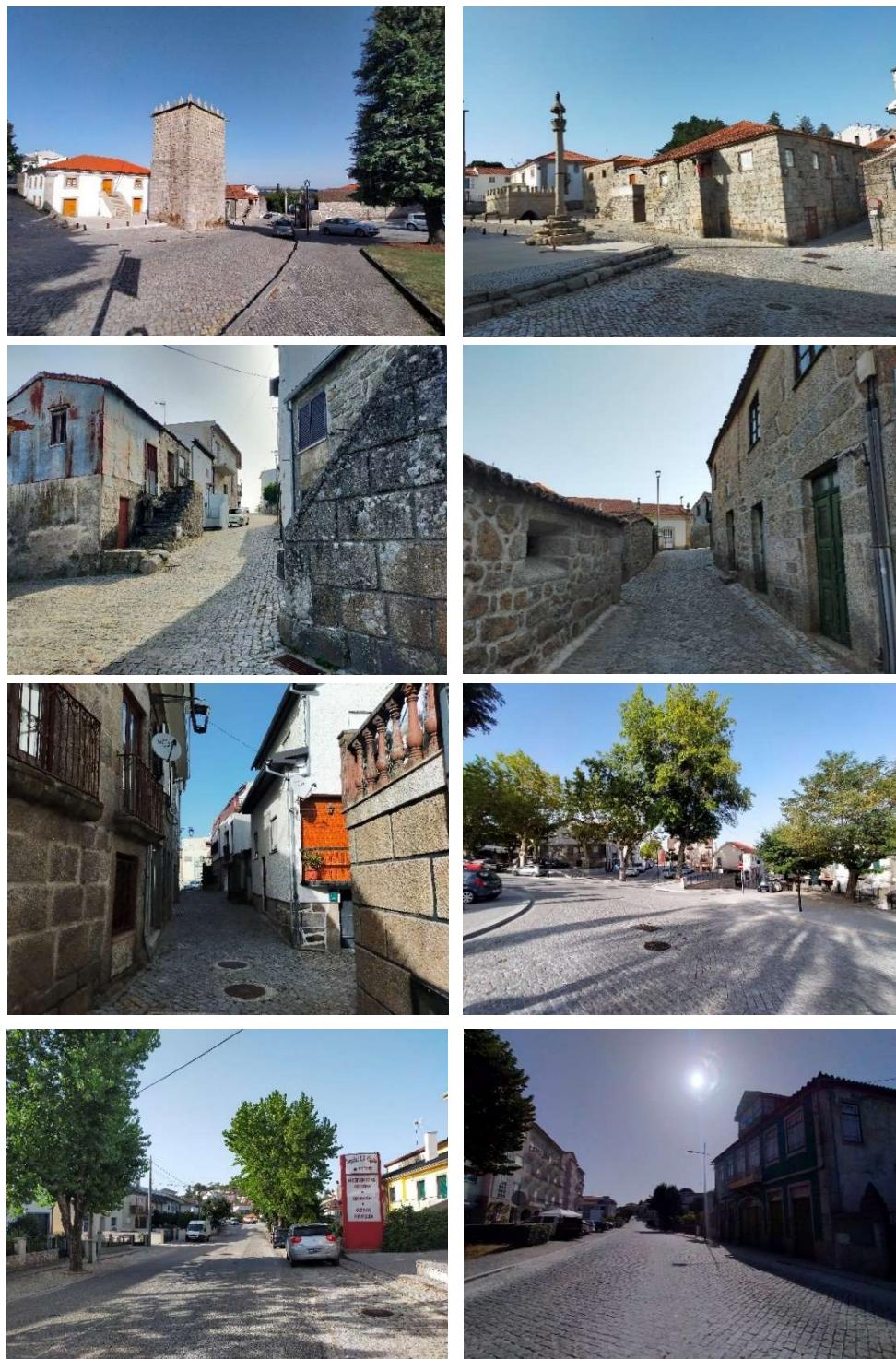


Figura 7 – Mosaico de imagens do alargamento da ARU da Vila de Aguiar da Beira

