

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MOURONHO

CÂMARA MUNICIPAL DE TÁBUA

junho de 2026



ORU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MOURONHO

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Câmara Municipal de Tábua
Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura

junho de 2026



01 NOTAS INICIAIS

1.1. Introdução	13
1.2. Conceitos e políticas nacionais de reabilitação urbana	19
1.3. Enquadramento legal e opção tipológica	26

02 ENQUADRAMENTO

2.1. Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana	35
2.2. Na história	37
2.3. No território	39
2.4. Diagnóstico e caracterização populacional e socioeconómica	42

03 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1. Diagnóstico, sumário e critérios de delimitação da ARU	55
3.2. Análise estatística à subsecção	60
3.2.1. Parque habitacional	68
3.3. Morfologia urbana	70
3.4. Valor Patrimonial	72

04 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

4.1. Metodologia	87
4.2. Edificado	92

4.2.1 Número de pisos	92
4.2.2 Estado de ocupação	94
4.2.3 Usos	97
4.2.4 Estado de conservação do edificado	100
4.3. Patologias das construções	103
4.3.1. Patologias ao nível das coberturas	104
4.3.2. Patologias ao nível das fachadas	109
4.3.3. Patologias ao nível das caixilharias	114
4.4. Espaço público, estrutura verde e mobiliário urbano	117

05 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A ARU DE MOURONHO

5.1. Estratégia	133
5.2. Objetivos específicos	136

06 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

6.1. Referências de estratégia espacial	145
6.2. Ações de iniciativa pública	148
6.2.1. Ações intensivas	152
6.2.2. Ações extensivas	167

07 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.1. Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	175
7.2. Processo de gestão ativa da ORU	179
7.3. Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana	183
7.3.1. Incentivos e benefícios municipais	188
7.3.2. Programas do IHRU para a reabilitação urbana e arrendamento	191

7.3.3. Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)	194
7.3.4. IFRRU	198
7.4. Instrumento de Execução	200
7.5. Prazo global e cronograma de execução do programa	210
7.6. Programa de investimento e financiamento da operação	212

08 SIGLAS E GLOSSÁRIO

8.1. Siglas	219
8.2. Glossário	220

09 BIBLIOGRAFIA

9.1. IGT em vigor e documentos estratégicos	229
9.2. Legislação	229
9.3. Publicações	230
9.4. Sites consultados	234

01

NOTAS INICIAIS

1.1. Introdução	13
1.2. Conceitos e Políticas Nacionais de Reabilitação Urbana	19
1.3. Enquadramento legal e opção tipológica	26

1.1. INTRODUÇÃO

A presente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), surge na persecução da aposta do Município de Tábua na implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização de estímulo à recuperação do património edificado e à requalificação do ambiente urbano, particularmente para as áreas de reabilitação urbana.

Cada vez mais os aglomerados urbanos são entendidos como “motores de economia”, espaços de inovação, de competitividade, cooperação e de cidadania. Não obstante, de se tomar consciência da sua importância para o desenvolvimento territorial, verifica-se que, frequentemente, são palco de diversos e complexos constrangimentos, nomeadamente a degradação física e o despovoamento.

Assiste-se à progressiva degradação das estruturas urbanas decorrente do seu envelhecimento natural, da falta de manutenção, adaptação à expansão urbana, nem sempre planeada, e alteração dos modos atuais de vida, com uma crescente subcarga de usos.

Deste reconhecimento urge a necessidade de minimizar ou preferencialmente, encontrar soluções para a resolução dos problemas detetados. Assim, as políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, estão atualmente na base da construção de novos modelos de intervenção urbanística, mais coesos e integradores.

No caso do concelho de Tábua, a Câmara Municipal tem vindo a apostar, de forma sistemática, no melhoramento do ambiente urbano e na regeneração dos aglomerados do concelho, através da implementação de intervenções pontuais nos espaços e edifícios públicos.

Há, portanto, a consciência da importância que a regeneração dos tecidos urbanos tem, e neste contexto a autarquia assume um papel fundamental de impulsionador e mediador de um conjunto de ações direcionadas para a melhoria de áreas que se manifestem fisicamente mais



obsoletas e degradadas, tanto física como socialmente, carecendo, por isso, de intervenções diferenciadas.

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU), surge assim como conjunto articulado de intervenções que visam a reabilitação urbana da área delimitada como Área de Reabilitação Urbana (ORU).

No caso de Mouronho, a ORU dirige-se não só ao parque edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos e intervenções no âmbito dos espaços públicos e espaços verdes de utilização coletiva, sendo por isso enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, PERU.

Os critérios de intervenção devem ser equacionados e moldados à escala e necessidades particulares de Mouronho, para não se assistir à sua descaracterização, evitando opções que possam estar desenquadradas da identidade da região.

É expectável que o conjunto de intervenções propostas, tanto a nível do edificado como do espaço público e infraestruturas, contribuam para o sentimento de pertença dos moradores, resultando num trabalho conjunto, que potencie a valorização da autoestima e sirva como impulsionador da iniciativa privada ao nível da reabilitação.

Efetivamente, a reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável, a nível do ordenamento do território, da conservação e defesa do património, do desenvolvimento sustentável e da coesão social, no sentido da colaboração e participação entre a população.

Progressivamente, alguns programas de ação foram lançados e assumidos como linhas fundamentais para a resolução de problemáticas em torno da reabilitação.

Nos finais da década de 70 foi lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados, PRID, destinado à criação de linhas de crédito de financiamento à recuperação de imóveis habitacionais em avançado estado de degradação, inseridos nos centros históricos.



O PRID foi extinto por falta de verbas, surgindo, em sua substituição o Programa de Reabilitação Urbana, PRU, com uma filosofia um pouco diferente, contemplando uma intervenção mais abrangente (Madeira, 2009).

No âmbito deste programa foram criados os GTL - gabinetes técnicos locais, dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana, que tiveram um papel fundamental dado o seu vasto âmbito de ação, tendo desenvolvido diagnósticos, propostas e planos/projetos de reabilitação para as áreas urbanas degradadas, promovido a recuperação de edifícios e dirigido a execução dos trabalhos, assim como definiam a gestão financeira do processo de reabilitação urbana e solucionavam as questões relacionadas com o realojamento (Madeira, 2009).

O Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais:

- o conceito de “Área de Reabilitação Urbana” (ARU), cuja delimitação tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma;
- o conceito de “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana¹.

A Área de Reabilitação Urbana de Mouronho foi aprovada e publicada em Diário da República, pela primeira vez, através do Aviso n.º 1282 de 21 de janeiro de 2019, tendo posteriormente sido objeto de nova delimitação, aprovada através do Aviso n.º 10157/2022 de 19 de maio. Mais recentemente, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana foi novamente revista e aprovada em Assembleia Municipal, tendo sido publicada em Diário da República através do Aviso n.º 1313/2026/2, de 22 de janeiro de 2026.

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro



Neste contexto, a Câmara Municipal considera pertinente e fundamental a aprovação de uma Operação de Reabilitação.

Assim, o presente documento consubstancia a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana de Mouronho (ORU).

Sendo a salvaguarda de aglomerados urbanos, particularmente os mais antigos, uma condição fundamental para a melhoria da atratividade e dinamismo dos mesmos, as intervenções de reabilitação urbana são imperativas para a preservação e requalificação do seu património, morfológico e edificado, enquanto base de identidade e memórias locais.

Nesse sentido, conscientes da oportunidade que resultará de uma intervenção planeada e integrada, aliada ao investimento em várias áreas e envolvendo diversas valências, pretende-se proporcionar mais qualidade de vida e segurança, criando espaços públicos mais confortáveis e atrativos e estimulando novas dinâmicas urbanas, nomeadamente no âmbito da reabilitação.

Para alcançar estes objetivos, torna-se fundamental definir uma estratégia de reabilitação urbana que reforce a centralidade da ARU de Mouronho, fortalecendo funções urbanas e disponibilizando recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população e visitantes.

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Mouronho, traduzido no presente documento, encontra-se estruturado em nove capítulos, contabilizando este ponto introdutório, que se passam a sumariar.

No segundo capítulo são desenvolvidas, a caracterização e análise do território, as dinâmicas económicas, o enquadramento histórico e as referências aos vários antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana.



O terceiro capítulo aborda de forma sintética a Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, apresentando os critérios que levaram à alteração dos limites da mesma e um breve diagnóstico e análise da área, refletindo as singularidades, problemáticas e desafios que se colocam em matéria de reabilitação urbana. É, ainda, desenvolvida uma análise morfológica e identificados os principais valores patrimoniais, classificados/notáveis.

No capítulo quatro apresenta-se a análise e caracterização do edificado e do espaço público da ARU, tendo por base os levantamentos de campo realizados. Este capítulo é dividido em quatro partes estruturantes, constituídas por “metodologia”, “edificado”, “patologias das construções” e “espaço público”.

O capítulo cinco define uma visão estratégica assim como os objetivos específicos para a Área de Reabilitação Urbana, com base no diagnóstico obtido através dos trabalhos de campo e cruzamento com outros planos e políticas municipais.

No capítulo seis são apresentadas referências de estratégia espacial, assim como são elencadas as ações de iniciativa pública propostas pelo Município, complementadas por fichas individuais, descrevendo os objetivos e linhas de ação para a sua concretização. É ainda, apresentada uma Planta Síntese sistematizando toda a informação.

O capítulo sete é proposto um modelo e gestão da Operação de Reabilitação Urbana, ORU, bem como uma adequação da estrutura orgânica interna do Município ao mesmo. Integra, ainda o processo de gestão ativa da ORU e os quadros de apoios e incentivos à reabilitação, bem como o prazo de execução e financiamento do programa. Este capítulo aborda também os instrumentos de execução e os cronogramas globais de investimento.

Os capítulos oito e nove correspondem às siglas/glossário e bibliografia, respetivamente.

Assim, e reiterando os principais objetivos a que o Município de Tábua se propõe com a alteração da Área de Reabilitação Urbana e a definição da Operação de Reabilitação Urbana de Mouronho, este processo pretende construir um documento que oriente e estimule a reabilitação urbana devidamente planeada, tendo por base um programa de ação realista e exequível.

1.2. CONCEITOS E POLÍTICAS NACIONAIS DE REABILITAÇÃO URBANA

Numa aproximação mais detalhada ao tema das políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, é importante perceber os conceitos bem como a diferenciação entre eles.

Esse entendimento contribui para a criação de um modelo urbano de atuação, capaz de integrar as transformações dos territórios, nas suas dimensões física, social, cultural e económica.

Como consequência das políticas de incentivo à construção de casa própria, através da bonificação dos juros bancários e dos novos meios de mobilidade e transformação de hábitos quotidianos das populações, verificou-se uma deslocação da função habitacional dos centros para as periferias, criando o “efeito donut”, que se traduziu, em termos de densidade populacional, no despovoamento dos centros urbanos e da sua consequente degradação.

Assim, é importante intervir no sentido de tornar os centros urbanos mais competitivos e geradores de novas dinâmicas sociais que lhes permitam desenvolver-se de forma sustentável, procurando analisar o papel das estruturas presentes no território de forma a integrá-las ou reajustá-las a novos usos e formas urbanas.

As políticas de Regeneração Urbana devem ser entendidas como um instrumento ideal para a concretização de objetivos inerentes à coesão territorial e melhoramento da qualidade de vida.

Contudo, há que entender que este é um conceito extenso, aglutinador e nem sempre passível de uma definição muito estanque dada a sua vasta abrangência. Assim, a Regeneração Urbana surge como resposta das próprias políticas urbanas a esses mesmos desafios e problemas, uma vez que o seu conceito abarca não só, processos de reabilitação física, económica, assim como social.



Tratando-se de um conceito amplo e complexo, é necessário compreender a sua evolução no contexto nacional das políticas de ordenamento do território; identificar definições que, de alguma maneira, permitam balizar ideias e pressupostos, para que seja possível entender o que separa e faz a diferenciação entre os vários “R’s” que a Regeneração Urbana integra.

Conceitos como “regeneração”, “revitalização”, “renovação”, “recuperação”, entre outros, são atualmente empregues para designar fenómenos e processos de intervenção diferentes.

Assim, pode considerar-se uma “*timeline*” da evolução dos principais diplomas de política de reabilitação urbana em Portugal.

A reabilitação urbana surge, assim, como instrumento da política pública que tem como objetivo a promoção da coesão territorial. A reabilitação física, ambiental, cultural, social e económica é, por isso, transversal a todas as esferas da vida urbana, distinguindo-se do conceito mais restrito de reabilitação do edificado ou do património.

A Regeneração Urbana associa-se ao desenvolvimento funcional e engloba também questões ligadas à autoestima e à posição que ocupa determinado território numa hierarquia. Trata-se de analisar, pensar, produzir, melhorando espaço urbano (Mendes, 2013).

Por forma a clarificar os conceitos anteriormente mencionados, adotou-se como referência o vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, atualmente DGT, o qual inclui definições diferenciadas para Reabilitação Urbana, Reanimação/Revitalização Urbana, Recuperação Urbana, Reestruturação e Renovação Urbana, seguidamente explicitados.

Reabilitação Urbana

Processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, conservando, porém, o seu carácter fundamental no seu todo ou numa parte significativa. O conceito de reabilitação supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios, não devendo, no entanto, confundir-se com o conceito mais estreito de restauro, o qual implica a reconstituição da traça primitiva de pelo menos fachadas e coberturas, recorrendo a técnicas de intervenção adequadas e o menos invasivas possível.

O custo das operações de reabilitação urbana é geralmente menor que o das operações de restauro, bem como as resultantes do processo de demolição e reconstrução inerentes às operações de renovação urbana.

A reabilitação surge enquanto readaptação do tecido urbano para novas situações ao nível das funções necessárias ao seu desenvolvimento. Não se prevê na Reabilitação ações como a demolição, mas antes uma visão que procura novas oportunidades no tecido urbano degradado.

Assim, distinguem-se dois ramos na Reabilitação Urbana: de atuação no edificado e de atuação na paisagem urbana. Na base da Reabilitação, estão preocupações de manutenção do património histórico-arquitetónico e morfológico.

Reanimação/Revitalização Urbana

Conjunto de operações destinadas a articular as intervenções pontuais de recuperação dos edifícios existentes em áreas degradadas, com as intervenções mais gerais de apoio à reabilitação das estruturas sociais, económicas e culturais locais, visando a consequente melhoria da qualidade de vida nessas áreas ou conjuntos urbanos degradados.

A Reanimação ou Revitalização implica um certo número de riscos, muitas vezes minimizados, resultantes da dificuldade de conciliar as exigências contraditórias entre a conservação e a utilização do património edificado, nomeadamente riscos de ordem física, relativos ao estado e características da arquitetura:

- Uso intensivo dos espaços, provocando a deterioração dos edifícios;
- As transformações necessárias à alteração do uso dos espaços e dos edifícios (particularmente a dos seus espaços interiores) podem resultar na descaracterização dos mesmos, por razões de ordem funcional ou económica.

Recuperação Urbana

Conjunto de operações tendentes à reconstituição de um edifício ou conjunto degradado, ou alterado por obras anteriores sem qualidade, sem que, no entanto, esse conjunto de operações assumam as características de um restauro.

De um modo geral a recuperação impõe-se na sequência de situações de rutura do tecido urbano ou de casos de intrusão visual resultantes de operações indiscriminadas de renovação urbana. A recuperação urbana implica a requalificação dos edifícios ou conjuntos recuperados.

Reestruturação

Operação urbanística que consiste no melhoramento de uma determinada área residencial, ou residencial-comercial, através da demolição dos elementos degradados, da melhoria do sistema viário, dos espaços verdes, e, de um modo geral, de todos os seus equipamentos.

Renovação Urbana

Conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes.

Este conceito pode abranger ações de reabilitação, e é por vezes confundido com o de reabilitação, o qual, no entanto supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifício em questão. Renovação urbana pressupõe, ao contrário da Reabilitação, a existência de ações de demolição de estruturas morfológicas e tipológicas que estejam a contribuir para uma área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo modelo de edificações.

Já por “Reconstrução”, apenas se encontra a definição de “Obras de Reconstrução” no RJUE. Apesar de não ser um “R” com definição no anterior documento do vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território, entende-se como necessário elucidar qual o seu significado e como se aplica urbanisticamente.

De acordo com a alínea c) do artigo 2, do RJUE, as Obras de Reconstrução são "obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas".



Este é um termo que pressupõe uma construção após um edifício ou conjunto edificado, ter sido demolido, mas que por vias da reconstrução volta a ser erguido e é devolvido ao tecido urbano.

Assim, considera-se impreterível definir estratégias e criar conjeturas que promovam a reabilitação urbana, quer em termos físicos como sociais e económicos, recorrendo a instrumentos fundamentais para a sua concretização, nomeadamente as Operações de Reabilitação Urbana.

Para um melhor entendimento da evolução em torno das temáticas da regeneração importa considerar a sucessão de acontecimentos que foram marcos relevantes numa alteração de postura sobre o tema ou que de alguma forma influenciaram a forma como foram sendo adotadas políticas de Ordenamento do Território assim como de Reabilitação Urbana, figura 1.

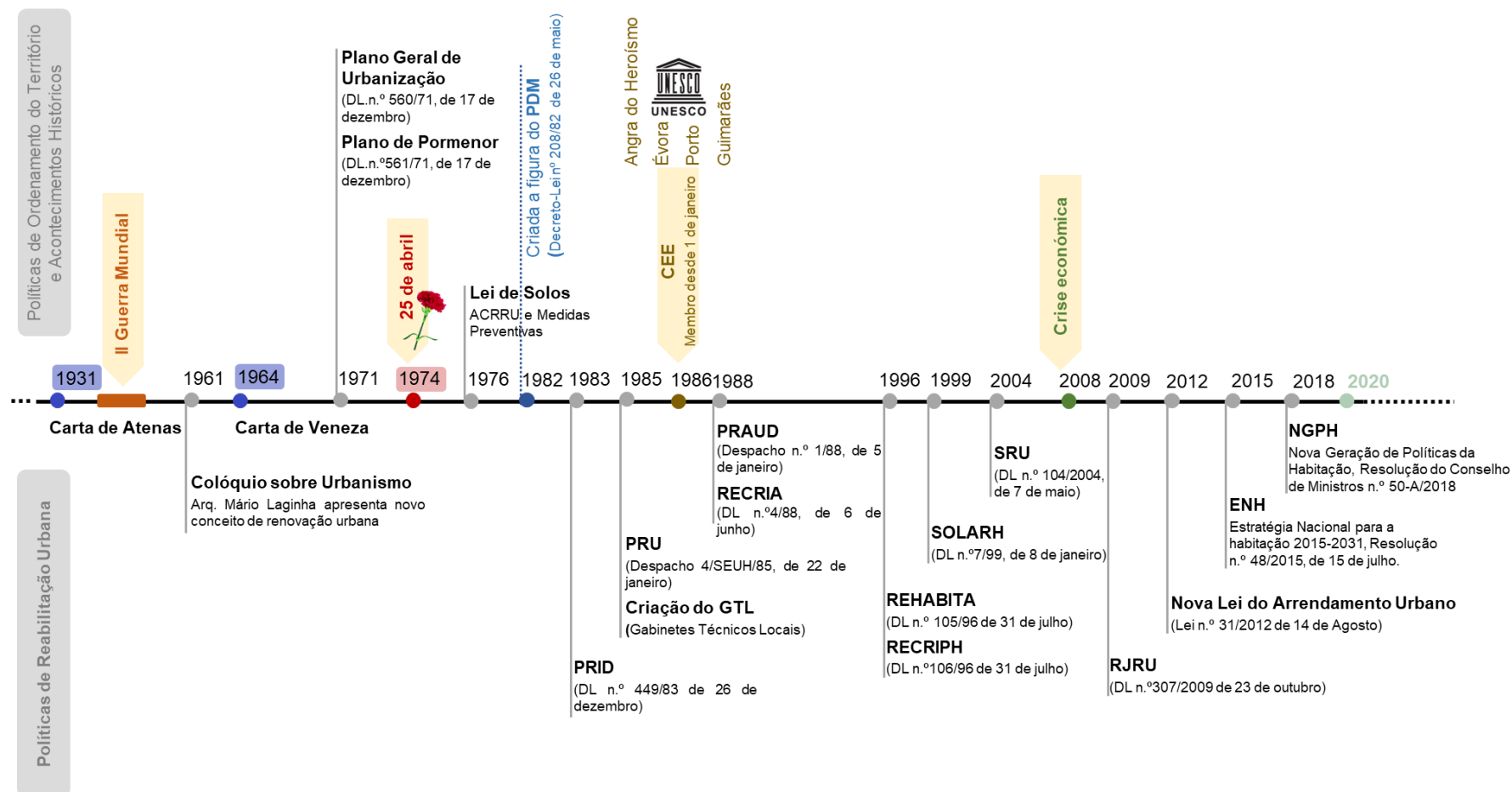


Figura 1. Evolução cronológica das políticas de Ordenamento do Território e de Reabilitação Urbana em Portugal

1.3. ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, RJRU, permite que a área de reabilitação urbana e a operação de reabilitação urbana correspondente não sejam simultaneamente aprovadas, pelo que a Câmara Municipal desenvolveu ambas no sentido de proceder a uma aprovação individual.

A operação de reabilitação urbana é, de acordo com o RJRU aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro na sua redação atual, a “estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana” e os municípios devem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples ou por uma operação de reabilitação urbana sistemática, figura 2.



Figura 2. Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática

Uma operação de reabilitação urbana simples consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”.²

² n.º 2 do artigo 8.º do RJRU

Por sua vez, uma operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”.³

Uma ORU pode ser aprovada através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém a definição do tipo de operação de reabilitação urbana e a Estratégia de Reabilitação Urbana, ERU, ou o Programa de Operação de Reabilitação Urbana, PERU, consoante o tipo de operação seja simples ou sistemática, respetivamente, figura 3.

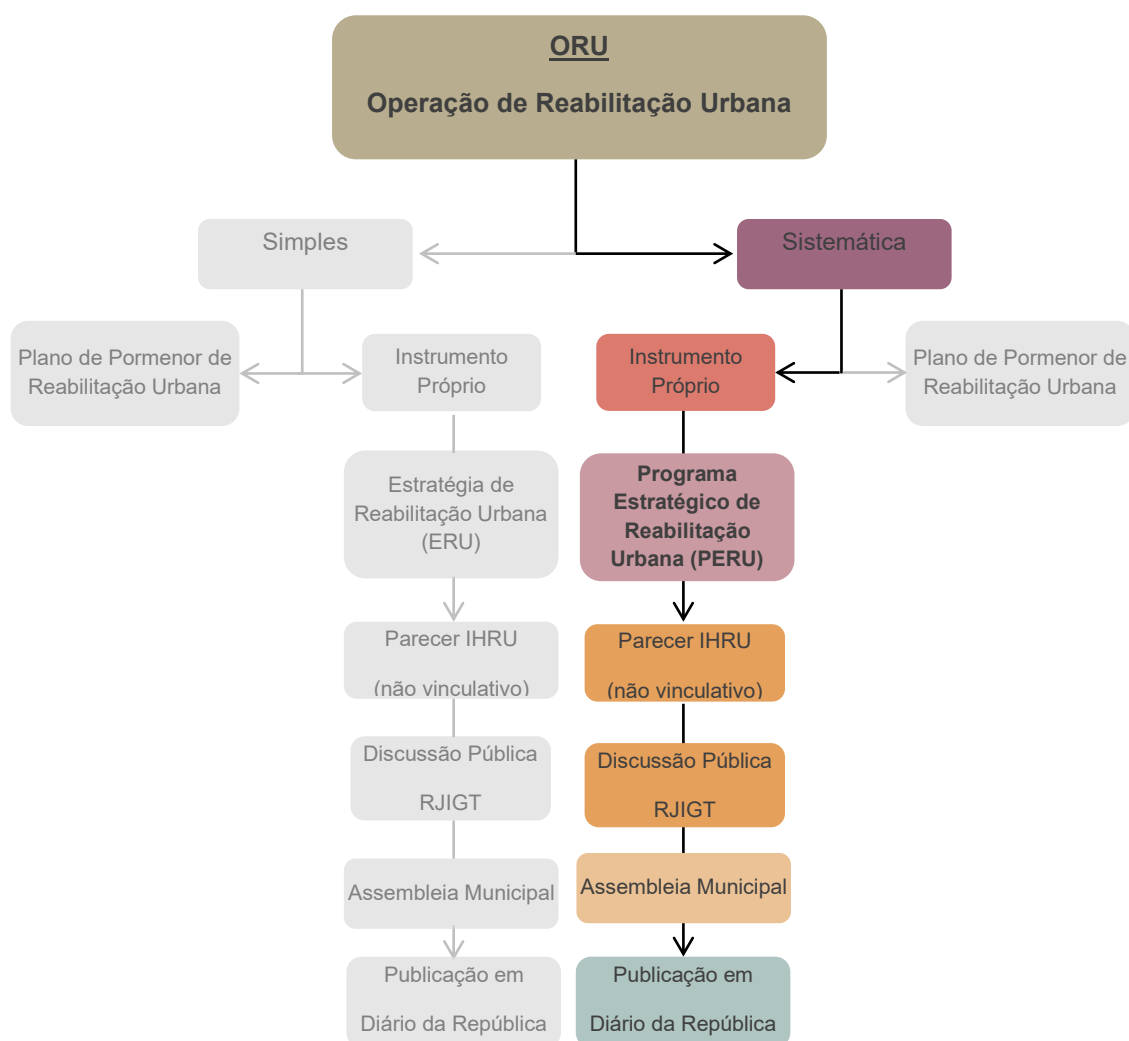


Figura 3. Diagrama do processo de execução da ORU - Manual de Apoio do IHRU

³ n.º 3 do artigo 8.º do RJRU



Consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária em Mouronho não se resume apenas à reabilitação física dos edifícios que se encontram em mau estado de conservação e de habitabilidade, o município optou por uma abordagem abrangente, incorporando as diferentes dimensões da reabilitação urbana.

Assim, a operação a desenvolver em Mouronho será uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que as opções estratégicas implicam uma perspetiva integrada de intervenções no tecido urbano, englobando os espaços públicos e o edificado.

De acordo com as disposições legais do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ao optar por uma operação de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora da operação, neste caso, o município de Tábua, fica obrigado a desenvolver um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), definindo um conjunto de opções estratégicas para a reabilitação e revitalização da área de intervenção, que serve de guia de referência de toda a intervenção a concretizar.

Atualmente, são notórios os sinais de degradação física de muitos aglomerados urbanos, assim como os fenómenos de degeneração social e económica, situação que se pretende combater, através de uma estratégia de intervenção programada, apostando na reabilitação urbana enquanto condutor para a revitalização do território e para o seu desenvolvimento.

Neste sentido, o grande desafio na elaboração da ORU sistemática passa, como referimos anteriormente, pela construção de um PERU que permita valorizar o aglomerado urbano, definindo com clareza as opções estratégicas, as prioridades e as ações estruturantes, envolvendo de um modo proactivo todos os interessados neste processo de reabilitação (agentes públicos e privados), garantindo uma abordagem integrada e coerente, tendo sempre como objetivo uma estreita articulação, física e funcional, com o tecido urbano envolvente.

É de salientar que a opção da ORU sistemática permite, à luz do definido no artigo 54.º do RJRU, o recurso pleno dos instrumentos de execução de política urbanística, nomeadamente a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de

edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade, figura 4.

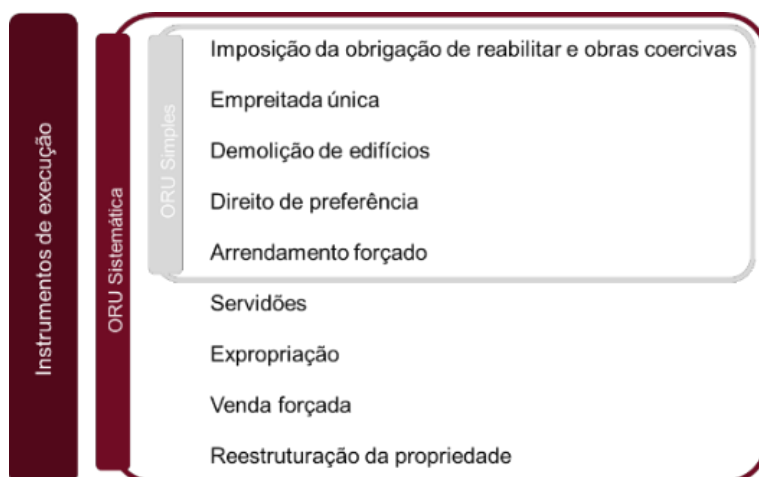


Figura 4. Instrumentos de execução de política urbanística

Tal como se pode verificar os últimos quatro instrumentos de execução referidos não são contemplados pela ORU simples. Os instrumentos de execução política urbanística que a entidade gestora pode utilizar, encontram-se devidamente descritos no capítulo 7 do presente documento.

A **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática de Mouronho** vigorará pelo prazo aqui estabelecido de **quinze anos**, estimando-se que os projetos de intervenção pública elencados se desenvolvam entre o ano de 2026 e 2040.

Conforme define o n.º 1 do artigo 20.º, do RJRU, uma vez que o âmbito temporal máximo admitido para a vigência das operações de reabilitação urbana é de quinze anos a contar da data de aprovação, não existe a possibilidade de prorrogação do prazo acima fixado.

Papel da Reabilitação Urbana na Nova Geração de Políticas de Habitação

No âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e com vista à dinamização do mercado do arrendamento urbano, à reabilitação e efetiva mobilização dos recursos edificados



existentes, com particular relevância em **Zonas de Pressão Urbanística**⁴, a legislação cria a possibilidade do reforço da penalização dos recursos construídos existentes, tal como previsto no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, no agravamento do IMI relativamente a prédios devolutos - prédio urbano ou fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado.

A Lei de Bases da Habitação - Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro consagra o dever das autarquias locais de promover o uso efetivo de habitações devolutas, em especial nas zonas de pressão urbanística (artigo 28.º).

Esta delimitação é aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no *site* de internet do município, nas condições previstas pelo referido artigo, e tem a duração de cinco anos, podendo posteriormente ser alterada ou prorrogada.

Neste contexto importa salientar que de acordo com o Decreto-Lei n.º 67/2019 de 21 de maio, quando a fundamentação para a delimitação de uma área de reabilitação urbana ou para a aprovação de uma de uma operação de reabilitação urbana previstas no Regime Jurídico da Reabilitação da Reabilitação Urbana estabeleça como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou reconheça a escassez habitacional nesses territórios, a delimitação da zona de pressão urbanística pode fundamentar-se diretamente no previsto naqueles documentos.

Assim, as Operações de Reabilitação Urbana assumem um papel relevante na delimitação de Zonas de Pressão Urbanística, na medida em que se constituem um enquadramento estratégico às intervenções, especialmente quando se prevê o aumento da oferta habitacional, a fixação da população e a reabilitação do edificado em contexto de escassez habitacional.

⁴ Considera-se “zona de pressão urbanística” aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos (n.º 1 do artigo 2.º-A do DL n.º 67/2019 de 21 de maio).

02

ENQUADRAMENTO

2.1. Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana	35
2.2. No Território	37
2.3. Na História	39
2.4. Diagnóstico e caracterização populacional e socioeconómica	42



2.1. ANTECEDENTES E INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E URBANA

Como um dos instrumentos das políticas de coesão territorial, a reabilitação urbana é fundamental para uma sociedade mais justa e equitativa. A política de reabilitação deve estar em consonância com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, mobilidade, cultura, ambiente urbano, economia e património imobiliário.

A Operação de Reabilitação Urbana de Mouronho integra-se nas linhas estratégicas de política urbana moldada nas orientações de âmbito municipal e supramunicipal.

Neste ponto, serão enunciados os principais Instrumentos de Gestão Territorial em vigor com incidência na reabilitação urbana.

- **PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território**

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial. Este define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional. O PNPOT constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial.

A primeira revisão do Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, PNPOT, foi aprovada pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, e é constituída por um Relatório e por um Programa de Ação.

- **PDM - Plano Diretor Municipal de Tábua**

O Plano Diretor Municipal de Tábua entrou em vigor no dia 28 de outubro, de 1994, através da publicação em Diário da República, 2.ª série, da Resolução do Conselho de Ministros n.º 104/94, o qual sofreu várias alterações.

A 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Tábua entrou em vigor no dia 4 de abril de 2025, através da publicação em Diário da República, 2.ª série, do Aviso n.º 9149/2025/2.

- **PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana**

A Câmara Municipal, no âmbito da elaboração da ARU de Tábua, aprovada em Assembleia Municipal a 24 de junho de 2016, estruturou os principais vetores de desenvolvimento local e medidas de ação consideradas estruturantes para a Reabilitação/Regeneração Urbana que veio a definir em sede de Plano de Ação de Regeneração Urbana, PARU, a base da candidatura aos fundos estruturais.

De uma forma geral, decorreu da estratégia municipal estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado relevante, e criação de condições que potenciassem o turismo e consequentemente dinamizassem a economia à escala local.

2.2. NA HISTÓRIA

O topónimo "Mouronho" deriva do antropónimo latino "Mauronius", derivado de "Maurus", "Mauro", fazendo possivelmente referência a um senhor, possuidor de terras no local.

São escassas as informações relativas à freguesia, figura 5, principalmente acerca da origem do seu povoamento. A própria arqueologia é rara e não permite induzir informação sobre a anciandade da ocupação humana no território.



Figura 5. Fotografias antigas de Mouronho

O orago da freguesia de Mouronho é São Julião que, segundo reza a lenda, era um rapaz de muito boa família, fidalgo da Corte e muito devoto. Um dia, a sua família terá decidido casá-lo com Brasiliza, e para não contrariarem as suas famílias, estes decidiram realizar o casamento, mas fizeram o acordo de se manterem castos para sempre.



Tiveram uma vida dura, de sacrifício e renegação às riquezas, luxos e tentações. No seu palácio, viviam separados, dedicando-se ambos à educação e proteção de pessoas idosas, crianças, doentes e pobres que ali albergavam e cuidavam.

Mouronho foi um priorado da apresentação da mitra e pertenceu ao concelho de Coja, até á sua extinção em 31 de dezembro de 1853. Passou então ao concelho de Arganil e em 24 de outubro de 1855 foi anexado ao concelho de Tábua.

Recebeu foral do Bispo D. Jorge, de Coimbra, documento que veio mais tarde a ser reconhecido por D. Manuel I, em Lisboa, a 12 de setembro de 1514.

2.3. NO TERRITÓRIO

O concelho de Tábua situa-se na região Centro, sub-região de Coimbra e pertence ao distrito de Coimbra. Integra a Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra, da qual fazem parte também os concelhos de Arganil, Cantanhede, Coimbra, Condeixa-a-Nova, Figueira da Foz, Góis, Lousã, Mealhada, Mira, Miranda do Corvo, Montemor-o-Velho, Mortágua, Oliveira do Hospital, Pampilhosa da Serra, Penacova, Penela, Soure e Vila Nova de Poiares, figura 6.

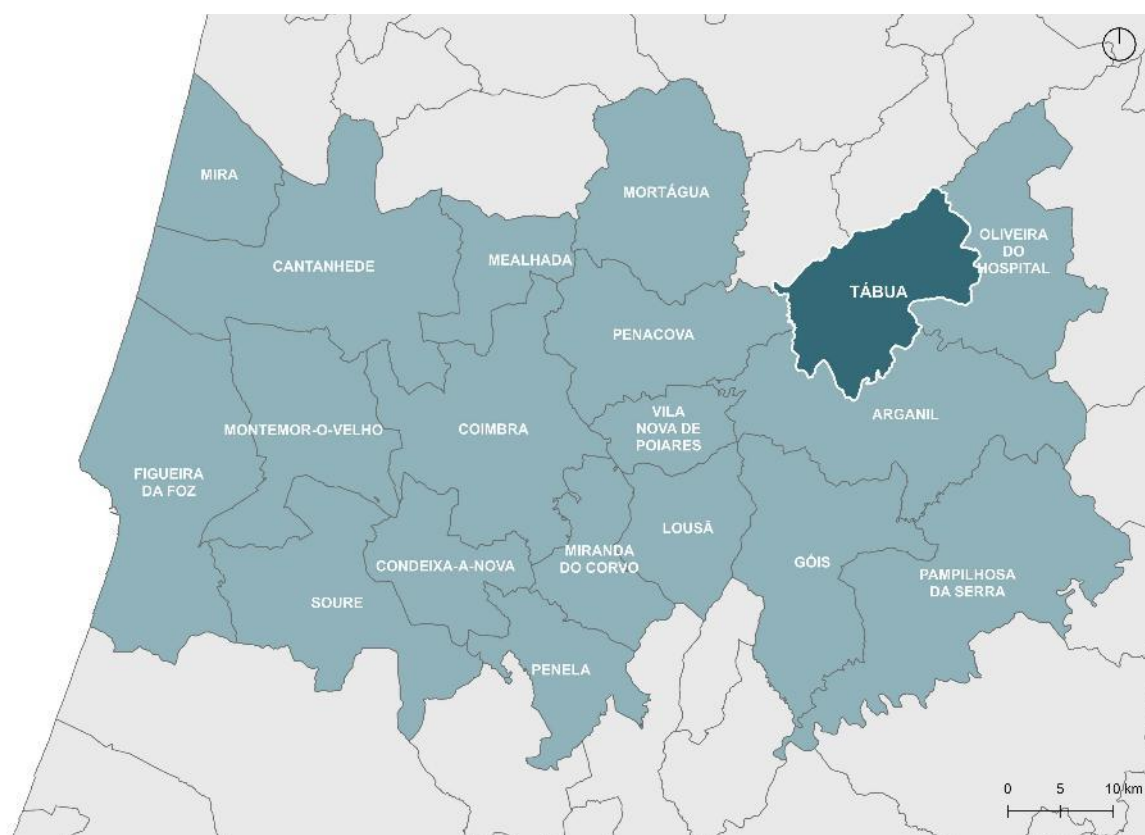


Figura 6. Enquadramento do concelho de Tábua na NUTS III - Região de Coimbra

A sede de concelho dista 60 km da capital de distrito, Coimbra, 260 km de Lisboa e 160 km do Porto. Dista ainda 145 km da fronteira com Espanha.

Segundo Cancela d'Abreu, Pinto Correia e Oliveira⁵, o concelho de Tábua está integrado nas unidades de paisagem do Dão e Médio Mondego e dos Montes Ocidentais da Beira Alta.

Segundo os autores mencionados, a unidade do Dão e Médio Mondego: “Trata-se fundamentalmente de um planalto, com altitudes compreendidas entre os 600 e os 200 metros (desce no sentido nordeste-sudoeste), constituído no pormenor por uma sequência de colinas e rasgado pelos vales do Dão, Mondego e Alva. A unidade está rodeada por um conjunto de serras que, por terem uma forte presença, também contribuem para definir o seu carácter - as serras da Estrela e Lousã a sudeste, a do Buçaco a sudoeste, o Caramulo a noroeste e a serra da Lapa a norte (a menos sentida).”



Figura 7. Organização administrativa do concelho de Tábua, de acordo com o CAOP 2024

⁵ Cancela d'Abreu, Alexandre; Pinto Correia, Teresa e Oliveira, Rosário; Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental; Universidade de Évora, DGOTDU 2004



O concelho de Tábua ocupa uma área de aproximadamente 200 km² e confina a norte com o concelho de Carregal do Sal, a nascente com o concelho de Oliveira do Hospital, a sul por Arganil, e a poente com os concelhos de Penacova e Santa Comba Dão, como se pode verificar na figura 7, apresentada anteriormente. É constituído por onze freguesias: Candosa; Carapinha; Midões; Mouronho; Póvoa de Midões; São João da Boa Vista; Tábua; União de Freguesias de Ázere e Covelo; União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha; União de Freguesias de Espariz e Sinde e, União de Freguesias de Pinheiro de Coja e Meda de Mouros.

A freguesia de Mouronho, na qual se insere a presente Área de Reabilitação Urbana, está situada na margem direita do rio Alva, e ocupa uma área de aproximadamente 24 km². Faz fronteira a norte, este e oeste com as freguesias de Carapinha, União de Freguesias de Ázere e Covelo, União de Freguesias de Ázere e Covelo e União de Freguesias de Pinheiro de Côja e Meda de Mouros, e a sul pelo concelho de Arganil. Dista cerca de 12 km da sede concelhia, Tábua, e 8km de Arganil.

Esta freguesia é composta por 19 aldeias, nomeadamente Alvoeira, Canhestro, Castanheira, Catraia de Mouronho, Fontão, Malhada Velha, Meda, Mouronho, Outeiro, Pereira, Pereirinha, Pousadouros, Ronqueira, São Fagundo, Vale de Urze, Venda da Serra, Venda do Vale, Vila Carvalhal e Pousadouros.

Economicamente, a população dedica-se essencialmente às atividades do sector primário, como a agricultura, na qual se destacam as produções cerealíferas. No entanto, o comércio e o artesanato são também atividades fundamentais para o equilíbrio da economia local, destacando-se no artesanato a tecelagem.



2.4. DIAGNÓSTICO E CARACTERIZAÇÃO POPULACIONAL E SOCIOECONÓMICA

Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis à análise populacional, de forma a compreender tendências, identificar problemas e apoiar a definição de estratégias e decisões que se revelem importantes para ultrapassar lacunas nestas matérias.

Assim, o presente subcapítulo tem como propósito a caracterização global da situação demográfica e socioeconómica da freguesia de Mouronho, na qual está inserida a presente Área de Reabilitação Urbana, ARU.

Os dados dos recenseamentos constituem uma fonte de informação oficial e sistemática sobre este assunto, justificando-se, por isso, a sua utilização. Como tal, recorreu-se aos indicadores estatísticos do Instituto Nacional de Estatística, INE, provenientes dos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação, particularmente relativos aos Censos de 2021 e, pontualmente, aos Censos de 2011, nomeadamente para fins de comparação. Além disso, foram também consideradas algumas estimativas e projeções para os anos posteriores ao recenseamento de 2021.

Importa referir que a análise dos censos definitivos de 2021 apresenta limitações, dado o eventual desfasamento temporal em relação ao contexto atual. No entanto, é de salientar que sempre que possível, recorreu-se a indicadores mais recentes, nomeadamente do SEF.



POPULAÇÃO RESIDENTE

De acordo com os Censos, entre 2011 e 2021, o concelho de Tábua registou uma diminuição significativa da população residente, acompanhando a tendência de decréscimo demográfico observada a nível nacional e regional, tabela 1. No total, o concelho perdeu cerca de 7,5% da população. Esta redução foi também sentida na freguesia de Mouronho, que passou de 840 habitantes, em 2011, para 755, em 2021, o que representa uma quebra de -10,1%, valor superior à média do Concelho, -7,5%.

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao das freguesias do concelho de Tábua

Unidade Geográfica	População Residente		Variação	Densidade Populacional	
	2011	2021		2011	2021
	Nº	Nº		Nº/Km²	
Portugal (Continente)	10 047 621	9 855 909	-1,9	112,77	110,61
Centro	2 327 755	2 227 239	-4,3	82,55	78,98
Região de Coimbra	460 139	436 862	-5,1	106,13	100,76
Tábua	12 071	11 160	-7,5	60,42	55,86
Candosa	689	531	-22,9	60,49	46,62
Carapinha	402	366	-9	42,68	38,85
Midões	1 725	1 574	-8,75	85,95	78,43
Mouronho	840	755	-10,1	34,97	31,43
Póvoa de Midões	582	500	-14,1	61,13	52,52
São João da Boa Vista	453	393	-13,2	45,99	39,90
Tábua	3 542	3 681	3,9	142,77	148,37
UF de Ázere e Covelo	933	826	-11,5	36,63	32,43
UF de Covas e Vila Nova de Oliveirinha	1 378	1 232	-10,6	63,01	56,33
UF de Espariz e Sinde	1 006	859	-14,6	42,77	36,52
UF de Pinheiro de Coja e Meda de Mouros	521	443	-15	26,26	22,33

Fonte: INE, Censos de 2011 e 2021

Os dados revelam também que o decréscimo populacional que se faz sentir no Concelho é transversal a todas as freguesias, à exceção da freguesia de Tábua, onde se verificou um aumento de 3,9%, passando de 3 542 para 3 681 habitantes.

Assim, constata-se que as freguesias mais densamente povoadas são, sobretudo, aquelas que apresentam características urbanas mais consolidadas, detendo, por isso, melhores condições para a fixação da população e estabelecimento de residência, na medida em que a oferta de solo habilitado para construção, as oportunidades de trabalho e, ainda, a proximidade a serviços e equipamentos aumentam a atratividade destes territórios.

No que concerne à população residente por sexo, com base nos Censos de 2021, representados no gráfico 1, observa-se que, no concelho de Tábua residiam 5 286 homens e 5 874 mulheres. Na Freguesia de Mouronho, a população residente é significativamente inferior, registando-se 381 homens e 374 mulheres. No entanto, ao contrário do que se verifica no Concelho, não existe uma predominância do sexo feminino.

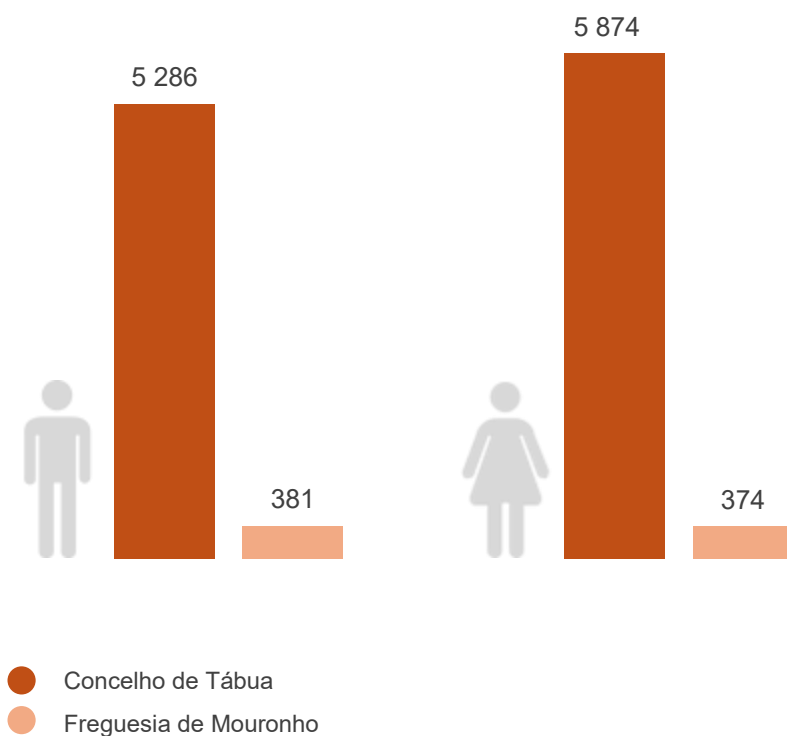


Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Tábua e na Freguesia de Mouronho

Fonte: INE, Censos de 2021



É importante analisar a composição da população por grupos etários em virtude de esta possibilitar a compreensão das eventuais tendências de envelhecimento e de juventude da população, o conhecimento da sua evolução futura e ainda para tentar identificar as causas de potenciais desequilíbrios.

No que diz respeito à distribuição da população do concelho por grupo etário, gráfico 2, é possível verificar que o grupo etário dos 25 aos 64 anos era o que concentrava grande parte da população como seria expetável, no entanto, importa salientar que o grupo da população com 65 e ou mais anos encontra-se em segundo lugar com 3 323 indivíduos.

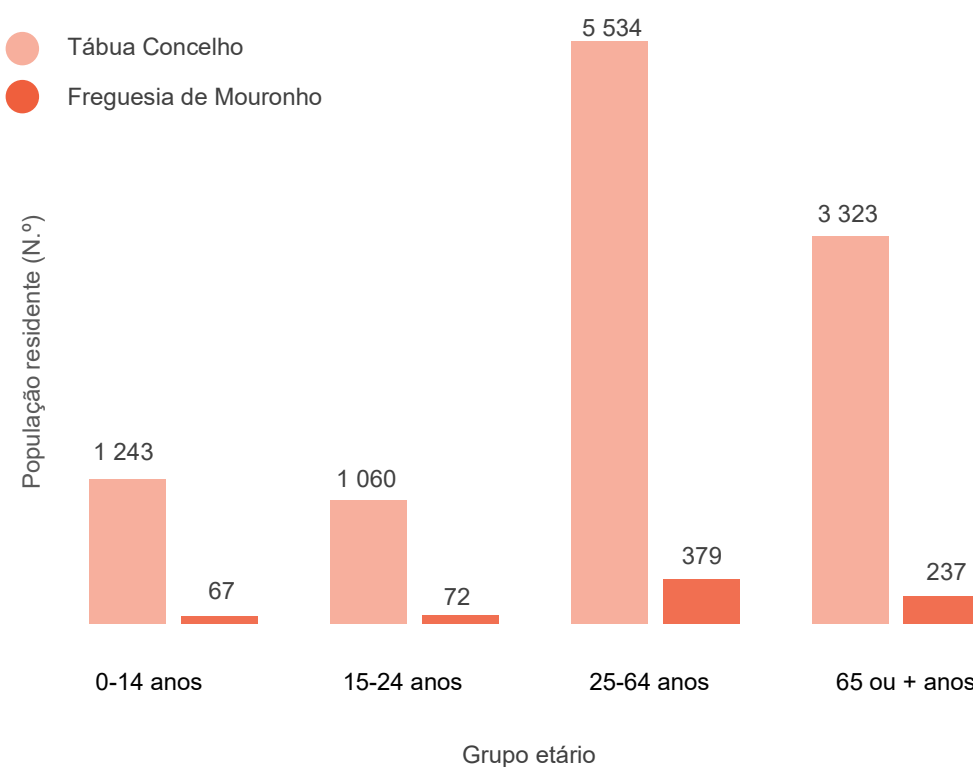


Gráfico 2. População residente (N.º) por grupo etário, no concelho de Tábua e na Freguesia de Mouronho

Fonte: INE, Censos de 2021

Ao nível da Freguesia de Mouronho os dados demonstram, como no Concelho, que o grupo dos 25 aos 64 anos concentra a grande parte da população residente, seguindo-se o grupo dos 65 ou mais anos, com 379 e 237, respetivamente.

É importante referir que a população estrangeira residente tem vindo a aumentar desde 2011, como ilustra a tabela 2. Apesar dos dados disponíveis não irem para além de 2021 é possível afirmar que se mantém a tendência.

Tabela 2. População estrangeira residente no município de Tábua

Unidade Geográfica	Ano	Homens	Mulheres	Total
Tábua	2011	151	142	293
	2012	149	145	294
	2013	149	144	293
	2014	163	162	325
	2015	177	182	359
	2016	205	208	413
	2017	223	214	437
	2018	252	237	489
	2019	307	278	585
	2020	363	331	694
	2021	361	327	688

Fonte: SEF, 2011 - 2021

Entre 2021 e 2023, o município de Tábua registou um aumento significativo na população estrangeira com estatuto legal de residente. Como mostra a tabela 3, em 2021, o número total de residentes estrangeiros era de 688 pessoas, distribuídas por 361 homens e 327 mulheres. Até 2023, o total era de 855 pessoas, o que reflete uma tendência de crescimento.

Tabela 3. População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) no município de Tábua

Unidade Geográfica	Ano	Homens	Mulheres	Total	Variação % (21-23)
Tábua	2021	361	327	688	24,3
	2022	398	379	777	
	2023	446	409	855	

Fonte: INE, 2021 - 2023



Para além dos estrangeiros com estatuto legal de residência, há ainda a considerar os estrangeiros que solicitaram esse estatuto, tabela 4. Em 2021, registaram-se 59 pedidos e até 2023 o número total de pedidos subiu para 153, o que representa uma variação percentual de 159,3%.

Tabela 4. População estrangeira que solicitou estatuto de residente (N.º) no município de Tábua

Unidade Geográfica	Ano	Homens	Mulheres	Total	Variação % (21-23)
Tábua	2021	37	22	59	159,3
	2022	44	54	98	
	2023	88	65	153	

Fonte: INE, 2021 - 2023

Com o objetivo de caracterizar a população da freguesia de Mouronho relativamente ao seu nível de escolaridade, condição perante o trabalho e principal meio de vida, procede-se à análise de um conjunto de indicadores que permitem uma aproximação à realidade social e económica deste território. Esta análise poderá contribuir para perceber eventuais vulnerabilidades, em particular económicas, com reflexos diretos ao nível das condições de vida e, consequentemente, da habitação.

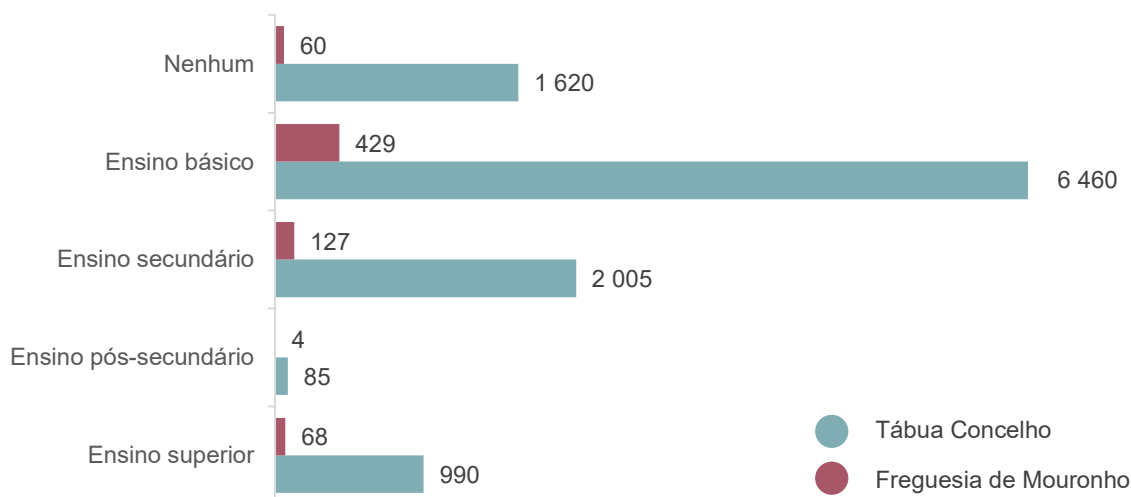


Gráfico 3. População residente (N.º) segundo o nível de escolaridade no concelho de Tábua e na Freguesia de Mouronho

Fonte: INE, Censos de 2021

Como se observa no gráfico 3, o nível de escolaridade predominante no concelho de Tábua é o ensino básico, assim como na freguesia de Mouronho, com 6 460 e 429 indivíduos, respetivamente.

No entanto, com a universalização e democratização do ensino e o reforço do ensino profissional, das campanhas de educação para adultos e do aumento da escolaridade obrigatória tem existido uma tendência positiva na valorização do investimento na educação e informação nos jovens e também nos adultos, o que se poderá traduzir em impactes favoráveis ao dinamismo económico local.

As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população jovem e na criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos. Nesse sentido, importa avaliar a relação da população economicamente ativa relativamente ao emprego e aos setores de atividade.

Assim, neste âmbito, a população ativa permite avaliar a quantidade de população, com 15 e mais anos, em situação de empregado ou desempregado. Deste modo, é possível confirmar que, em 2021, existiam 4 617 habitantes economicamente ativos no Concelho, conforme representado no gráfico 4. Na freguesia de Mouronho foram identificados 305 habitantes ativos o que representa cerca de 44,3% da população residente com 15 e mais anos de idade.

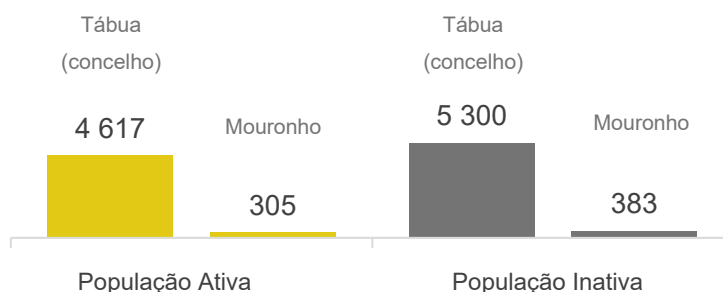


Gráfico 4. População residente com 15 e mais anos de idade por condição perante o trabalho no concelho de Tábua e na freguesia de Mouronho

Fonte: INE, Censos de 2021



POPULAÇÃO EMPREGADA POR SETOR DE ATIVIDADE

Na população empregada, no que concerne à sua distribuição por setor de atividade, gráfico 5, verifica-se que o setor terciário, associado ao comércio de bens e à prestação de serviços, é o mais representativo, tanto a nível concelhio como ao nível da freguesia de Mouronho, com 59% e 53,8%, respetivamente.

Segue-se o setor secundário, relacionado com a transformação de matérias-primas, em produtos acabados ou semiacabados. Por seu turno, o setor primário é o menos representativo.

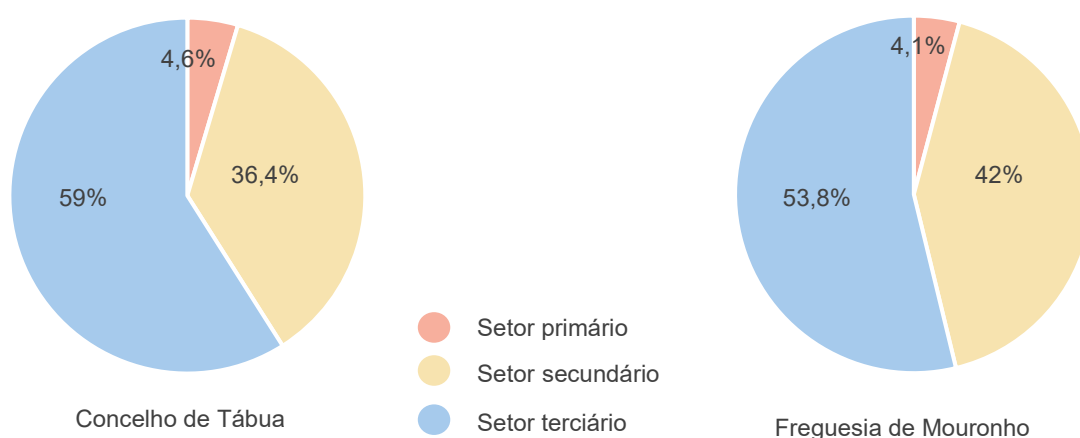


Gráfico 5. População empregada por setor de atividade no concelho de Tábua e na freguesia de Mouronho

Fonte: INE, Censos de 2021

Este cenário advém, principalmente, do processo de mecanização, mas também da reduzida atratividade para os mais jovens, resultante da dificuldade em obter apoios, somando-se igualmente o facto de a agricultura ser predominantemente de subsistência. Nota-se, portanto, que o setor terciário se assume fundamental para o crescimento económico, por força dos efeitos multiplicadores que induz, resultantes das complementaridades com outras atividades.

A abertura das fronteiras, através do Acordo Schengen, permitiu o crescimento das importações e exportações de serviços. No entanto, a necessidade da valorização do concelho deve também ser realizada através da criação de condições para investimento por parte de empresas, promovendo a atratividade e o dinamismo, de modo a fixar a população e atrair novos residentes.

03

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



3.1. Diagnóstico, sumário e critérios de delimitação da ARU	55
3.2. Análise estatística à subsecção	60
3.2.1. Parque habitacional	68
3.3. Morfologia Urbana	70
3.4. Valor Patrimonial	72



3.1. DIAGNÓSTICO, SUMÁRIO E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU

A reabilitação, regeneração e revitalização urbanas são, opções de intervenção nos tecidos urbanos, atualmente indiscutíveis, e assumem o papel de componentes fundamentais para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica de áreas degradadas ou desqualificadas.

A Câmara Municipal tem vindo ao longo dos últimos anos, a apostar na regeneração da imagem e ambiente urbano do município, concretizando várias obras em edifícios e espaços públicos. O objetivo das intervenções visa a prossecução da requalificação do tecido urbano, contribuindo, desta forma, para a valorização e desenvolvimento territorial mais atrativo, competitivo e ambientalmente sustentável.

Objetiva-se uma nova tendência de reocupação das áreas e edifícios, desocupados, propondo novos usos, integrando-os no contexto urbano, territorial e social, contribuindo para o reforço da identidade dos locais.

Neste sentido, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana para Mouronho contribui para reforçar a política de reabilitação urbana, para melhorar a atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à reabilitação urbana.

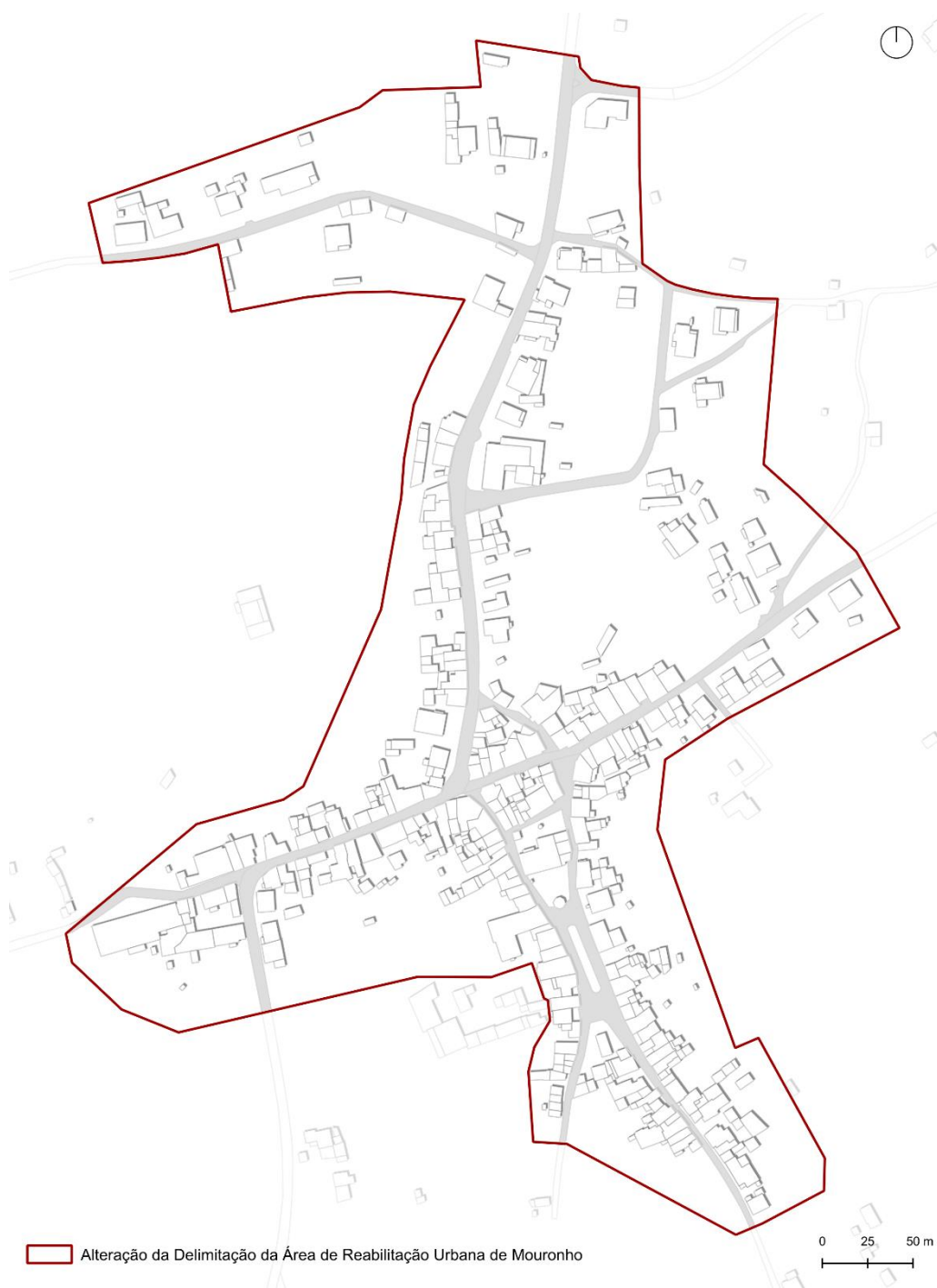


Figura 8. Alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Mouronho

A delimitação da ARU aprovada em 2025, incide sobre uma área aproximada de 13,9 ha, representada na figura 8. A sua estrutura cadastral inclui terrenos que pertencem a privados, entidades públicas e, ainda, áreas do domínio público municipal.



Integra espaços residenciais, de centralidade, espaços verdes (agrícolas e florestais), de uso especial, para os quais importa definir de um conjunto de regras e intervenções que visam, essencialmente, privilegiar a proteção, conservação, recuperação e revitalização do tecido urbano.

Acrescem às necessidades de reabilitação, a requalificação do espaço público, colmatando situações como o estado de conservação de alguns pavimentos que se encontram degradados, a localização indevida de alguns estacionamento que afetam a vivência e a imagem do aglomerado, bem como o *déficit* a nível de mobiliário urbano e iluminação pública.

Assim, a Área de Reabilitação Urbana constitui-se assim como mais uma oportunidade de impulsionar a reabilitação e revitalização em Mouronho, permitindo a criação de um regime especial de incentivos fiscais, financeiros e administrativos, visando, através do incentivo à realização de operações urbanísticas, o envolvimento dos cidadãos e entidades privadas no objetivo de requalificação dos núcleos urbanos.

O desenvolvimento urbano de Mouronho é marcado, decisivamente a Norte e a Oeste, pela EN337 e a Este pela EM521. Caracteriza-se por alguma densidade construtiva que se verifica, principalmente, junto dos principais eixos, com uma implantação linear, formando, contudo, uma pequena centralidade, onde se localizam diversos equipamentos como a casa do povo, edifício dos correios e junta de freguesia e a Capela do Senhor dos Passos. Integra, ainda um jardim público, que constitui o principal espaço público de Mouronho. Na envolvente próxima desta pequena centralidade, localiza-se a Igreja Paroquial, cuja atividade contribui, também, para a dinâmica social desta zona da povoação.

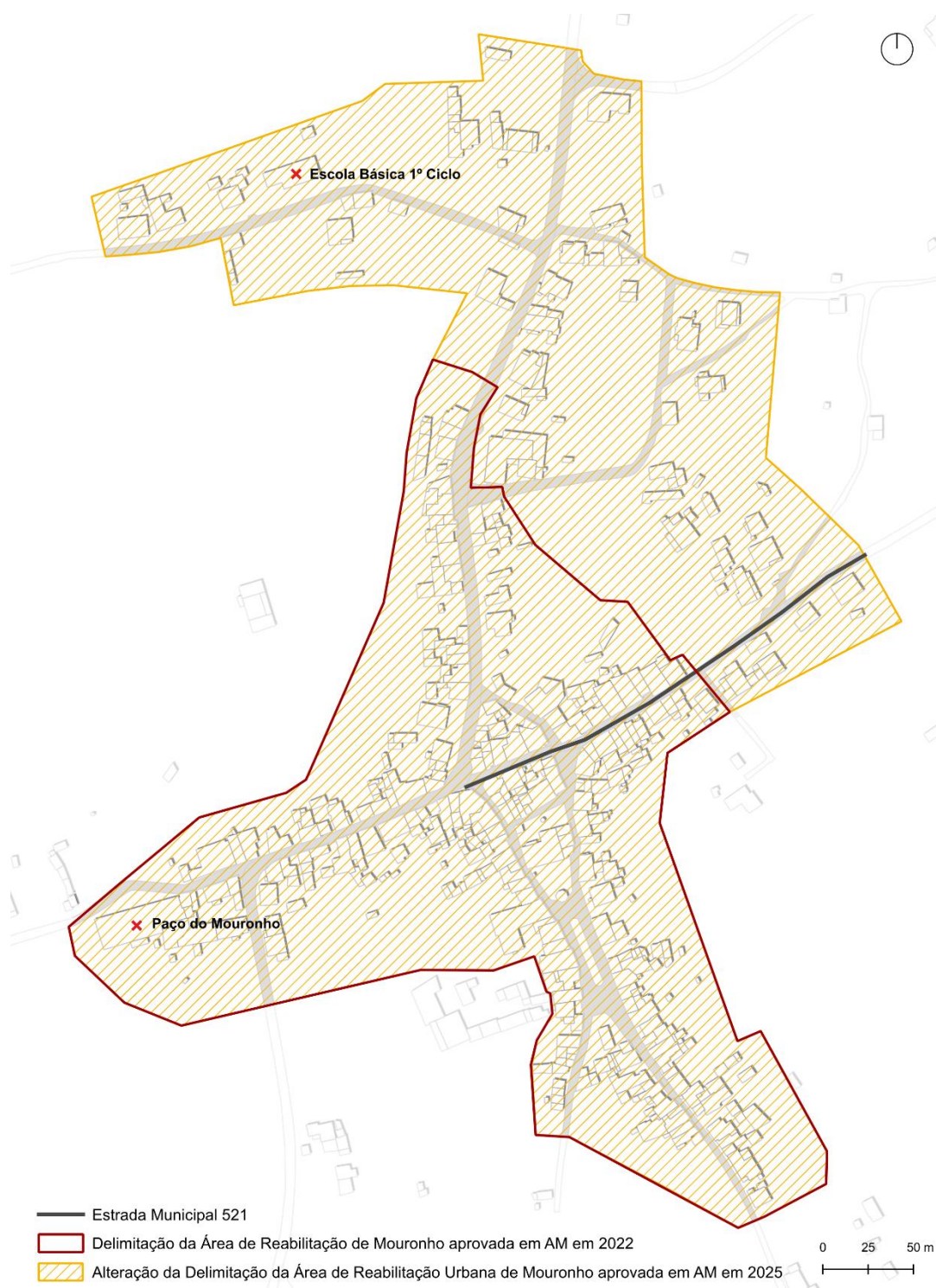


Figura 9. Delimitação da ARU de Mouronho aprovada em 2022, e a aprovada em 2025

Na área desenvolvida ao longo da EM521, localizada a Este, a Área de Reabilitação Urbana integra os edifícios contíguos, reforçando a coerência das intervenções a executar no espaço



público e promovendo a igualdade de oportunidades entre os proprietários abrangidos pela delimitação aprovada, representada na figura 9.

Do mesmo modo, a delimitação da ARU foi estendida, a norte, até ao entroncamento com o CM1294, assegurando a continuidade das intervenções no espaço público e a inclusão da frente edificada contígua.

A norte, integra ainda o edificado da Rua da Escola, atendendo à presença da Escola Básica do 1.º Ciclo e à necessidade de qualificar as condições de segurança e de circulação na sua envolvente.

A elaboração da Área de Reabilitação Urbana de Mouronho **permite disponibilizar um conjunto de benefícios**, nos termos da alínea c) do nº2 do artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e nos termos definidos no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, foram conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidas pela Área de Reabilitação Urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

- IMI - isenção por um período de três anos, o qual pode ser prorrogado por mais cinco anos;
- IMT - isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;
- Redução a metade das taxas de avaliação do estado de conservação.

A matéria dos benefícios fiscais encontra-se mais detalhada no capítulo sete do presente documento. No que concerne aos benefícios e incentivos fiscais, para além dos que decorrem da lei, o Município propõe outros, por iniciativa própria, no sentido de apoiar e estimular a reabilitação urbana e o arrendamento.

A **análise SWOT** é uma ferramenta metodológica que antecede a definição de uma estratégia de intervenção, pretendendo-se, a partir do diagnóstico prospetivo desenvolvido sobre o aglomerado, sistematizar as Forças e Fraquezas do território bem como, as Potencialidades e Ameaças em relação ao seu desenvolvimento e requalificação.

Assim, com base na caracterização efetuada à área da ARU da Mourão, foram identificados nos quadros abaixo, um conjunto de fatores intrínsecos e externos relevantes, em que:

Forças

Existência de uma boa rede viária que serve o Concelho;
Equipamentos e serviços;
Proximidade a marcas de referência no turismo da região centro – Aldeias do Xisto;
Património histórico, arquitetónico e arqueológico;
Qualidade ambiental;
Produtos endógenos de qualidade.

Fraquezas

Envelhecimento populacional;
Desarticulação e fragmentação da oferta turística;
Parque habitacional em degradação;
Pouca dinâmica comercial, turística e cultural.

Oportunidades

Recursos naturais e arquitetónicos de cariz turístico com potencial;
Incentivo à reabilitação do Parque Edificado;
Melhoramento do sistema viário.

Ameaças

Dificuldade de fixação e atração de recursos humanos qualificados;
Envelhecimento da população;
Concorrência de outros municípios.



3.2. ANÁLISE ESTATÍSTICA À SUBSECÇÃO

Para um conhecimento mais aprofundado sobre a área em estudo, urge a necessidade de desenvolvimento de uma análise ao nível máximo de desagregação, designadamente na categoria de subsecção.

Assim, com recurso aos dados disponibilizados pela Base Geográfica de Referenciação de Informação, BGRI, do Instituto Nacional de Estatística, foi possível aferir que a área limitada pela Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, é por sua vez, constituída por 6 subsecções que abrangem 188ha e se localizam na freguesia de Mouronho.

De referir que os limites das subsecções não coincidem exatamente com a Área de Reabilitação Urbana e, por esse motivo, realizou-se uma aproximação considerando o edificado existente, como se pode ver na figura 10. Na mesma figura nota-se que algumas subsecções vão além da imagem apresentada, apenas pelo facto de a informação das mesmas coincidir praticamente e maioritariamente dentro do limite da Área de Reabilitação Urbana.

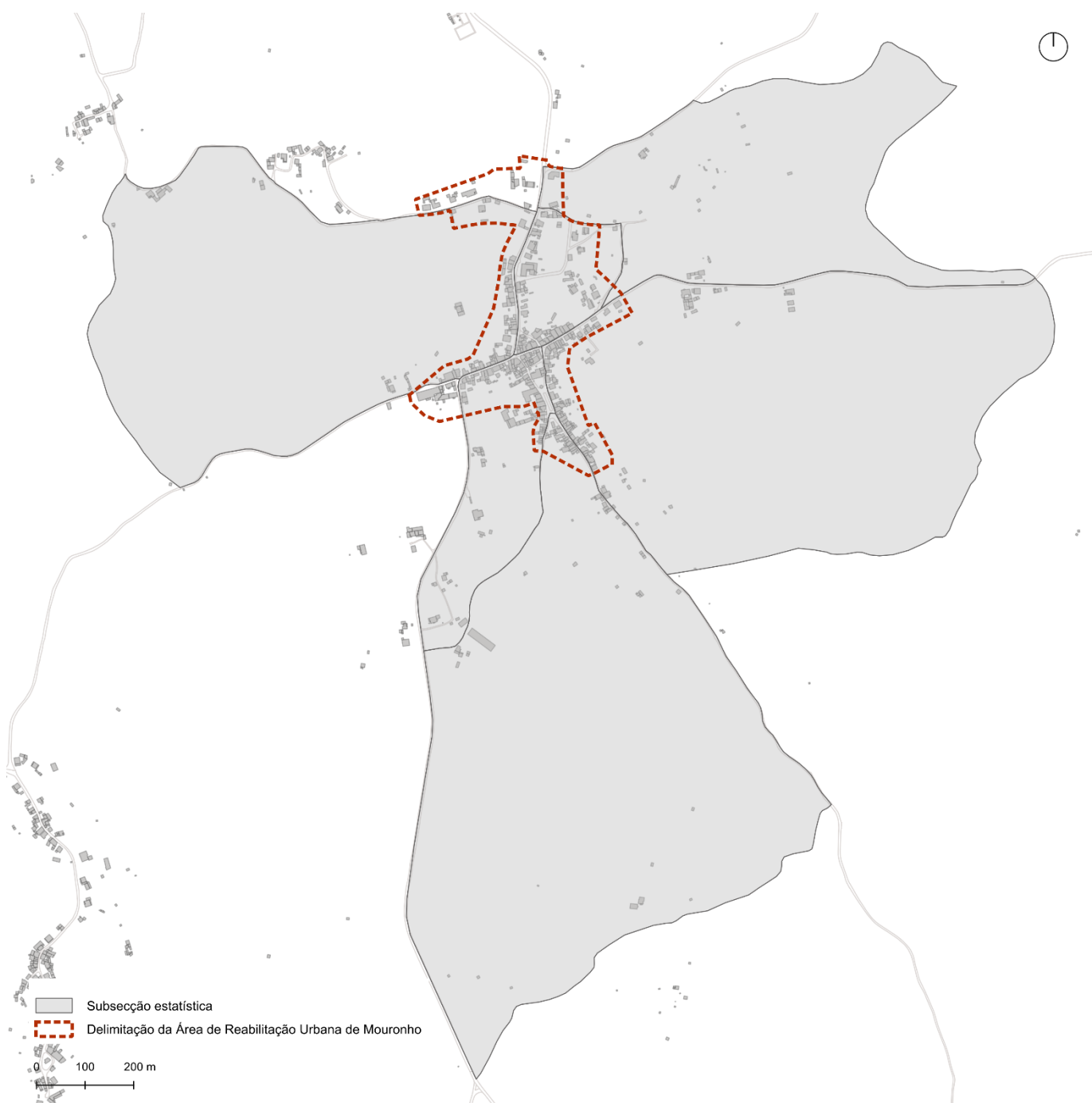


Figura 10. Área de Reabilitação Urbana de Mourão e respetivas subsecções

Assim, foi realizada uma análise a estas subsecções, mas importa salientar que, os dados mais recentes datam de 2021, como tal é fundamental alertar para o desfasamento dos mesmos em relação à atualidade.



De acordo com os dados do INE, em 2021, a freguesia de Mouronho contava com um total de 755 residentes. Desse total, 128 residiam dentro da Área de Reabilitação Urbana, caracterizada essencialmente como uma zona habitacional rural, figura 11.

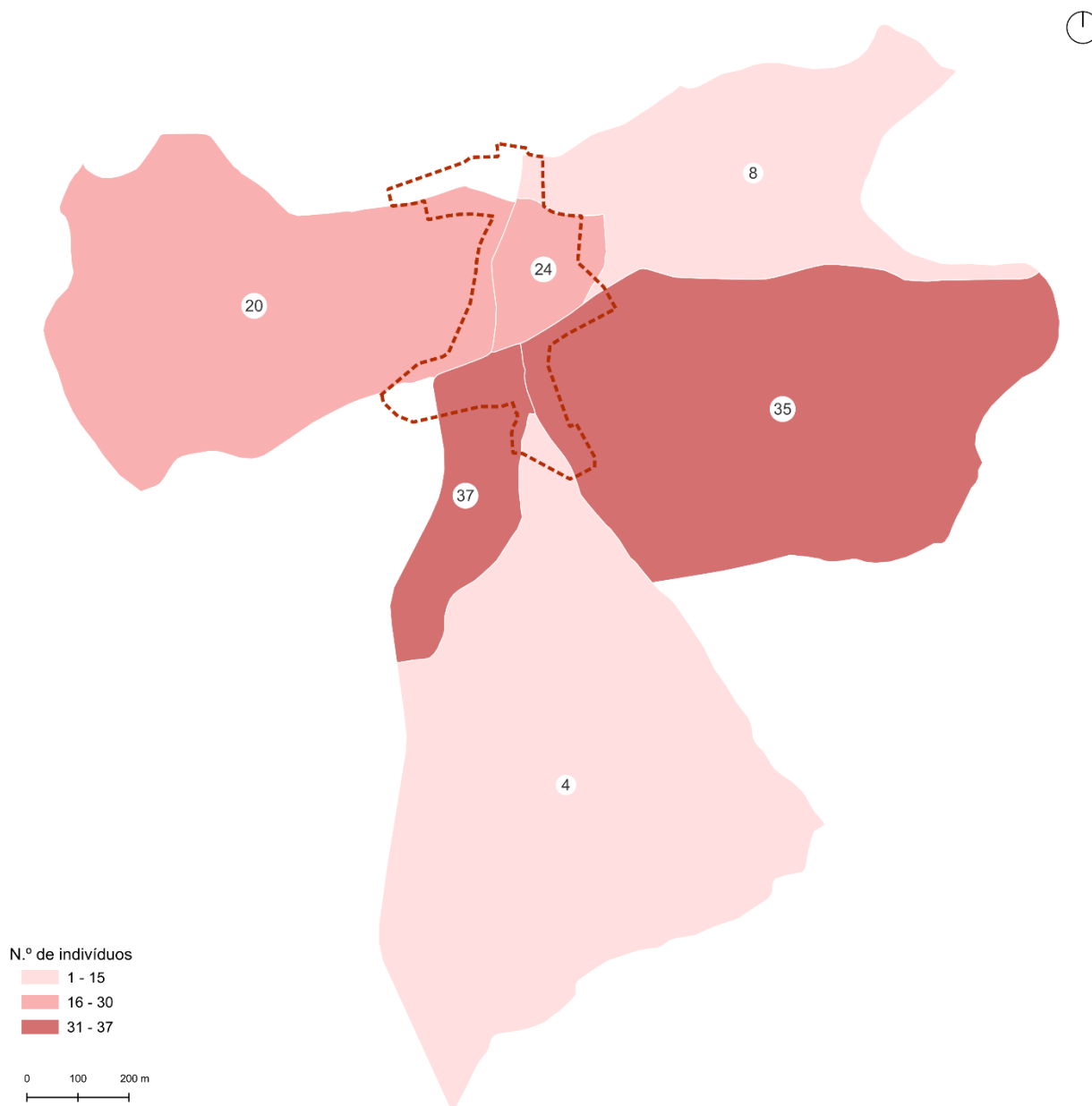


Figura 11. População residente, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho

Fonte: INE - BGRI 2021

A figura 12 representa o número de edifícios clássicos ao nível da subsecção, cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de pelo menos dez anos. No total da Área de Reabilitação Urbana foram contabilizados 145 edifícios, no ano de 2021.

A massa edificada encontra-se sobretudo implantada, onde a densidade populacional também apresenta valores mais elevados, estando estes dois indicadores diretamente relacionados.

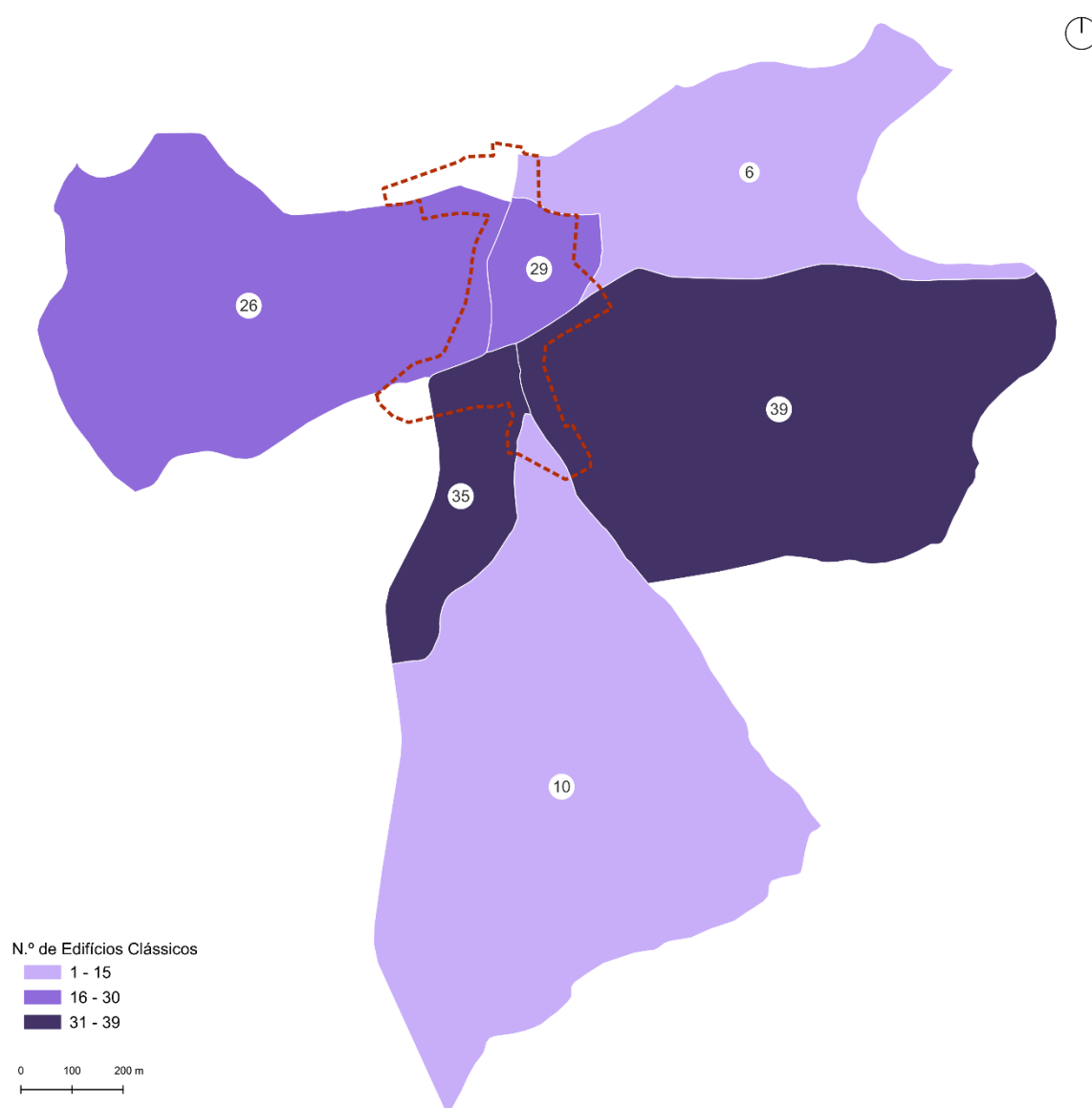


Figura 12. Número de edifícios clássicos, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho

Fonte: INE - BGRI 2021



Ao observar a figura 13, verifica-se que, na Área de Reabilitação Urbana, 25 dos 145 edifícios identificados apresentam necessidades de reparação. O que corresponde a uma pequena parte do edificado total, indicando uma incidência relativamente baixa de construções a necessitar de intervenção. No entanto, este número revela-se surpreendentemente reduzido, tendo em conta os levantamentos presentes no capítulo seguinte, que apontam para um estado de conservação mais degradado do que aquele que os dados pareciam refletir em 2021.

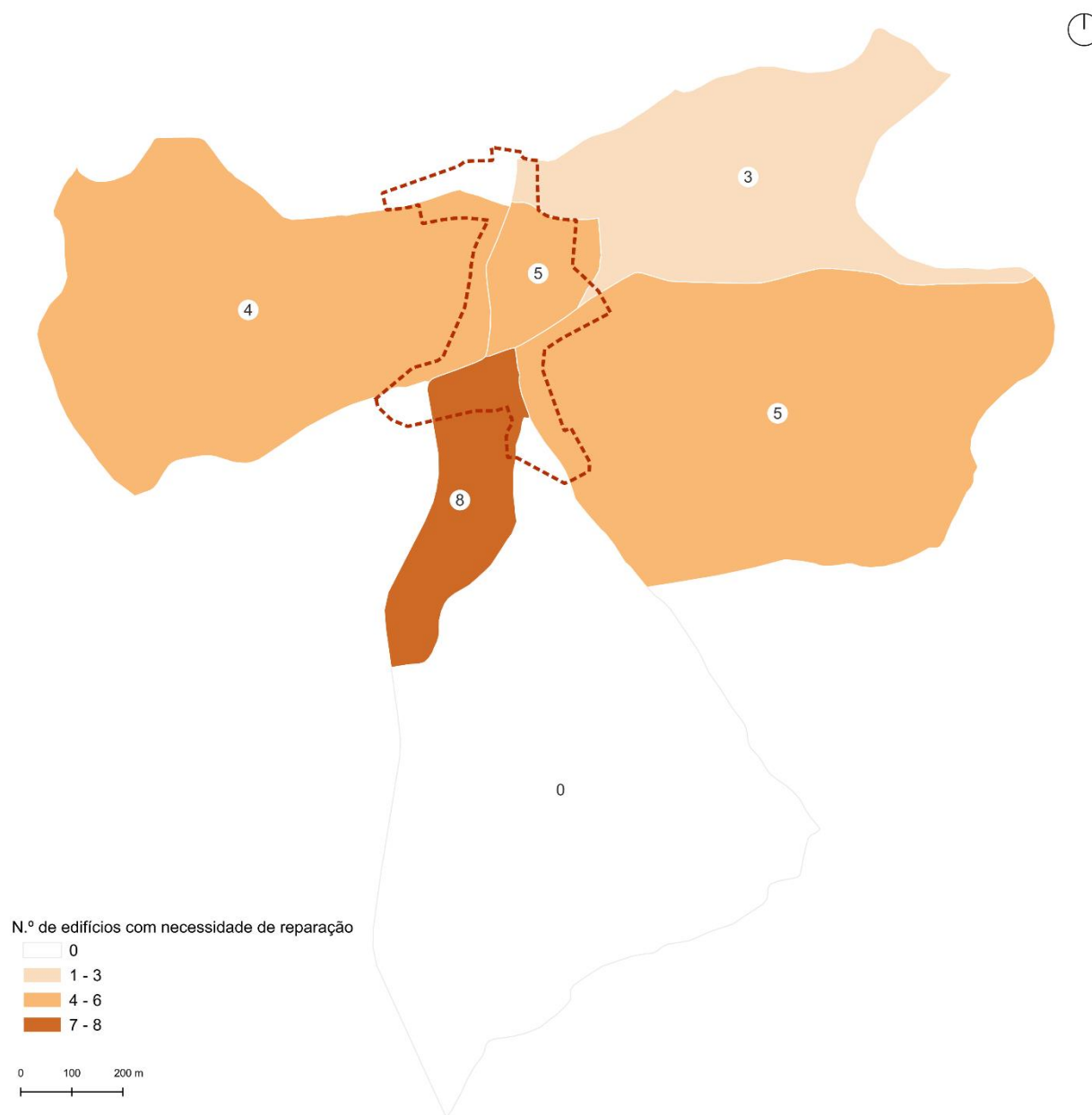


Figura 13. Número de edifícios com necessidades de reparação, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho

Fonte: INE - BGRI 2021

Em 2021, na Área de Reabilitação Urbana foram identificados 145 alojamentos familiares. Desses, 56 eram alojamentos familiares clássicos de residência habitual, figura 14, concentrados precisamente onde a população residente apresenta maior densidade.

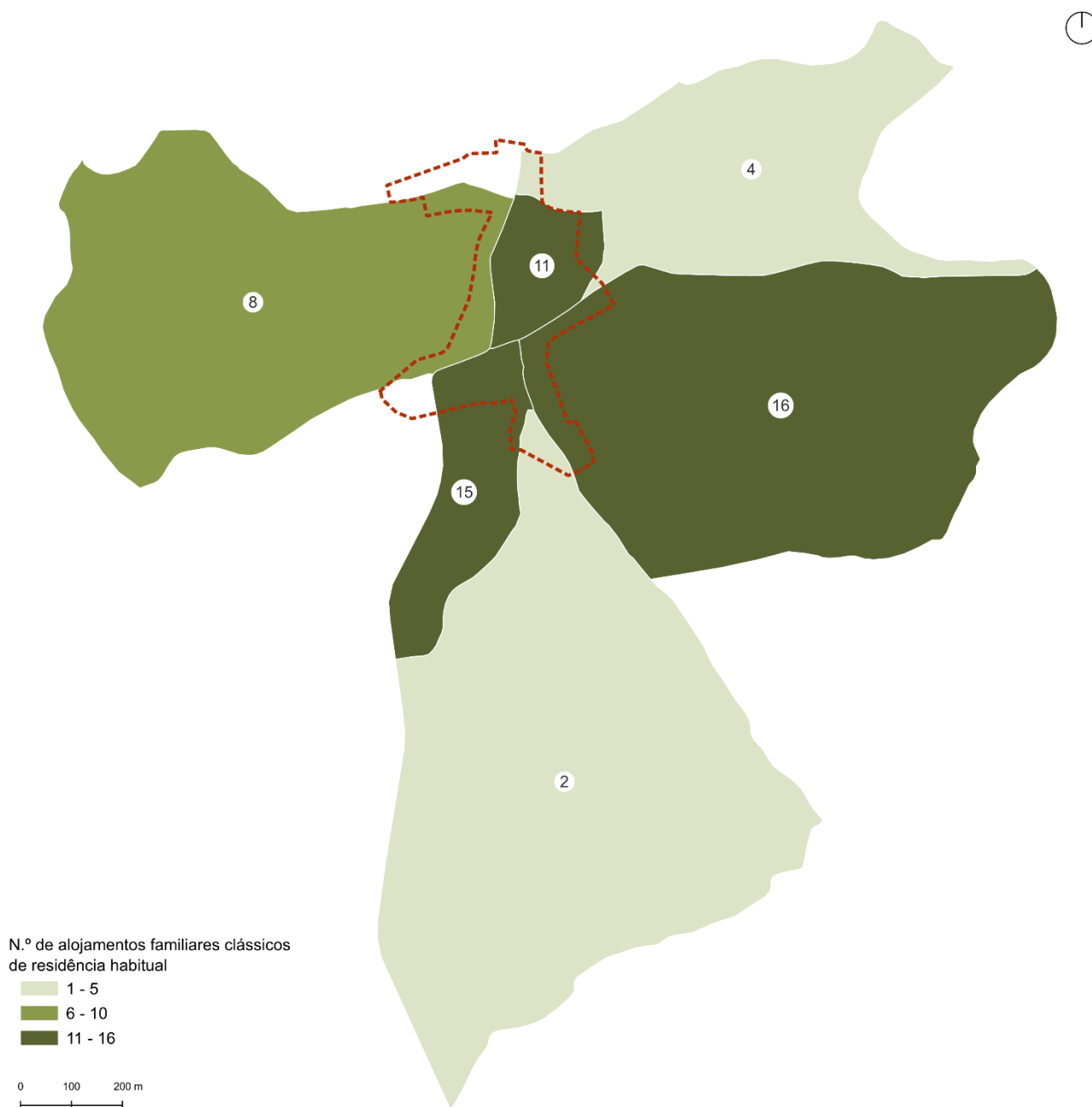


Figura 14. Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho

Fonte: INE - BGRI 2021



Dos 145 alojamentos familiares, existiam 89, que se encontravam vagos ou eram de residência secundária, figura 15, o que demonstra a necessidade de reforçar a atração habitacional para esta área, conferindo-lhe capacidade de acolhimento de mais famílias.

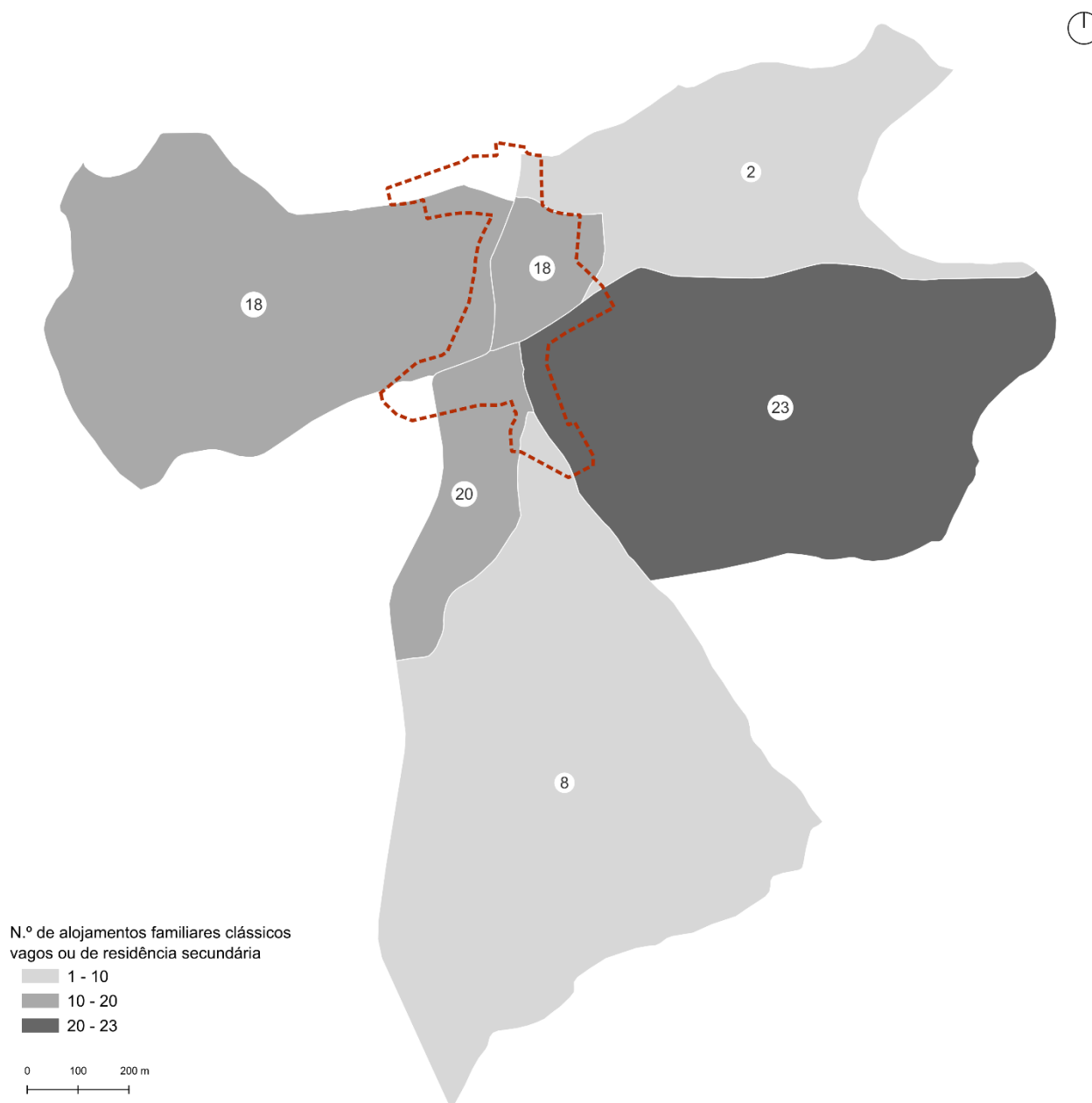


Figura 15. Número de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho

Fonte: INE - BGRI 2021

3.2.1. PARQUE HABITACIONAL

Os constrangimentos verificados na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho são comuns à generalidade de outros aglomerados urbanos, abandono e descaracterização do edificado, deslocalização de serviços, declínio da atividade comercial, envelhecimento populacional, entre outros que interagem neste processo.

Tabela 5. Diagnóstico ao parque habitacional de Mouronho

População residente	128
N.º de edifícios clássicos	145
N.º de alojamentos total	145
N.º de núcleos familiares	36
N.º de alojamentos vagos ou de residência secundária	89
N.º de edifícios com 1 ou 2 pisos	140
N.º de edifícios com 3 ou mais pisos	5
N.º de edifícios construídos antes de 1945	19
N.º de edifícios construídos entre 1946 e 1980	71
N.º de edifícios construídos entre 1981 e 2000	34
N.º de edifícios construídos entre 2001 e 2010	20
N.º de edifícios construídos entre 2011 e 2021	1
N.º de edifícios com necessidades de reparação	25
N.º de edifícios sem necessidades de reparação	120

Fonte: INE - BGRI 2021

De acordo com os dados da Base Geográfica de Referenciação de Informação, BGRI, em 2021, apresentados na tabela 5, residiam na Área de Reabilitação Urbana 128 indivíduos, numa área com um predomínio habitacional face à função comercial e de serviços.

Esta área apresenta alguns constrangimentos ao nível do edificado, não tanto associados à falta de alojamento, visto que o número de núcleos familiares, 36, era bastante inferior ao número de alojamentos, 145, mas pela degradação das condições de solidez, segurança e



salubridade dos edifícios, motivadas pelo seu abandono, mas também pelos custos associados à sua manutenção e reabilitação serem difíceis de comportar por parte dos proprietários.

Esta última questão assume uma importância significativa dada a idade dos edifícios, com um total de 145 edifícios em 2021, cerca de 13,10% foi construído antes de 1945, 48,96% foi entre 1946 e 1980, 23,45% entre 1981 e 2000, e apenas 14,48% é posterior a 2001. Considerando que o envelhecimento dos edifícios está associado em muitos casos à idade dos mesmos, verifica-se que a degradação é mais visível nos edifícios mais antigos.

A nível volumétrico, o aglomerado urbano, apresentava uma predominância dos edifícios de um e dois pisos, 140, enquanto com três ou mais pisos apenas existiam 5 edifícios.

No que concerne aos alojamentos e à sua forma de ocupação, verifica-se que o número de alojamentos familiares vagos ou de residência secundária apresenta um peso significativo, 55%. O que significa que apenas 89 alojamentos familiares são de residência habitual, representando 47,1% do total de alojamentos.

Deste modo, face ao número de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária existentes na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, urge desenvolver estratégias que possam induzir à reocupação dos edifícios residenciais e à dinamização deste aglomerado, através de ações e medidas capazes de inverter o despovoamento deste núcleo.

3.3. MORFOLOGIA URBANA

Mouronho é um aglomerado tradicional, que se desenvolveu uma função de um centro consolidado, ainda que de dimensões pequenas, onde está implantada a Igreja Matriz de Mouronho.

Este aglomerado, figura 16, apresenta uma malha urbana caracterizada pelo seu desenho orgânico, que compreende quarteirões pequenos e irregulares e, um tecido envolvente “embrionário”, mais recente, cuja ocupação compreendendo lotes de maior dimensão.



Figura 16. Aglomerado tradicional - Mouronho

A abordagem do sistema urbano de Mouronho assume algumas particularidades decorrentes do povoamento, neste sentido, a estrutura do mesmo e a sua morfologia são fortemente determinados pelo atravessamento de eixos viários, que justificam o desenvolvimento do aglomerado urbano, figura 17.



Figura 17. Estrutura viária - Mouronho

Identifica-se uma estrutura física principal, de que fazem parte a Estrada Nacional 337 e a Estrada Municipal 521, a partir destas surgem outras de menor dimensão, mas igualmente importantes para o sistema de circulação de Mouronho, assim como os largos com os quais se articulam e, em conjunto, definem o sistema de espaços públicos. É ainda de salientar que parque edificado de se desenvolveu, à semelhança de muitos outros, sobretudo junto à rede viária.

3.4. VALOR PATRIMONIAL

Na sua mais ampla dimensão, “património”, conforme reconhece a UNESCO, é o testemunho de distintas tradições e realizações espirituais do passado e constitui-se como um elemento marcante da evolução das populações. Estes testemunhos, para além do seu valor histórico, fazem parte dos locais e são parte da sua identidade, como tal, devem ser respeitados.

Segundo a Carta de Cracóvia (2000), património é “o conjunto das obras do homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particularidades e com os quais se identifica. A identificação e a valorização destas obras como património é, assim, um processo que implica a seleção de valores”.

Conhecer esses valores, quer sejam eles físicos, socioculturais e/ou históricos é, para além de uma ambição, uma necessidade na procura da identidade de uma comunidade e o seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer os valores patrimoniais da mesma.

A consciência da realidade que nos envolve, desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que consigam melhorar a nossa qualidade de vida e perpetuar a nossa memória coletiva, aprofundando os sentimentos que nos ligam a um lugar específico.

No domínio da revitalização urbana, a criação de instrumentos de planeamento que apoiem a gestão de áreas urbanas em estado de perda, empobrecimento e envelhecimento, são uma ferramenta inadiável para os municípios e para os cidadãos, nomeadamente na perspetiva da reabilitação física, reanimação sociocultural e da salvaguarda do património.

No que respeita ao Património classificado, Mouronho possui um imóvel classificado⁶:

Casa da Família do Desembargador Taborda, classificada como Monumento de Interesse Público:

Também conhecido como Paço de Mouronho, figura 18, remonta ao século XVII e encontra-se implantado a oeste da povoação, envolvido por uma extensa área agrícola, delimitada por muros de vedação.



Figura 18. Casa da Família do Desembargador Taborda (Paço de Mouronho)

Corresponde a um conjunto composto por uma área residencial, uma capela adossada ao lado esquerdo, vários anexos de apoio à exploração agrícola e uma vasta área agrícola que se desenvolve junto à fachada posterior e em frente à fachada principal.

⁶ Fonte: www.monumentos.gov.pt

Na zona fronteira, separada pela via pública, subsiste uma área de menores dimensões, também murada, onde se encontram construções de apoio agrícola, que atualmente se encontram num estado de avançada degradação, destacando-se o antigo lagar de azeite e uma fonte revestida com embrechados de conchas, figura 19.



Figura 19. Lagar de Azeite e Fonte - Casa da Família do Desembargador Taborda

A casa, mantém ainda algumas características setecentistas na disposição arquitetónica, apresenta planta retangular e desenvolvimento horizontal, evidenciando volumes escalonados, com coberturas de duas águas no edifício principal, porém na capela e em alguns anexos agrícolas, registando-se coberturas de três águas.

A capela distingue-se pela riqueza decorativa, salientando-se o retábulo da capela-mor, setecentista, em talha dourada e policromada, decorado com motivos concheados.⁷

O património arquitetónico é um recurso de importância vital para a identidade coletiva e um fator de diferenciação e de valorização territorial, que importa preservar e deixar como legado para as gerações futuras. É de enorme importância a consciencialização das comunidades para o seu conhecimento, divulgação, valorização e preservação e o seu contributo para a projeção local, regional e nacional, com capacidade para atrair diferentes públicos.

⁷ Esta descrição teve por base a informação disponibilizada pelo SIPA (Sistema de Informação do Património Arquitetónico).

Desta forma, a identificação do património integra elementos arquitetónicos e arqueológicos classificados e as respetivas zonas de proteção especial. Complementarmente, integra também, outros valores patrimoniais que pelas suas características se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, cultural e natural, contribuindo para o reforço da identidade dos lugares.

Assim, para além do imóvel classificado é ainda possível identificar um vasto património de elevado valor patrimonial e histórico para Mouronho, ainda que este não se encontre classificado. Nesse sentido, seguidamente são inventariados esses mesmos imóveis⁸, atendendo ao facto que apenas se encontram localizados dentro dos limites da ARU, a Capela do Senhor dos Passos, a Estação dos Correios, a Capela de Nossa Senhora da Conceição, a Igreja Matriz de Mouronho e o Cruzeiro dos Centenários de Mouronho.

Cruzeiro dos Centenários de Mouronho:

Trata-se de uma peça de arquitetura civil comemorativa, novecentista. É constituído por uma base quadrada de três degraus, sobre a qual assenta um plinto paralelepípedo encimado por coluna, terminando numa cruz trifólia vazada, figura 20.



Figura 20. Cruzeiro dos Centenários de Mouronho

⁸ Fonte: PDM Tábua – Relatório do Património Volume XI

Este cruzeiro remonta ao século XX, nomeadamente ao ano de 1940 e simboliza o oitavo centenário da independência, pelo que numa outra face, está elegível "III" correspondente ao terceiro centenário da restauração.⁹

Igreja Matriz de Mouronho:

Localizada no centro da povoação de Mouronho, a Igreja Matriz de Mouronho ou Igreja de São Julião, figura 21, trata-se de um edifício de arquitetura religiosa, rococó, composto por duas naves, capela-mor, sacristia e salão da catequese adossados no lado esquerdo. O espaço interior apresenta coberturas em masseira e falsas abóbadas de berço em madeira, iluminado naturalmente por janelas abertas nas fachadas laterais e na principal.

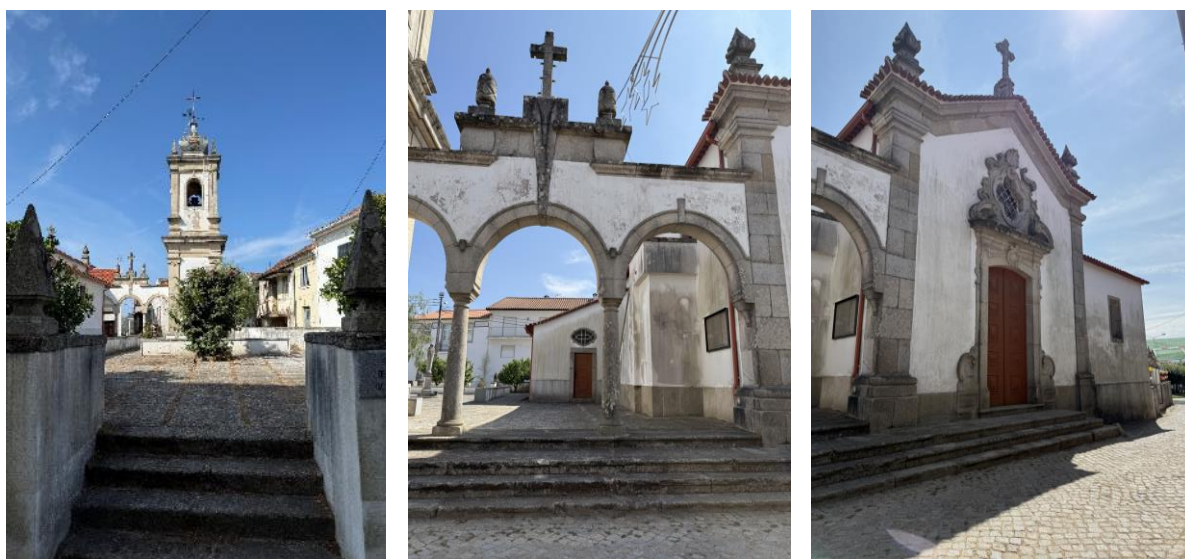


Figura 21. Igreja Matriz de Mouronho

A fachada principal, em empena angular, organiza-se num eixo central marcado por portal com aletas e verga curva com arquitrave, decorada com pequena cartela volutada. É rematado por cornija e frontão interrompido, acima do qual se abre uma janela

⁹ Esta descrição teve por base a informação disponibilizada pelo SIPA (Sistema de Informação do Património Arquitetónico).

quadrilobada enquadrada por volutas e concheados. As fachadas laterais, simples e terminadas em beiral, possuem portas travessas de verga reta.

No interior destaca-se o coro alto em madeira e o arco triunfal em volta perfeita, apoiado em pilastras toscanas. Os retábulos são de tipologia variada: o retábulo-mor, de estilo barroco, e o lateral da nave principal, proto-barroco, ambos com colunas torsas; este último possui ático com espaldar de remate curvo. O retábulo do topo da nave lateral apresenta perfil maneirista, enquanto o retábulo lateral se enquadra num rococó contido, caracterizado pela presença de aletas e elementos decorativos de inspiração auricular.¹⁰

Capela de Nossa Senhora da Conceição:

Esta capela, figura 22, é um exemplar de arquitetura religiosa de matriz rococó, datado de 15 de maio de 1758. De acordo com as memórias paroquiais do Padre Lourenço, existiam, no lugar de Mouronho, duas ermidas: uma dedicada a Santo António e outra à Senhora da Conceição, sendo esta última objeto da presente descrição.



Figura 22. Capela de Nossa Senhora da Conceição

¹⁰ Esta descrição teve por base a informação disponibilizada pelo SIPA (Sistema de Informação do Património Arquitetónico).

Capela do Senhor dos Passos:

Esta capela remonta aos séculos XVIII/XIX e possui um perfil setecentista, figura 23. O interior apresenta cobertura em abóbada de berço, iluminado por janelas rasgadas nas fachadas.



Figura 23. Capela do Senhor dos Passos

A fachada principal é marcada por cunhais apilastrados rematados por pináculos piramidais, dispondo de um portal flanqueado por duas janelas de arco abatido e encimado por janela quadrilobada. Na fachada lateral direita abre-se uma porta retilínea que dá acesso à sacristia.

No interior, destaca-se um retábulo de perfil oitocentista, cujo tímpano evidencia inspiração decorativa de matriz rococó, reforçando o valor artístico e histórico do conjunto.

Estação dos Correios:

Este edifício, figura 24, datado do século XX, atualmente também sede da Junta de Freguesia, possui uma relevância funcional e simbólica, na medida em que apresenta uma arquitetura representativa da transição entre as correntes do Estado Novo e o movimento Modernista.



Figura 24. Estação dos Correios de Mouronho

Este cruzamento confere ao edifício uma identidade singular, integrando-o de forma harmoniosa na paisagem urbana envolvente e no contexto histórico-cultural da povoação.

Salienta-se que os exemplos de património não classificado suprarreferidos, considerados notáveis, assim como o monumento classificado de interesse público, encontram-se devidamente identificados na planta da figura 25.

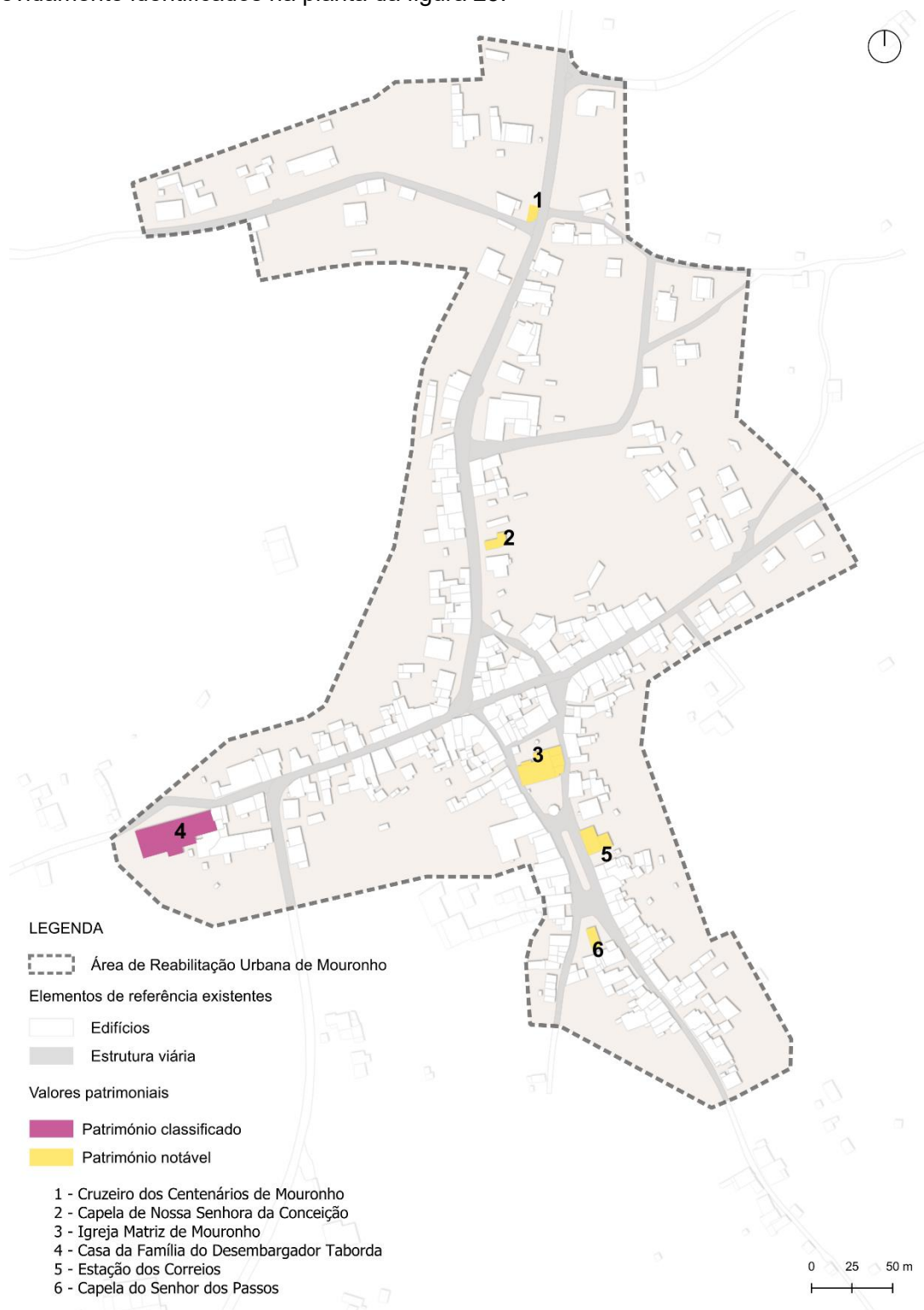


Figura 25. Planta de localização do património na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho



Por fim, para além dos limites da Área de Reabilitação Urbana, cumpre salientar a existência dos seguintes elementos que compõem o património da freguesia de Mouronho¹¹:

- Antigos Moinhos - Fontão;
- Tuna Mouronhense;
- Cruzeiro de Mouronho;
- Antiga Fonte de Mouronho;
- Santuário de Santa Eufémia;
- Solar de Mouronho;
- Capela de São João Evangelista;
- Capela de São João, em Serra da Moita;
- Capela de Santo Amaro;
- Capela de Nossa Senhora da Luz;
- Capela de São João;
- Casa Mira - Serra;
- Capela de Santo António;
- Capela de Vale de Urze;
- Capela de Santa Cata.

¹¹ Fonte: PDM Tábua – Relatório do Património Volume XI, <https://www.freguesiademouronho.pt/>

04

**ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO
EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO**

4.1. Metodologia	87
4.2. Edificado	92
4.2.1. Número de pisos	92
4.2.2. Estado de ocupação	94
4.2.3. Usos	97
4.2.4. Estado de conservação	100
4.3. Patologias das construções	103
4.3.1. Patologias ao nível das coberturas	104
4.3.2. Patologias ao nível das fachadas	109
4.3.3. Patologias ao nível das caixilharias	114
4.4. Espaço público, estrutura verde e mobiliário urbano	117



4.1. METODOLOGIA

Para uma análise mais aproximada à Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, e partindo da estratégia de intervenção já definida na sua delimitação, procedeu-se a uma fase de trabalho *in loco* que consistiu em levantamentos e análise de campo.

Com os levantamentos e respetivo trabalho de campo pretendeu-se registar toda a informação que foi possível observar no local, como contributo para um mais amplo conhecimento sobre as realidades locais, reconhecendo as potencialidades e fragilidades existentes no território, que constituíram a base para o desenvolvimento das ações de intervenção proposta.

Da análise do território, considera-se que a área delimitada, requer uma requalificação pensada globalmente, não apenas pelas carências que apresenta, mas pelo facto de ser um local com uma importante carga simbólica e histórica. A requalificação a propor irá proporcionar uma melhor vivência dos espaços, pela comunidade, criando novas dinâmicas e contribuindo para a atratividade do território.

Desta forma, os levantamentos de campo incidiram na totalidade da Área de Reabilitação Urbana, tendo sido analisadas as características do edificado de forma individual e enquanto conjunto, assim como as do espaço público e da estrutura verde.

O limite da área de estudo caracteriza-se por diversos aspetos, nomeadamente:

- Estrutura urbana consolidada;
- Área plurifuncional, com funções de carácter residencial, comercial, serviços, equipamentos garagens, armazém/arrumos;
- Estrutura morfológica orgânica;
- Existência de potenciais espaços de permanência/lazer;
- Estrutura edificada degradada a necessitar de intervenção;
- Existência de alguns edifícios devolutos e em ruína.

Da análise da evolução urbana, fator essencial para a leitura e entendimento do espaço de intervenção, urge compreender as casualidades da morfologia, com a identificação das formas arquitetónicas e entender as razões de origem das mesmas. Desta forma, a análise *in loco*, considera métodos de trabalho qualitativos e quantitativos que a equipa técnica elaborou nas seguintes áreas temáticas:

- Levantamento funcional do edificado, identificando claramente as funções habitacionais, comerciais, serviços, equipamentos, entre outros;
- Levantamento do estado de conservação exterior;
- Levantamento das principais patologias visíveis, ao nível da cobertura, da fachada e caixilharias;
- Levantamento da tipologia dos espaços públicos e rede de espaços verdes;
- Inventariação do património histórico e arquitetónico.

Os levantamentos consideram uma diversidade de informação recolhida tendo por base as tabelas de levantamentos. Estas foram preenchidas durante os trabalhos *in loco* e acompanhadas de registo fotográfico, realizando-se uma análise individual aos imóveis inseridos na Área de Reabilitação Urbana.

É importante reiterar que os pontos considerados nas tabelas de levantamentos abordam exclusivamente uma avaliação exterior dos edifícios, do que é possível observar, e para tal são tidos em conta critérios e conceitos definidos *a priori* que se passam a referir:

Número de pisos: Consideram-se os números de pisos acima da cota da soleira, da fachada principal. Não sendo consideradas as caves e semicaves, nem as águas-furtadas e pisos recuados.

Uso: Corresponde às funções associadas a cada piso dos imóveis alvo de levantamento, enquadrados nas categorias de habitação, garagem/armazém, comércio, serviços, religioso e equipamentos. Esta aferição é obtida a partir de indícios visuais exteriores.



Estado de ocupação: Os edifícios ocupados podem ter frações vagas, sendo que apenas se consideram devolutos os edifícios que estejam aparentemente abandonados na sua totalidade. São também identificados os edifícios em ruína.

Elementos dissonantes: São elementos decorativos ou construtivos que perturbam uma unidade harmoniosa, por representarem um diferente conjunto/elemento dissonante, ou por refletirem uma desarmonia designadamente nas cores, estilos, formas e materiais utilizados. Por exemplo: heterogeneidade de materiais, presença de máquinas e outros elementos dissonantes (aparelhos AC), forte presença de elementos de publicidade aos usos do edifício ou alterações de cérceas.

Grau de conservação: O estado de conservação geral do edificado é conseguido através de uma análise mais detalhada, que teve por base um levantamento de campo ao nível da cobertura, sempre que visível a partir da rua, fachadas e caixilharias do edifício.

Em termos operacionais e de modo a agilizar os levantamentos e tratamento da informação recolhida, foram delimitadas subáreas na Área de Reabilitação Urbana, como se pode observar na figura 26, sendo estas devidamente numeradas, bem como os edifícios nelas integrados.

A numeração atribuída de forma individual aos imóveis funciona como o código de identificação dos mesmos. No total foram levantados 190 edifícios na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho.

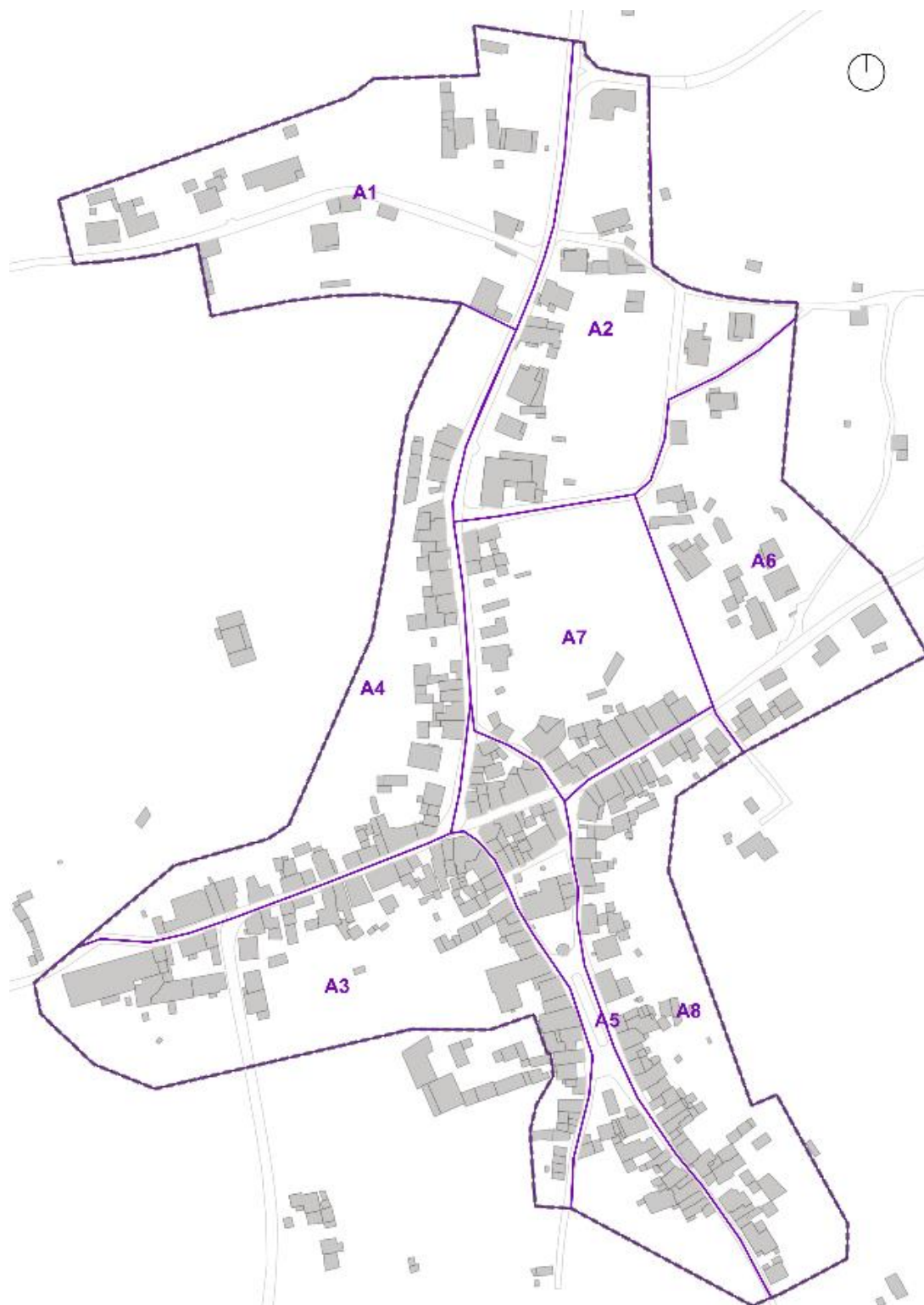


Figura 26. Delimitação das subáreas de levantamento na Área de Reabilitação Urbana



O levantamento do edificado foi realizado através do preenchimento de tabelas, cujo modelo é apresentado na figura 27, tendo em conta campos específicos de avaliação das construções, no sentido de otimizar e agilizar o trabalho de campo, assim como, posteriormente, o tratamento e informatização dos respetivos dados, como já referido.

ÁREA								COBERTURA					FACHADA					CAIXILHARIAS			
Código	N.º de Pisos	Usos por Pisos				Ocupação	Estado de Conservação	deformações	estr. colapsada	quebras/deslocamentos	espécies infestantes	recolha águas	deformação	fis. sumção	desagregação	manchas	dissonantes	vandalismo	ausência de caixilharia	degradação/má qualidade	sombreamento
		1	2	3	4																

Figura 27. Tabela de levantamentos

É importante salientar o valor da avaliação do estado de conservação dos imóveis implantados na Área de Reabilitação Urbana, uma vez que este é determinante para a obtenção de alguns benefícios e incentivos fiscais, ainda que para efeitos legais seja necessário recorrer à ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios prevista no Novo Regime Arrendamento Urbano, NRAU¹², este levantamento reflete uma aproximação a potenciais reabilitações, dado que numa primeira abordagem, é possível perceber, o estado atual dos imóveis e quais os que apresentam maior necessidade de intervenção.

¹² Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro

4.2. EDIFICADO

4.2.1. NÚMERO DE PISOS

Através dos levantamentos de campo realizados, feitos a partir da observação direta do edificado implantado na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, ao nível exterior, foi elaborada uma análise do número de pisos dos imóveis.



Figura 28. Exemplo de edifícios com um piso e três pisos

Reitera-se que foram considerados apenas os pisos acima da cota da soleira e não foram contabilizadas caves, semicaves, águas-furtadas nem pisos recuados.

A planta da figura 29 representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos ao número de pisos observados em cada um dos edifícios nesta área, que se enquadram nas categorias que variam de um até três pisos, figura 28.



Figura 29. Planta do número de pisos na Área de Reabilitação Urbana

Desta forma, a partir da análise da planta da figura 29, verifica-se que a estrutura edificada é maioritariamente composta por imóveis com dois pisos, que se destacam de forma significativa ao representarem 68,9% do total. Em menor número surgem os edifícios com um piso, que correspondem a 21,6%, e, por último, os edifícios de três pisos, com uma expressão significativamente menor, perfazendo 9,5%.

4.2.2. ESTADO DE OCUPAÇÃO

Por observação direta do edificado, foi possível desenvolver uma análise do estado de ocupação dos edifícios localizados dentro da Área de Reabilitação Urbana.

Reitera-se que apenas foram considerados como devolutos os edifícios que, à data da análise, se encontravam aparentemente desocupados na sua totalidade, ou seja, sem qualquer ocupação habitacional ou comercial identificada, conforme ilustrado na figura 30.



Figura 30. Exemplos de edifícios devolutos

A planta da figura 31 ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos à ocupação dos imóveis, que se enquadram nas categorias de ocupado e devoluto.



Figura 31. Planta do estado de ocupação na Área de Reabilitação Urbana

Os edifícios analisados encontram-se na sua maioria ocupados, com um total de 134 edifícios nesta categoria, o que representa 70,5%. Por outro lado, foram contabilizados 56 edifícios considerados devolutos, o que corresponde a 29,5%.



No entanto, importa ter presente que muitos dos edifícios considerados ocupados, no decorrer do levantamento in loco, podem corresponder a residência secundária, que como se verificou na anteriormente na análise estatística à subsecção do capítulo 3.2, representam uma grande parte dos edifícios inseridos na Área de Reabilitação Urbana.

Em termos de distribuição espacial do edificado devoluto, é possível identificar um padrão, sendo que este se encontra maioritariamente no centro da Área de Reabilitação Urbana, como se verifica na planta da figura 31, apresentada anteriormente.

Um dos fatores que pode estar na origem dos edifícios devolutos é o facto da população residente ser, maioritariamente, envelhecida e a população mais jovem procurar novas oportunidades em outros centros urbanos e, como tal, existe um crescente número de edifícios que vão ficando vagos.

4.2.3. USOS

Salienta-se, mais uma vez, que este levantamento foi realizado a partir da análise exterior dos edifícios, pelo que, os usos identificados nos vários pisos dos imóveis foram atribuídos através dessa observação e dos indícios exteriores que pudessem contribuir para aferir o respetivo uso, figura 32.



Figura 32. Edifícios com piso de comércio

As plantas representadas nas páginas seguintes, figuras 33 e 34, ilustram as conclusões estatísticas na análise dos dados relativos aos usos do primeiro e do segundo piso, que se enquadram nas categorias de habitação, comércio, equipamento, serviço, religioso, armazém e garagem.

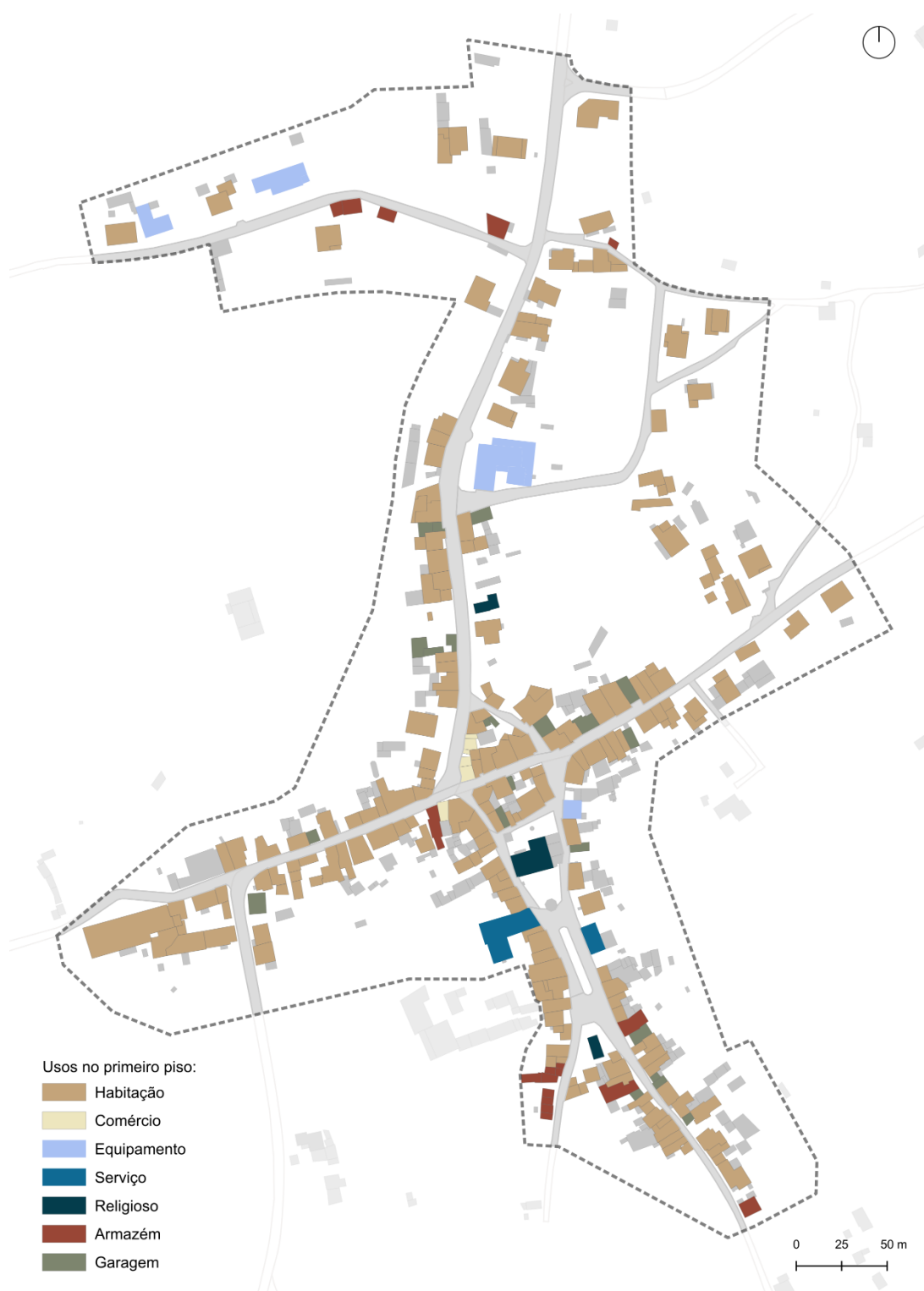


Figura 33. Planta dos usos do primeiro piso na Área de Reabilitação Urbana

A análise detalhada dos usos por piso evidencia uma clara predominância da função habitacional em todo o edificado, sendo que ao nível do primeiro piso ocupa 77,9% do total, figura 33. Para além da habitação, identificam-se outros usos, ainda que com valores



significativamente mais baixos, como as garagens que constituem 8,9%, seguidas pelos armazéns/arrumos, que representam 7,4%. O comércio, serviços, equipamentos e edifícios de carácter religioso correspondem cada um a cerca de 1,5%.

Esta distribuição evidencia uma relativa homogeneidade funcional, com forte preponderância da habitação, enquanto o comércio e os serviços, embora presentes em menor escala, estão todos localizados no centro da Área de Reabilitação Urbana, contribuindo para a diversidade e vitalidade do espaço urbano.

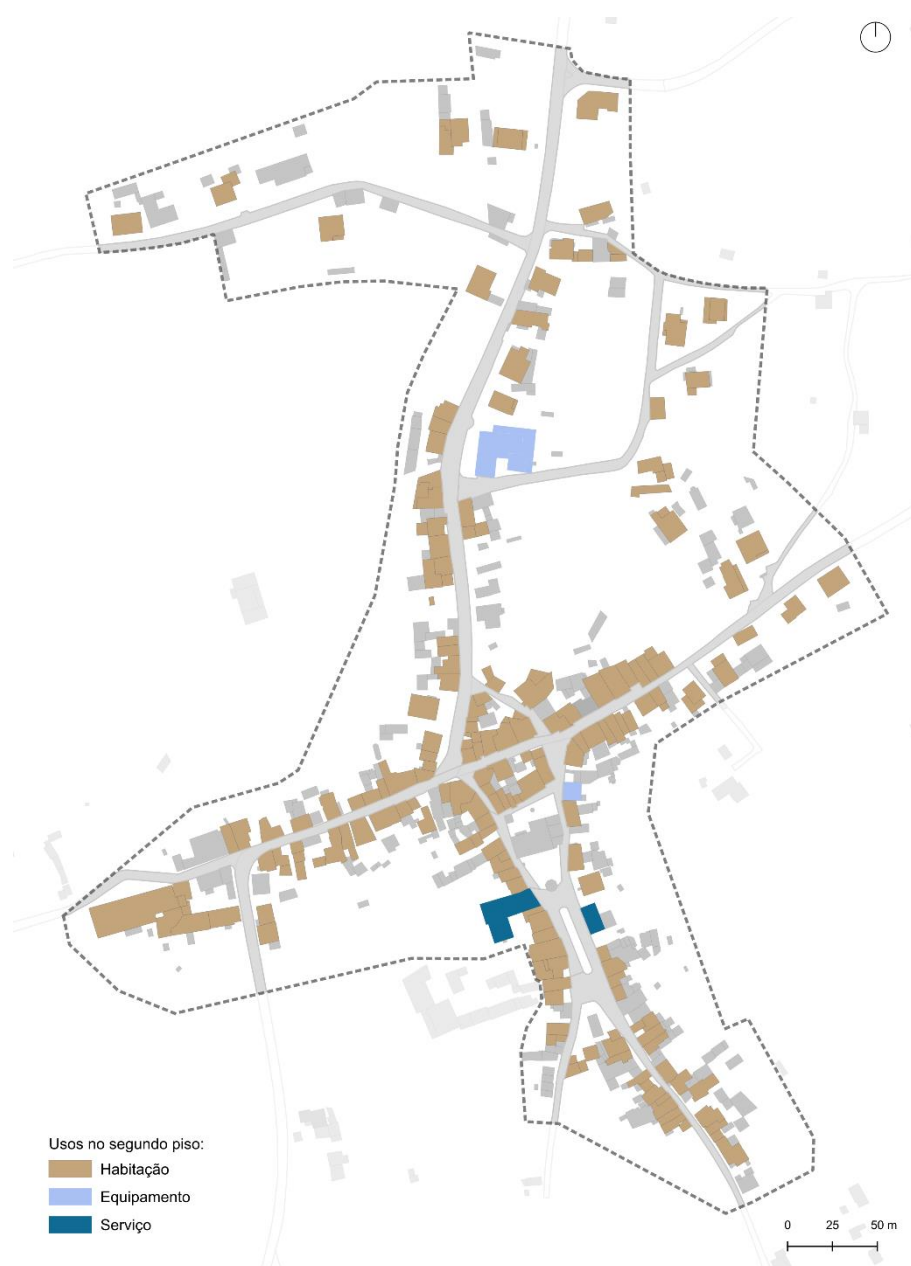


Figura 34. Planta dos usos do segundo piso na Área de Reabilitação Urbana

No que respeita ao segundo piso, figura 34, verifica-se uma expressiva predominância do uso habitacional, que corresponde sistematicamente a mais de 97% das utilizações registadas. O que reflete a lógica construtiva predominante, em que o piso térreo acolhe uma maior diversidade de usos, como o comércio, serviços ou equipamentos e os pisos superiores destinam-se maioritariamente à habitação.

4.2.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios levantados, o mesmo foi obtido a partir do preenchimento das *Fichas de caracterização do edificado*, que contemplam patologias ao nível da cobertura, fachada e caixilharias, por observação direta exterior.

Esta observação foi realizada de forma direta *in loco*, à fachada principal de cada edifício. Em função das patologias identificadas foi atribuído um grau de classificação ao estado de conservação atual do imóvel, que varia numa escala de quatro níveis:

- Bom;
- Suficiente;
- Degradado;
- Ruína;

Relativamente à definição de cada um dos níveis suprarreferidos, o estado de conservação “Bom” é considerado para os edifícios que aparentemente não apresentem qualquer patologia. O “Suficiente”, é considerado para os edifícios que apresentem patologias ligeiras, podendo interferir no seu aspeto estético, mas não carecendo de obras urgentes, nem prejudicando as condições de habitabilidade do edifício.

O nível de conservação “Degradado” é atribuído aos edifícios cujas patologias de que padecem para além de prejudicarem a sua utilização e conforto, têm interferência nas suas características construtivas, requerendo trabalhos de correção mais complexos.

Os edifícios em “Ruína” são aqueles em que foram identificadas patologias muito graves que comprometem as suas características construtivas, a sua utilização, podendo colocar em risco a sua segurança ou no limite a impossibilidade total da sua utilização.



Figura 35. Planta do estado de conservação na Área de Reabilitação Urbana



Ao analisar a planta da figura 35, é possível constatar que o estado de conservação do edificado da Área de Reabilitação Urbana de Mouronho apresenta uma predominância de edifícios que necessitam de intervenção. Do total de 190 edifícios identificados, 33 estão integrados na categoria de bom, 60 na de suficiente e 72 edifícios encontram-se degradados. Relativamente aos edifícios em ruína foi possível identificar 25 edifícios, que correspondem a 13,1% do total de edifícios.

Esta realidade evidencia um quadro menos favorável em termos de qualidade do edificado, visto que apenas um quarto dos edifícios se encontra em bom estado. O que pode demonstrar pouca dinâmica no que respeita à reabilitação urbana ao nível do edificado, e a necessidade de se criarem incentivos.



4.3. PATOLOGIAS DAS CONSTRUÇÕES

As patologias das construções são anomalias, falhas e defeitos, que podem ocorrer nas edificações, que comprometem uma ou mais funções de um edifício, em parte ou no seu todo, carecendo de um diagnóstico adequado e respetivas soluções de resolução.

Na construção civil atribui-se o termo patologia a danos ou anomalias presentes ou que ocorrem em edificações, a nível estrutural ou funcional, em determinadas circunstâncias.

Ao longo da vida dos edifícios, estes vão sofrendo alterações de diversas ordens, nomeadamente: funcionais, estruturais e construtivas. Como consequência destas alterações vão sendo detetadas insuficiências ou algum desenquadramento no desempenho dos edifícios, face aos requisitos que deveriam cumprir, funcional e/ou construtivamente.

Estas insuficiências podem ter origens diversas, desde a própria conceção arquitetónica da edificação, à execução, à própria utilização do edifício, assim como às ações naturais, particularmente a ação do tempo, traduzindo-se na sua deterioração, danificação, ou provocadas por alterações de situações externas, que originam um maior grau de exigência.

Analisar e perceber a origem das patologias identificadas no edificado, constitui um instrumento importante para a determinação das suas origens/causas e determinação de critérios de intervenção apoiados em estratégias definidas.

4.3.1. PATOLOGIAS AO NÍVEL DAS COBERTURAS

As fichas de caracterização do edificado foram preenchidas tendo em consideração os imóveis implantados na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, como já referido. No que diz respeito às patologias ao nível da cobertura, foram identificadas as seguintes anomalias: deformações, estrutura colapsada ou parcialmente colapsada, quebras/deslocamentos e presença de espécies infestantes.

Como foi amplamente mencionado, os levantamentos de campo foram realizados com base exclusiva na observação exterior do edificado, pelo que, tendo em conta a morfologia urbana de Mouronho que compreende ruas estreitas, que dificultam a observação direta das coberturas, bem como o seu desenho e dos edifícios, não foi possível realizar a análise de todas, como tal, os resultados do gráfico 6 refletem apenas as que foi possível observar.

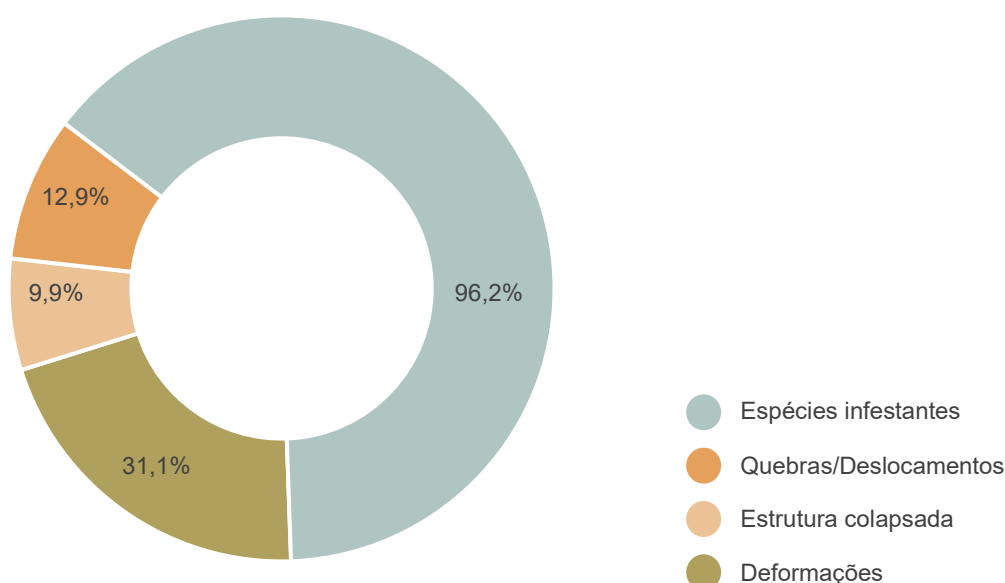


Gráfico 6. Patologias das coberturas

Dos 190 edifícios identificados na Área de Reabilitação Urbana, 132 detêm de pelo menos uma das patologias observadas nas coberturas, sendo a mais frequente a presença de espécies infestantes, com cerca de 96,2% dos edifícios afetados, figura 36.



Figura 36. Coberturas com espécies infestantes

As razões associadas à sua origem são várias, salienta-se desde logo a falta de manutenção (nomeadamente no que respeita à limpeza dos revestimentos) dos telhados, que por si só pode constituir uma das principais causas.

Outro aspeto importante é o facto de ao longo do tempo se acumularem nos telhados detritos de origem mineral, trazidos pelos ventos e pelas chuvas e outros que se desprendem das próprias telhas, e de origem orgânica devido, por exemplo, a dejetos de aves e insetos.

Para além disso, há outros fatores que devem ser considerados, nomeadamente a temperatura e proximidade com zonas de vegetação exuberante.

Todos estes aspetos contribuem para o aparecimento de fungos e musgos, que apresentam cores avermelhadas, verdes ou negras, confundido-se por vezes com sujidade, e conferindo aos edifícios um aspeto degradado e envelhecido.

É importante reiterar o facto da acumulação de musgos e verdete resultar em problemas associados ao escoamento deficiente das águas pluviais, assim como à ventilação insuficiente das telhas, permitindo desta forma que os microorganismos se desenvolvam na presença de água ou humidade e através da radiação solar. Salienta-se que, regra geral, no caso dos edifícios implantados na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, para além das coberturas serem predominantemente telhados, contemplam ainda beirados.



Figura 37. Coberturas com caleira

Destaca-se ainda o facto de 54,2% das coberturas observadas contemplarem sistema de recolha de águas visível, como se pode observar na figura 37, em particular caleiras, sendo estas importantes para evitar o aparecimento de outras patologias, nomeadamente ao nível da fachada, como manchas e condensações.

Nos casos em que não foi possível observar o estado de conservação atual dos telhados, por vezes foi possível retirar ilações a partir do estado dos respetivos beirados, quase sempre com presença de manchas, fungos, musgos e líquenes e outras espécies infestantes.

Como segunda patologia mais frequente, registada em 31,1% dos casos, surge a deformação, identificada particularmente nas cumeeiras dos telhados, figura 38. As deformações podem ter várias origens, como a má execução da cobertura, as cargas verticais e laterais ou a alteração das cargas previstas inicialmente e a própria ação dos agentes meteorológicos, nomeadamente o vento.



Figura 38. Coberturas deformadas

Mais uma vez, se não for feita uma manutenção periódica das coberturas, estas anomalias tendem a agravar-se e a tornar-se mais presentes na imagem urbana do local.

Outras das consequências das intempéries são os deslocamentos e quebras de revestimentos dos telhados, que são, predominantemente, as telhas e desta anomalia podem resultar, por exemplo, infiltrações, que terão implicações ao nível das patologias nos espaços interiores dos edifícios e nas fachadas.

A presença de revestimentos com quebras ou deslocamentos têm pouca relevância, cerca de 12,9%. As estruturas colapsadas ou parcialmente colapsadas, estão presentes em 9,9% dos 132 edifícios identificados com patologias ao nível da cobertura.

Salienta-se a existência de 25 edifícios em ruína, pelo que muitos dos casos acima identificados correspondem a estes mesmos edifícios.



Figura 39. Coberturas colapsadas

Efetivamente, os casos mais graves correspondem, muitas vezes, a imóveis abandonados e em ruína, que pela falta de manutenção durante largos anos, atingiram situações limite que acabaram por resultar em colapso parcial ou mesmo total da estrutura e revestimento da respetiva cobertura, como se pode observar na figura 39.

4.3.2 PATOLOGIAS AO NÍVEL DAS FACHADAS

À semelhança do levantamento das patologias das coberturas, foi igualmente desenvolvido o mesmo processo para as patologias ao nível das fachadas principais de cada um dos edifícios implantados na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho.

A caracterização do estado exterior dos edifícios contempla, no que respeita às fachadas, as seguintes patologias: deformação, fissuração, desagregação de argamassas/revestimentos, bem como manchas. Para além destas, consideram-se ainda os elementos dissonantes que embora não constituam uma patologia, são um dos fatores que contribuem para a descaracterização dos edifícios.

Pela sua exposição, as fachadas recebem agressões externas contínuas, através da ação dos ventos, chuva e variações de temperatura, que ao longo do tempo levam à gradual degradação do edifício prejudicando o seu desempenho e em casos extremos podem levar ao risco de colapso, especialmente quando não existe manutenção do imóvel.

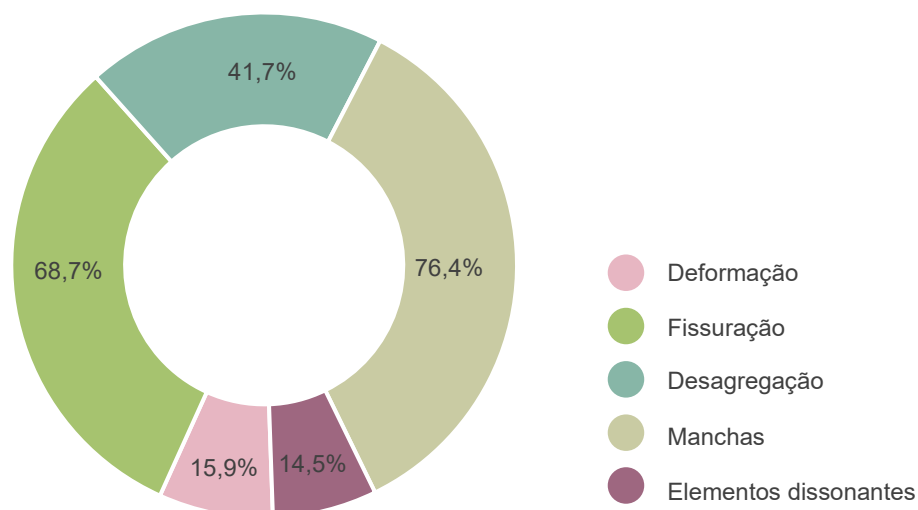


Gráfico 7. Patologias das fachadas

Dos 190 edifícios identificados na Área de Reabilitação Urbana, 144 detêm de pelo menos uma das patologias observadas nas fachadas, sendo a mais frequente a presença de manchas e bolores, com cerca de 76,4% dos edifícios afetados, como se pode verificar no gráfico 7.



Figura 40. Manchas nas fachadas

As manchas e bolores, figura 40, que podem aparecer no exterior e interior do edifício, têm várias causas, ocorrendo como consequência da condensação de vapor de água, para além das condições meteorológicas: chuva, pouca exposição solar, entre outros.

Outros fatores contribuem também para o seu aparecimento, como a porosidade dos materiais de revestimento e o seu coeficiente de absorção, a falta de isolamento e impermeabilização. Existem ainda os casos acidentais, como por exemplo, quando ocorre uma rotura no sistema de canalização da água.

Com um significativo destaque surgem também as fissurações, como se pode observar na figura 41, estando patentes em 68,7% dos edifícios analisados.



Figura 41. Fachadas com fissuras

O aparecimento das fissuras afeta as condições de comodidade do edifício, tendo consequências ao nível estético e na capacidade de impermeabilização, permitindo infiltrações de água. Salienta-se que as fissuras verticais são as mais frequentes, e são provenientes da deformação transversal da argamassa sob ação das tensões de compressão, ou da flexão local dos componentes da alvenaria.

As causas desta patologia podem ser de origem estrutural ou de origem superficial, quando por exemplo as mesmas resultam da falta de um tratamento adequado em obra na transição de materiais com funções distintas (por exemplo laje-alvenaria).

Também devido às variações térmicas ou de humidade gera-se um estado de tensões internas, que podem ultrapassar o limite de resistência dos revestimentos do edifício, causando fissuração. O aparecimento de fissuras pode ainda resultar de uma deformação do próprio edifício, podendo estas tensões ser transferidas para materiais de revestimento, refletindo-se

numa desagregação do reboco. Tal como demonstra o gráfico 7, apresentado anteriormente, cerca de 45,5% dos edifícios já apresenta esta patologia nas suas fachadas, figura 42.



Figura 42. Desagregação do reboco

Outros fatores influenciam e potenciam a desagregação de revestimentos, designadamente, a baixa qualidade dos materiais, a falta de conhecimento de quem os aplica, as deficiências ao nível da execução relacionadas com a falta de mão-de-obra qualificada para executar convenientemente as técnicas de aplicação dos materiais.

Relativamente à deformação das fachadas, que está presente em 15,9% dos edifícios analisados, as vigas e lajes deformam-se naturalmente sob ação do seu próprio peso, de outras cargas permanentes e acidentais e até mesmo sob efeito da retração e deformação lenta do betão.

Embora até certo ponto, as deformações possam não comprometer a estética do edifício, a estabilidade e a própria resistência da construção, no levantamento levado a cabo, foram apenas consideradas as deformações mais visíveis e relevantes.

No que concerne aos elementos dissonantes, os que mais predominam são as máquinas de ar condicionado (AC), figura 43, bem como cabos de infraestruturas e antenas de televisão.



Figura 43. Presença de máquinas de AC e antenas de televisão

Este é um aspeto extremamente relevante do ponto de vista arquitetónico e simbólico do edificado e do próprio conjunto, uma vez que estes elementos entram em conflito com a sua essência no sentido que, em certa medida, o descaracterizam. Cerca de 14,5% das fachadas observadas integram elementos considerados dissonantes.

4.3.3 PATOLOGIAS AO NÍVEL DAS CAIXILHARIAS

No que respeita às caixilharias exteriores o processo de desenvolvimento ao nível dos levantamentos foi, mais uma vez, executado na mesma lógica dos anteriormente referidos.

Neste caso, contemplaram-se três campos distintos, nomeadamente a existência ou não de caixilharia, no sentido em que no caso de esta não existir, o imóvel em observação será possivelmente uma ruína. Quando existe caixilharia é avaliado o facto de os materiais da mesma estarem ou não em degradação, bem como a qualidade do material, isto é, a necessidade da substituição no sentido de assegurar melhor e maior conforto térmico e acústico.

Foram também identificados os casos em que existe algum sistema de sombreamento (interior ou exterior). Efetivamente, num universo de 190 edifícios, cerca de 50,5% contemplam sistema de sombreamento, sendo que os mais frequentes são as persianas exteriores. Esta questão está mais relacionada com o conforto térmico que o edifício oferece aos seus utilizadores, que não deixa de ser relevante neste caso, particularmente no verão.

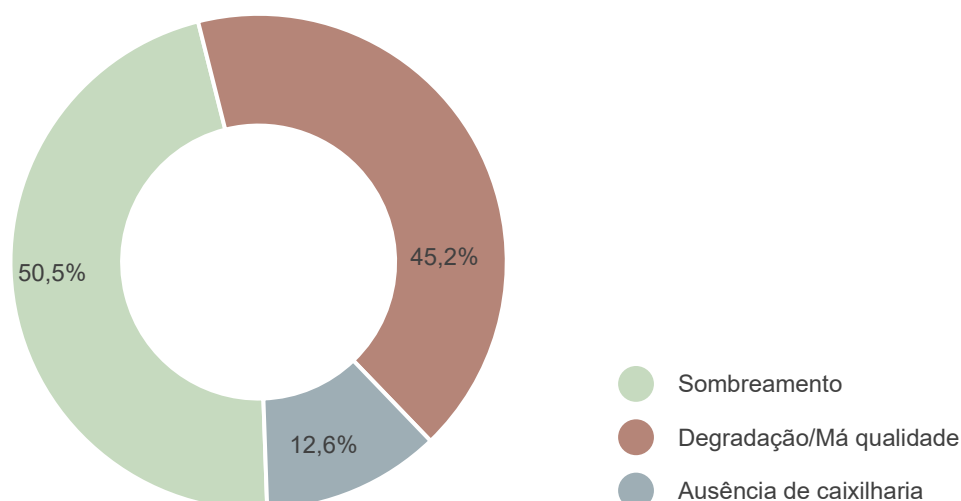


Gráfico 8. Patologias das caixilharias

De acordo com o gráfico 8, aproximadamente 45,2% dos imóveis analisados apresentam caixilharia com materiais em degradação ou de má qualidade que já não garantem a estanquicidade e conforto desejáveis, figura 44.



Figura 44. Caixilharias degradadas

A qualidade e estado de conservação das caixilharias e materiais reflete-se diretamente nas condições de habitabilidade dos edifícios, sendo a própria caixilharia uma das principais responsáveis pelo conforto térmico e tendo também implicações ao nível, por exemplo, das questões associadas às condensações interiores dos imóveis.

Mais uma vez, a falta de manutenção é a principal causa do atual estado de degradação das caixilharias. Seja por abandono dos imóveis, falta de meios económicos ou mesmo interesse, a degradação das caixilharias vai avançando e carece, cada vez mais, de intervenções.

Por fim, através dos levantamentos de campo, foram identificados 24 edifícios com ausência total ou parcial da caixilharia, como mostra a figura 45. O que corresponde a 12,6% do total dos edifícios identificados na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho.



Figura 45. Edifícios com ausência de caixilharia



4.4. ESPAÇO PÚBLICO, ESTRUTURA VERDE E MOBILIÁRIO URBANO

Uma das componentes imprescindíveis para a qualidade de vida urbana são os espaços públicos exteriores, que ao longo dos últimos anos, têm sido objeto de um tratamento secundário, quer a nível de planeamento quer de concretização, sendo com frequência utilizados como “remate” de propostas de ocupação do solo, preenchendo espaços deixados livres pela construção de edifícios e de infraestruturas.

O espaço público constituído por ruas, avenidas, largos e praças, parques e jardins, zonas de lazer e zonas de estar, pode também ser definido como o espaço entre os edifícios que está acessível a todos e deve ser entendido como elemento aglutinador das diferentes áreas e vivências.

Estes espaços urbanos não têm, muitas vezes, delimitações físicas ou barreiras, desenvolvendo-se transversalmente entre o domínio público e privado e podem ser compostos por diferentes componentes que variam em termos de escala, utilização, utilizadores, funções e usos.

Nas suas diferentes formas, o espaço público é um elemento primordial de estruturação dos tecidos urbanos. Através da forma como se organiza e é construído, pelo modo que é utilizado e preservado, o espaço público reflete a vila e a sociedade que nela habita.

O espaço público pode ser classificado em tipologias, consoante a sua função e utilização. A metodologia de Brandão (2008) integra critérios de ordem estrutural/espacial e de utilização, os quais se considera determinantes no processo de projetar e desenhar estes espaços.

Segundo o mesmo autor, este considera um elenco de 15 tipologias por seis referências estruturais, como se pode observar na tabela 6.

Tabela 6. Tipologias do espaço público

Espaço - Traçado	Encontro Circulação	Largos, Praças Ruas, Avenidas
Espaço - Paisagem	Lazer – Natureza Contemplanção	Jardins, Parques Miradouros, panoramas
Espaço – Deslocação	Transporte Canal Estacionamento	Estações, paragens, interfaces Vias-férreas, autoestradas Parking, silos
Espaço - Memória	Saudade Arqueologia Memoriais	Cemitérios Industrial, agrícola, serviços Espaços Monumentais
Espaços Comerciais	Semi-interiores Semi-exteiores	Mercados, Centros comerciais, arcadas Mercado levante, quiosques, toldos
Espaços Gerados	Por edifícios, Por equipamentos, Por sistemas	Adro, passagem, galeria, pátio Culturais, desportivos, religiosos, infantis Iluminação, mobiliário, comunicação, arte.

Fonte: Brandão (2008)

O espaço público é assim caracterizado por um conjunto de elementos de elevada importância, que o justificam como indispensável e com benefícios diversos no seio de uma população carente dos mesmos.

A avaliação qualitativa de um espaço público resulta dos comportamentos e atitudes dos utilizadores, baseado em memórias e sensações, e através de abordagens cognitivas e perceptivas.

A qualidade do espaço público poderá avaliar-se segundo um conjunto de critérios que são apresentados na figura 46.



Figura 46. Critérios para determinar um bom Espaço Público

Fonte: Natalia Garcia, Juliana Russo, Callu Tegagni, adaptado de "New city life" de Jan Gehl

Com base nos conceitos e critérios de avaliação da qualidade do espaço público apresentados, juntamente com os dados recolhidos durante o trabalho de análise e os levantamentos *in loco*, é feita uma caracterização do território da Área de Reabilitação Urbana, na sua componente de espaço público de fruição e utilização, identificando os espaços de encontro (largos e praças), espaços verdes existentes, arborização de arruamentos, mobiliário urbano e elementos de iluminação.

Assim, verifica-se que a Área de Reabilitação Urbana de Mouronho apresenta algumas carências ao nível de espaços públicos de permanência, uma vez que apenas foram identificados dois espaços com características de encontro e permanência, sendo eles o Largo da Igreja e o Largo Comissão de Melhoramentos de Mouronho.

O Largo ou Adro da Igreja Paroquial de Mouronho, figura 47, é delimitado por muros baixos em pedra. Possui configuração retangular, piso em pedra e em desnível, ao qual é possível aceder através de degraus. A presença do edifício da igreja confere-lhe uma presença marcada na malha urbana, nomeadamente pela torre do sino que é um elemento dominante e assume o papel de referência visual que reforça a identidade do espaço.



Figura 47. Largo da Igreja de Mouronho

Já o Largo Comissão de Melhoramentos de Mouronho, figura 48, caracteriza-se por ser um espaço com uma faixa ajardinada linear, delimitada lateralmente por dois arruamentos com pavimento em cubos de granito. Esta faixa é contínua de relvado, pontuada por árvores de copa larga, regularmente alinhadas, que garantem sombreamento.

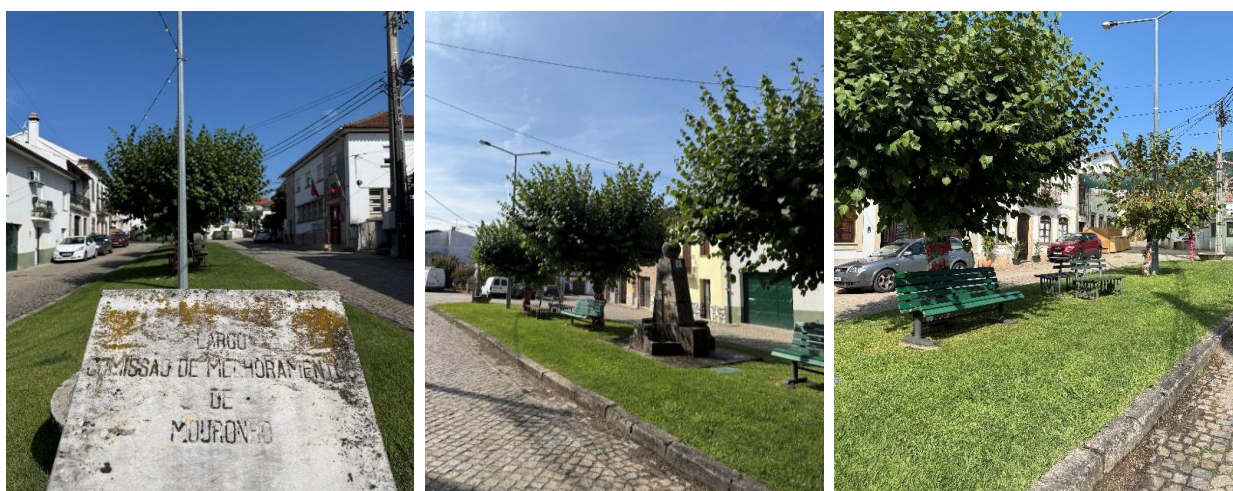


Figura 48. Largo Comissão de Melhoramentos de Mouronho

No interior do espaço encontram-se bancos de jardim de madeira, dispostos paralelamente à rua, proporcionando pontos de estadia e descanso. Destaca-se, também, um chafariz em pedra, implantado junto ao passeio, que se configura como elemento de referência e marca identitária do espaço.

Este espaço funciona como área de lazer e permanência integrada no centro de Mouronho e em proximidade à Capela do Senhor dos Passos e à Igreja Matriz de Mouronho. É, também, importante referir que é neste local que se realizam as festas e romarias da povoação, pelo que se encontra próximo ao Coreto.

Importa referir a importância da manutenção e requalificação destes espaços públicos, nomeadamente, ao nível dos equipamentos existentes e reforçar a necessidade de incorporação de outros, bem como a correção de situações de acessibilidade existentes.

Assim, além da intervenção nos espaços públicos existentes, que carecem de intervenções de requalificação, é desejável a programação de implementação de novos espaços.

Os espaços públicos e as áreas verdes da Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, identificados na figura 49, são elementos estruturantes que contribuem para a qualidade de vida urbana.



Figura 49. Estrutura verde e espaço público na Área de Reabilitação Urbana



Os espaços verdes constituem um sistema de promoção de elementos naturais nas paisagens urbanas, visando a sustentabilidade, sendo parte fundamental no planeamento urbano. Estes espaços têm forte valência ecológica e social, onde o elemento vegetal e o espaço permeável possuem predominância na sua conceção e utilização, sendo áreas essenciais para o controlo dos microclimas urbanos, para a redução do ruído e melhoria da qualidade do ar.

A estrutura verde, como elemento fundamental na malha urbana, integra todas as áreas verdes que se enquadram e se articulam com o tecido urbano, assegurando um conjunto de funções ecológicas, desempenhando um papel essencial na redução dos efeitos nocivos no ambiente. Contribuem, também, para o enquadramento estético, valorização ambiental e redução do impacto nos espaços construídos, cumprindo uma importante função ao nível social, constituindo espaços destinados à utilização e fruição pública, possibilitando aos seus utilizadores, o exercício de diversas atividades, ativas ou passivas, dependendo das suas características.

Atualmente tem-se vindo a assistir a um esforço na formulação de políticas urbanas nesta temática, tendo surgido diversos modelos de Estrutura Verde Urbana e Estrutura Ecológica Urbana que detêm dupla função de proteger e potenciar os recursos naturais e de proporcionar espaços recreativos.

A estrutura ecológica apresenta-se como um instrumento estratégico de requalificação ambiental do território. Em termos legais, o conceito é definido como “as áreas, os valores e os sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rústicos e urbanos, designadamente as redes de proteção e valorização ambiental, regionais e municipais, que incluem as áreas de risco de desequilíbrio ambiental”¹³.

¹³ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.



A definição da Estrutura Verde Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Mouronho irá ajudar a compreender a relação da vida das pessoas com a natureza e, assim, definir novas estratégias de articulação dos elementos naturais com as necessidades humanas, face aos recentes e persistentes desafios de sustentabilidade.

De um modo geral, a estrutura verde da Área de Reabilitação Urbana não apresenta áreas verdes públicas e formais para usufruto da população para além do pequeno jardim envolvente no Largo Comissão de Melhoramentos de Mouronho. No entanto, estas áreas são compensadas pelas áreas verdes privadas, como é o caso dos diferentes logradouros, pátios e hortas que contemplam a estrutura verde urbana.

Importa, ainda, referir que a arborização presente na ARU se encontra maioritariamente limitada a espaços verdes privados, sendo raras as árvores localizadas em espaço público.

Em conjunto com o desenho urbano e qualidade ambiental do espaço, a presença de mobiliário urbano permite assegurar a agradabilidade do espaço e as dinâmicas das relações entre o espaço e os utilizadores. O mobiliário urbano, para além da sua função estética, promove também a segurança e o conforto.

Entende-se por mobiliário urbano todo o elemento ou conjunto de elementos que, mediante instalação total ou parcial na via pública, se destine a satisfazer uma necessidade social ou a prestar um serviço, a título sazonal ou precário.

Considera-se mobiliário urbano as esplanadas, quiosques, bancas, pavilhões, cabines, vidrões, palas, toldos, estrados, vitrinas, expositores, guarda-ventos, bancos, papeleiras, floreiras, sanitários amovíveis, coberturas de terminais, pilaretes, balões, relógios, iluminarias, suportes informativos, abrigos, corrimões, gradeamentos de proteção e equipamentos diversos utilizados pelos concessionários de serviço público e outros elementos congéneres.

A relação entre os diferentes tipos de mobiliário urbano presente no espaço público pode ser considerada fator que interfere na imagem que as pessoas têm da sua vila, contribuindo para tornar o ambiente agradável ou desagradável aos seus utilizadores.

O mobiliário urbano, no espaço público, promove condições à ocorrência de atividades humanas, funcionando como fatores de atração à deslocação pedonal ou ao recreio e convívio públicos.

No decorrer dos levantamentos *in loco*, constatou-se que na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, o mobiliário urbano, nomeadamente bancos, luminárias e papelerias, é reduzido, não garantindo a adequada qualificação e conforto dos espaços públicos, figura 50.



Figura 50. Exemplos de mobiliário urbano na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho

O banco é uma das peças que contribui para uma maior valorização de uso e significado a um espaço e, em conjunto com as mesas, incentivam à permanência no espaço e ao convívio. No que se refere à iluminação pública, verifica-se uma distribuição pontuada das luminárias, contribuindo para a redução da insegurança e da sensação de desconforto, podendo ainda ter uma influência significativa na estética geral e valor cénico dos arruamentos e demais espaços públicos.

Uma eficiente estratégia na iluminação pública contribui para a criação de uma identidade própria do aglomerado, para o aumento de segurança e dos níveis de atividade e fruição dos espaços públicos nos períodos noturnos.

A circulação e a acessibilidade são fatores essenciais nas dinâmicas dos aglomerados, e todas as decisões e estratégias afetas a esta temática terão benefícios ou prejuízos, tanto ao nível individual, como no quotidiano das atividades sociais e económicas. A circulação pode-se entender como exercício de mobilidade de esforço pessoal, a pé ou de bicicleta, bem como por meios motorizados individuais ou mesmo através de transportes de serviço público.

Ao nível da segurança da rede de mobilidade e da sua relação com o uso do espaço público, em condições de conforto e segurança, por parte da população residente e visitantes, importa reforçar a necessidade de melhoramento dos eixos de circulação, no sentido de conciliar a utilização do automóvel e das pessoas, garantindo a oferta efetiva de uma rede pedonal continua e segura, privilegiando as deslocações em modos suaves.

No decurso dos levantamentos *in loco*, foi possível observar a inexistência de uma rede pedonal ao longo da totalidade da Área de Reabilitação Urbana que transmita condições de segurança para as pessoas, figura 51.



Figura 51. Exemplos da estrutura viária de Mourão

O Município de Tábua tem como um dos principais objetivos a organização do espaço de circulação, com definição de todas as valências, desde a zona de circulação viária, zonas de estacionamento e zonas pedonais e de transportes suaves, com o intuito de salvaguardar a segurança de todos os utilizadores.

Relativamente aos materiais de revestimento dos espaços públicos, verifica-se que nas faixas de rodagem, predominantemente é utilizado o acabamento a betuminoso, embora existam locais onde é utilizada a calçada de granito, que também é utilizado nos passeios, na sua totalidade.



Figura 52. Exemplos de estacionamento em Mouronho

Quanto aos espaços de estacionamento, na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, verificou-se que não respondem às necessidades, refletindo-se num estacionamento desordenado, com veículos a ocuparem as faixas de rodagem, com maior predominância, próximo de habitações ou edifícios religiosos, conforme se pode verificar na figura 52.

05

**VISÃO ESTRATÉGICA PARA A
ARU DE MOURONHO**

5.1. Estratégia	133
5.2. Objetivos específicos	136



5.1. ESTRATÉGIA

À semelhança de muitos aglomerados urbanos, Mouronho tem assistido a um gradual desinvestimento, abandono e consequente degradação. No entanto, ao longo dos últimos anos observou-se uma pequena inversão desta tendência. Não obstante as significativas melhorias, ainda se observam carências tanto a nível do edificado mais antigo como do espaço público, sendo urgente planear uma estratégia de intervenção que minimize esse impacto, através da reabilitação e requalificação urbanas.

A definição da estratégia de reabilitação da ARU de Mouronho, teve em consideração as dinâmicas, as potencialidades e as carências locais, visando o reforço da área consolidada enquanto espaço qualificado, tanto ao nível dos padrões de qualidade de vida, das atividades e da inovação, como das infraestruturas, funções e modos de vida, procurando tornar Mouronho um território mais atrativo para residentes, visitantes e investidores.

Como já referimos no presente documento, importa reiterar que o município de Tábua tem vindo a desenvolver esforços para a reabilitação e requalificação do tecido urbano do Concelho. Desta forma, as linhas estratégicas definidas na presente Operação de Reabilitação Urbana refletem preocupações ao nível da articulação com o quadro de ações e projetos já definidos pelo município no contexto de outros Planos e Programas.

Considerando um contexto de regeneração urbana que vai além da reabilitação física, a promoção dos produtos endógenos e artes locais e regionais, devem incorporar fatores de dimensão social, económica e cultural, que se constituem como outros dos objetivos da estratégia de intervenção.

Mouronho reflete um progressivo envelhecimento do tecido urbano, o que justifica que as principais necessidades de intervenção incidam na sua revitalização suportada por uma estratégia delineada de forma abrangente, com o objetivo de colmatar as principais carências identificadas, mas respeitando as características da área de intervenção, no sentido de não desvirtuar os vários espaços e realidades distintas, existentes.

Os projetos de intervenção devem refletir a preocupação de respeitar a identidade e repor a autenticidade local através da manutenção da qualidade formal dos edifícios, conjuntos edificados e espaços públicos.

Pretende-se que os projetos resultem como âncoras para o desenvolvimento urbano de Mouronho, uma vez que surgem da articulação entre a requalificação do espaço público e infraestruturas com a reabilitação de edifícios e equipamentos, dando resposta aos problemas diagnosticados no capítulo anterior.

Simultaneamente devem promover soluções adaptadas às atuais exigências funcionais e de sustentabilidade, criando condições para a fixação de novas populações.

Importa, também, reiterar que, através da requalificação dos espaços e edifícios públicos, o Município pretende consciencializar, a população, para os benefícios da melhoria das suas condições de utilização, e conseqüentemente da importância de preservar e reabilitar o seu património privado, criando um efeito de contágio e de valorização. Pretende-se que esta consciencialização atue de forma direta, através da atribuição de incentivos à população, ou indireta, contribuindo para a atratividade da vila, incentivando os proprietários a intervencionar o seu património construído, quando este constituir uma interferência negativa no ambiente urbano da Área de Reabilitação Urbana.

Entre outros, o estado de degradação e a falta de adaptação da maioria dos edifícios são fatores que contribuem para o afastamento da população de Mouronho.

Efetivamente, as causas do envelhecimento do parque habitacional são diversas, estando, geralmente, associadas ao abandono dos imóveis, consequência da deslocação da população para zonas de maior atratividade social e económica, mas também da falta de meios financeiros, por parte dos respetivos proprietários, para a sua reabilitação.



A falta de manutenção periódica, minimizando as patologias associadas à “idade” e uso dos edifícios contribui para a sua progressiva degradação. Consequentemente, o aglomerado urbano vai transmitindo uma imagem de abandono perdendo, assim, atratividade, nas suas áreas mais antigas, o que constitui um obstáculo ao investimento externo, bem como à fixação de população.

Os investimentos na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho devem contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população, bem como para o surgimento de novas dinâmicas urbanas, económicas, sociais e culturais, despoletando novos investimentos.

No que concerne a medidas concretas é premente resolver as questões do tratamento do espaço público, iluminação pública, circulação viária/pedonal e de estacionamento, alguns dos principais problemas identificados, a par de outras iniciativas e projetos que possam contribuir para a projeção e valorização da Área de Reabilitação Urbana.

Salienta-se, ainda, que reforçar e projetar a qualidade de alguns dos produtos locais deve constituir-se como um recurso primordial na promoção turística e desenvolvimento da vila, apoiados numa base sustentável.

A linha estratégica de atuação visa, assim, afirmar a identidade de Mouronho através de um processo de reabilitação e modernização das funções e atividades instaladas de forma a potenciar a sua imagem urbana.

5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Na Operação de Reabilitação Urbana de Mouronho contemplam-se opções e objetivos ao nível da intervenção sobre o edificado, equipamentos, espaço público e infraestruturas. São igualmente definidos objetivos no âmbito da salvaguarda do património cultural e ambiental e revitalização sociocultural, turística e demográfica.

Na prossecução dos objetivos anteriormente expostos, designadamente a reabilitação do parque edificado e dos espaços públicos de utilização coletiva, estabeleceram-se princípios específicos que visam ser o motor para a concretização da estratégia definida para a requalificação urbana.

A requalificação e criação de mais e melhores espaços públicos constitui uma oportunidade para valorizar a imagem urbana de Mouronho, bem como para a melhorar a qualidade de vida social da população e reforçar a sua atratividade turística e cultural. Pretende-se que as intervenções propostas contribuam, também, para aumentar a autoestima dos residentes e reforçar o seu sentido de pertença, traduzindo-se num incentivo ao investimento privado na reabilitação dos seus imóveis, como se tem afirmado.

A adequação dos objetivos propostos à resolução de problemas identificados consubstancia uma visão estratégica de valorização do empreendedorismo local.

As soluções apresentadas pressupõem um crescimento planeado, sustentável e inclusivo. Nesta sequência são apresentados os objetivos específicos para a Área de Reabilitação Urbana de Mouronho.



MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Promover a vivência dinâmica e de qualidade no território;
- Criar sistemas de continuidade entre a malha urbana mais recente e a malha urbana antiga, integrando-as;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Modernizar as infraestruturas urbanas.

REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

- Reforçar a articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitar os edifícios degradados e funcionalmente desadequados.
- Intervir no edificado para melhoramento de condições de utilização, entre as quais as de acessibilidade.

QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO

COLETIVA

- Intervir no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios privados, no perímetro envolvente;
- Introduzir mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente;
- Requalificar os passeios;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos;
- Adotar soluções construtivas sustentáveis, de qualificação dos espaços públicos, ao nível do tratamento de espaços verdes, utilização de materiais permeáveis, iluminação energeticamente eficiente, entre outras.

QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Intervir no construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;
- Adaptar os edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptar os espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas e passadeiras sobre-elevadas).
- Adaptar os espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade - com criação e redefinição de passeios, rampas e passadeiras sobre-elevadas – criação de zonas de coexistência.

ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- Implementar sinalização horizontal e vertical;
- Introduzir elementos que garantam a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população;
- Melhorar o acesso pedonal;
- Criar condições de estacionamento automóvel que atenda às necessidades da população.

APOIO AOS PARTICULARES

- Criar um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos.



POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DE OUTROS SEGMENTOS TURÍSTICOS

- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Promover a produção de produtos regionais de qualidade;
- Reforçar a divulgação e integração do património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.

06

**PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS
INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS**

6.1. Referências de estratégia espacial	145
6.2. Ações de iniciativa pública	148
6.2.1. Ações intensivas	152
6.2.2. Ações extensivas	167



6.1. REFERÊNCIAS DE ESTRATÉGIA ESPACIAL

A estratégia de intervenção na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho está estruturada por um conjunto de diretrizes orientadoras, com base em objetivos específicos, contribuindo e fomentando a melhoria do ambiente e da imagem urbana, assim como a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes.

Esta área de intervenção apresenta um conjunto de fragilidades que têm reflexo no seu espaço físico, mas também na sua estrutura social. Contudo, preserva um conjunto de características e potencialidades que lhe conferem uma forte identidade local.

O presente capítulo apresenta um conjunto de ações que se encontram divididas em dois grupos, as ações intensivas e as extensivas.

O objetivo das ações propostas é responder às necessidades dos habitantes e visitantes de Mouronho, melhorando a qualidade de vida da população e potenciando a fruição de espaços públicos de excelência, bem como criando condições para surgirem novas dinâmicas e acontecimentos capazes de atrair e fixar novas populações, e, conseqüentemente aumentar a oferta de emprego.

Deste modo, cada uma das ações propostas visa estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento urbano, a partir da definição de um modelo de estrutura espacial e de uma programação de ações estratégicas previstas para Mouronho.

Os aglomerados urbanos não devem ser encarados como unidades isoladas, mas sim integrando uma rede conectada dentro do município. Em cada aglomerado, os espaços públicos que estabelecem a sua estrutura urbana, devem definir sistemas de continuidade, contribuindo para as dinâmicas urbanas entre os diferentes espaços, estabelecendo relações de reciprocidade.

Neste sentido, estas relações devem assegurar fluxos significativos de pessoas, de mercadorias e de bens, que otimizem recursos comuns, nomeadamente serviços de proximidade, equipamentos, infraestruturas e vias estruturantes.

Pretende-se que as propostas funcionem como âncoras para o desenvolvimento urbano, conciliando a articulação entre a requalificação do espaço público e infraestruturas, com a reabilitação de edifícios e equipamentos.

Para além disso, é igualmente relevante acautelar que a estratégia de intervenção responda individualmente às partes, mas que seja pensada como um todo. Não se devendo descurar um plano que funcione como matriz base para os projetos na Área de Reabilitação Urbana, pois todas as intervenções deverão dialogar entre si, evitando constrangimentos e desarticulações, contribuindo para alcançar uma imagem urbana coesa e harmoniosa.

Compete à estratégia municipal estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado, e criação de condições que potenciem e aumentem a atratividade dos núcleos urbanos

Salienta-se o facto de o parque edificado apresentar uma predominância de edifícios que necessitam de intervenção, tal como constatado no subcapítulo 4.2.4. Observam-se, também, no espaço público carências e insuficiências de infraestruturas urbanas que importa resolver.

São, portanto, necessárias intervenções de forma a proporcionar condições de comodidade e segurança aos seus utilizadores, garantindo a plena fruição destes espaços.

Pretende reforçar-se a identidade local através das operações integradas de qualificação e dinamização socioeconómica, numa perspetiva de complementaridade entre territórios, favorável à sua diversificação e à sustentabilidade.



Neste sentido será possível uma maior consolidação do sistema urbano, com especial atenção à identidade da paisagem urbana e aos valores patrimoniais, culturais e naturais em presença, valorizando os fatores identitários do aglomerado que integram um vasto e diversificado património natural e construído.

É importante salientar a presença de espaços públicos com potencialidade para a criação de condições de sociabilidade e convivialidade, embora, maioritariamente, necessitem de intervenções de requalificação, dotando-os de equipamento urbano adequado à estadia das pessoas. Desta forma, pretende-se que, as intervenções de requalificação do espaço público contribuam para melhorar a imagem urbana de Mouronho, aumentando a autoestima da população residente e incentivando a reabilitação dos seus imóveis.

6.2. AÇÕES DE INICIATIVA PÚBLICA

O presente capítulo apresenta as principais intervenções públicas propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Mourão, para desenvolver ao longo do período de execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

A caracterização e diagnóstico desenvolvidos serviram como ferramenta fundamental para a perceção da estrutura morfológica e vivência de cada aglomerado, com especial enfoque nos espaços públicos, bem como para sinalizar as suas fragilidades, que importa corrigir ou diminuir, e as potencialidades que importa valorizar e reforçar.

O constante recurso ao automóvel para deslocações de distâncias curtas tem, de uma forma geral, contribuído para o crescimento de aspetos negativos nos aglomerados urbanos, como o consumo excessivo de recursos e a elevada ocupação dos espaços públicos por estacionamento e circulação de transportes individuais.

É assim importante sensibilizar as populações, criando condições para que adotem novos hábitos de mobilidade mais sustentável.

Salienta-se que diversos fatores influenciam a preferência do automóvel em detrimento das deslocações pedonais. Para inverter esta tendência é urgente criar condições favoráveis à utilização do espaço público pelos peões, pelo que estas preocupações devem refletir-se nos projetos de intervenção relativos à qualificação do espaço público. Verifica-se também a necessidade de introduzir algum mobiliário urbano, uma vez que o atual se encontra por vezes desatualizado e em alguns casos é inexistente.

Importa referir que é fundamental estabelecer diretrizes para os vários projetos a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana, nomeadamente para que, não obstante as singularidades de cada espaço, o conjunto seja estruturado com uma visão global.



Desta forma, torna-se determinante que a adoção de materiais, mobiliário, sinalética, vegetação e outros elementos urbanos tenham uma coerência lógica e harmoniosa, evitando a multiplicidade e diversidade dos mesmos numa área cujas características e dimensões obriga a que seja pensada como um todo, ainda que respeitando as singularidades das suas partes.

Também a nível do edificado, público e privado, é urgente uma intervenção, uma vez que se observa uma contínua degradação dos imóveis. Neste sentido, apresenta-se um conjunto de intervenções na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, procurando soluções que permitam ultrapassar os vários constrangimentos identificados, através de ações de requalificação urbanística que confirmem condições de vivência e fruição dos espaços e edifícios públicos para a população em geral.

Destaca-se, no entanto, que nos últimos anos tem havido um crescimento das iniciativas de reabilitação de edifícios, tanto de privados como públicos, assim como da requalificação de espaços públicos.

O principal objetivo estratégico para Mouronho passa por assegurar a regeneração da imagem urbana, dos tecidos urbanos degradados e inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços públicos.

Na prossecução dos objetivos já apresentados, a Câmara Municipal elencou um conjunto de ações de intervenção pública prioritária, a desenvolver a curto/médio prazo, no sentido de melhorar a qualidade dos espaços públicos, reforçando a atratividade local, contribuindo para a criação de condições para o surgimento de novas dinâmicas sociais, económicas e culturais e para a afirmação dos valores identitários e da autoestima das populações. Sublinha-se que estas ações não possuem um carácter vinculativo, pelo que, poder-se-ão adaptar e alterar em função das necessidades, carências e potenciais ao longo do tempo de vigência da presente Operação de Reabilitação Urbana.

As ações, seguidamente apresentadas, como já referido, foram divididas em dois grupos:

- as **ações intensivas**, que incidem sobre espaços concretos, com áreas de implantação definidas e para os quais é apresentado um programa e propostas de intervenção, ainda que com diferentes estados de maturação;
- as **ações extensivas**, que se desenvolvem num horizonte temporal mais alargado, assim como intervenções de manutenção periódica nos espaços públicos, aplicando-se, na sua maioria, à totalidade da Área de Reabilitação Urbana.

Em conjunto com a lista e planta de localização suprarreferidas, para uma melhor compreensão das ações são apresentadas fichas individuais de cada ação intensiva, no sentido de clarificar os respetivos objetivos e intenções operacionais de cada uma delas. Relativamente às ações extensivas, estas são apresentadas depois das intensivas, e igualmente representadas através de fichas individuais.

Assim as propostas de ações intensivas a nível de espaço público e edificado, devidamente representadas na planta da figura 53, são:

1. Requalificação do Largo Comissão de Melhoramentos de Mouronho, incluindo envolvente à Igreja Paroquial, Capela do Senhor dos Passos e Coreto;
2. Requalificação de espaço público correspondente ao troço da EN 337;
3. Requalificação da Rua da Escola;
4. Reabilitação da Casa da Família do Desembargador Taborda e área envolvente.

Por fim, as ações extensivas incluem:

- A. Requalificação global do espaço público;
- B. Soterrar as infraestruturas aéreas e requalificar os pavimentos;
- C. Corredores verdes - reforço dos existentes e criação de novos;
- D. Reabilitação do edificado degradado - iniciativa privada.

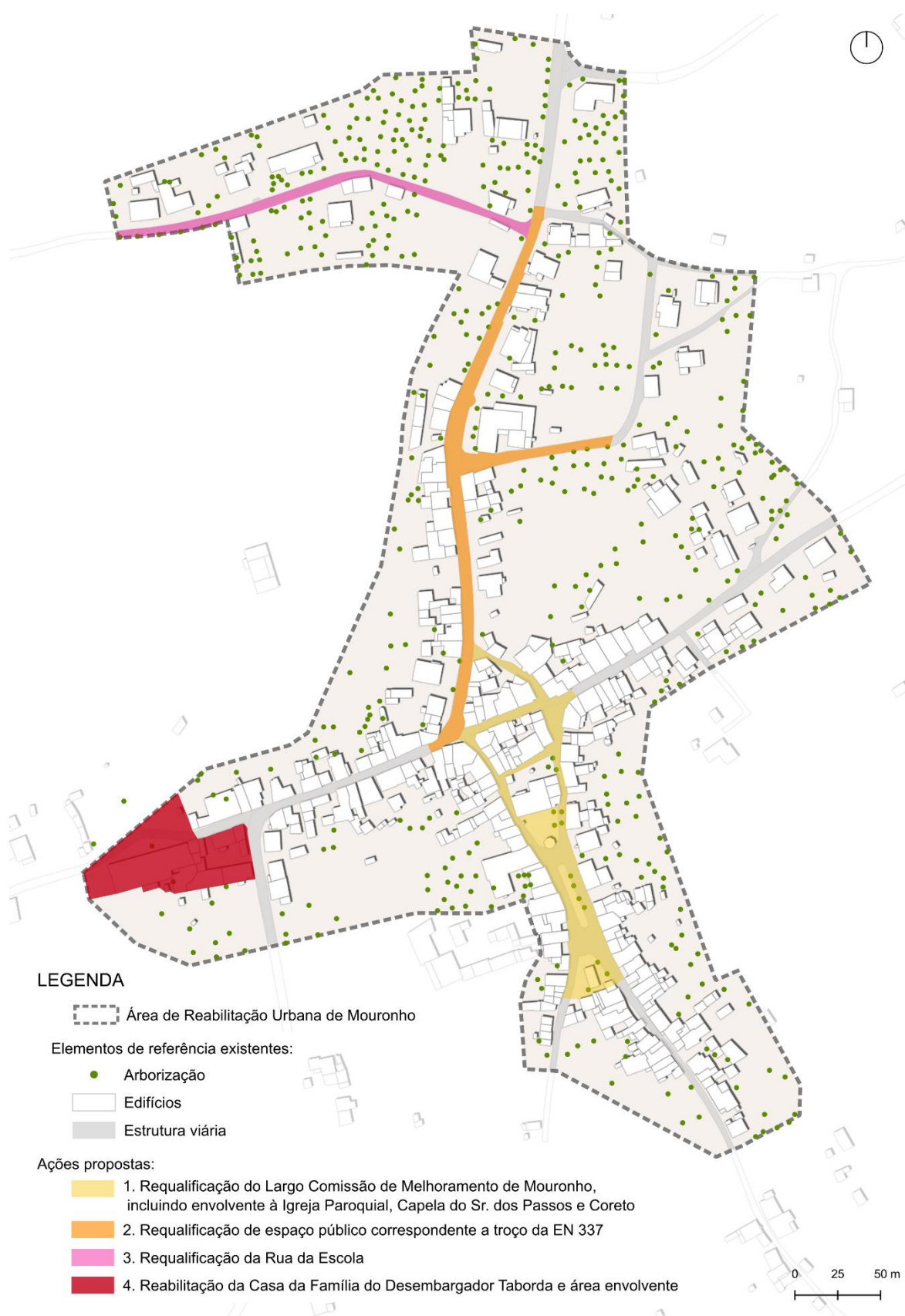


Figura 53. Síntese das ações intensivas para a Área de Reabilitação Urbana de Mouronho

6.2.1. AÇÕES INTENSIVAS

1 | Requalificação do Largo Comissão de Melhoramentos de Mouronho, incluindo a envolvente à Igreja Paroquial, Capela do Senhor dos Passos e Coreto

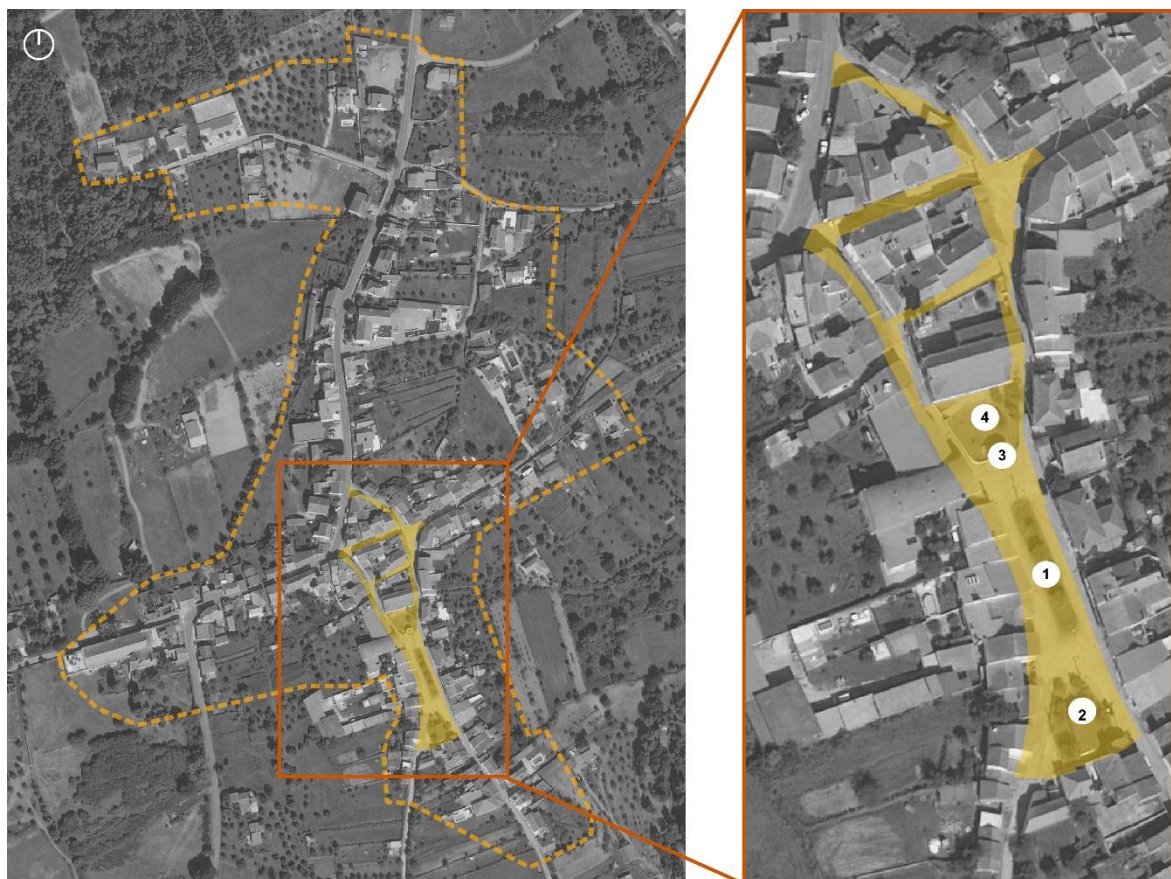


Figura 54. Localização da área a requalificar

Localizado no núcleo central do aglomerado, o Largo da Comissão de Melhoramentos de Mouronho, também conhecido pelo Largo da Festa, figura 54, desempenha uma função de grande importância na estrutura urbana e constitui o espaço de utilização pública mais emblemático da povoação, concentrando, na sua envolvente, diversos edifícios e outros espaços públicos importantes para a vida comunitária. Destacam-se, entre outros, a Igreja Paroquial que, com dois átrios laterais e torre isolada, definem um espaço peculiar, o Coreto, a Capela do Sr. ^o dos Passos e pequeno jardim envolvente, o edifício Sede da Comissão de Melhoramentos de Mouronho, o edifício da Associação de Recreio União e Progresso Mouronhense, o edifício dos Correios, onde, também, funciona a Junta de Freguesia.

Os espaços de convivência e encontro, identificados anteriormente, que se localizam de forma sequencial, definem a principal centralidade de Mouronho, contudo, transmitem uma imagem de dispersão, resultando na perda de espaços de socialização mais qualificados, verificando-se que continua a ser dado mais privilégio à circulação automóvel do que à pedonal.

A ação que se propõem tem como principal objetivo implementar um estudo de conjunto, que agregue todos os espaços públicos identificados anteriormente, definindo uma imagem de continuidade, mas, preservando a funcionalidade específica de cada um.

Considerando os diversos fatores descritos - importância morfológica e social dos espaços identificados, a proximidade existente entre eles - em termos operacionais, com a presente ação propõe-se:

- Definir um desenho urbano, de conjunto, que inclua os espaços públicos identificados;
- **(1)** Regularização e repavimentação do Largo da Comissão de Melhoramentos de Mouronho e arruamentos envolventes, definindo uma Zona de Coexistência, privilegiando a utilização do espaço público, pelas pessoas;
 - Corrigir e eliminar barreiras que condicionem a acessibilidade para todos, através da execução de pavimentos de nível, figura 55;

ELIMINAR BARREIRAS ARQUITETÓNICAS
EXECUTAR PAVIMENTO DE NÍVEL



Figura 55. Largo da Comissão de Melhoramentos de Mouronho - lancis a remover

- **(2)** Requalificar o espaço envolvente à Capela do Sr. ^o dos Passos - retirar a vedação existente, relvar o espaço envolvente e colocar mobiliário urbano, figura 56;
 - Executar trabalhos de manutenção da Capela do Senhor dos Passos – verificar o estado de conservação da cobertura e colmatar patologias identificadas; realizar pintura exterior da Capela; restaurar e pintar vãos; limpeza de cantarias;
 - Definição de lugares de estacionamento prioritário;



Figura 56. Capela do Senhor dos Passos e espaço envolvente

- **(3)** Reabilitação arquitetónica do coreto, figura 57, prevendo trabalhos de resolução de patologias, pintura, dotação de iluminação LED, substituição de vãos existentes no espaço inferior do coreto, criação de painel informativo devidamente, enquadrado no espaço do coreto;

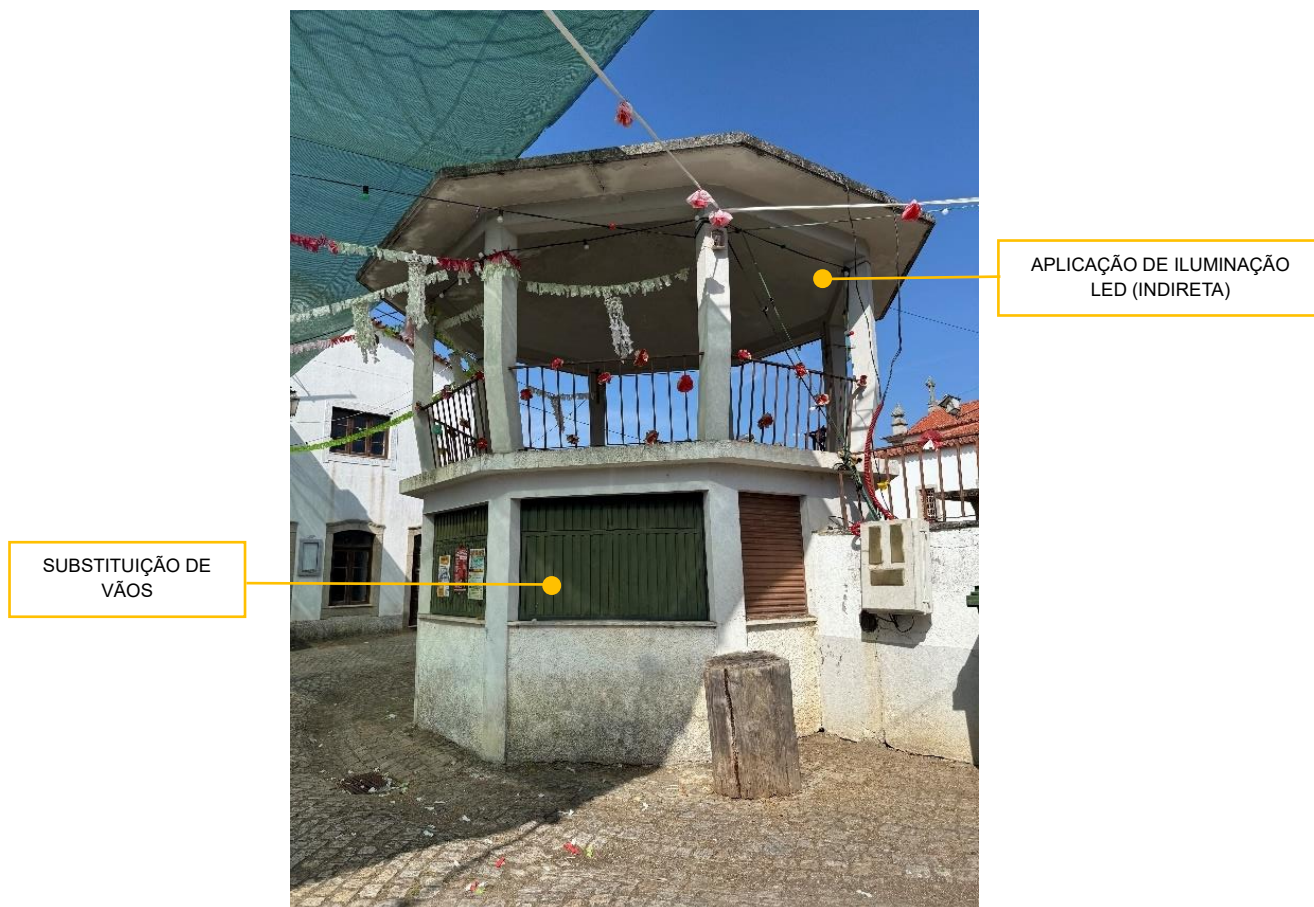


Figura 57. Coreto

- (4) Requalificação do espaço lateral da igreja paroquial, propondo: a criação de melhores condições de acessibilidade para todos, nova organização dos espaços, substituição de alguns materiais de pavimentação, realocação de mobiliário urbano, pintura de muros e serralharias, dotação de iluminação LED, enrelvamento de espaço permeável;

2 | Requalificação de espaço público correspondente a troço da EN 337

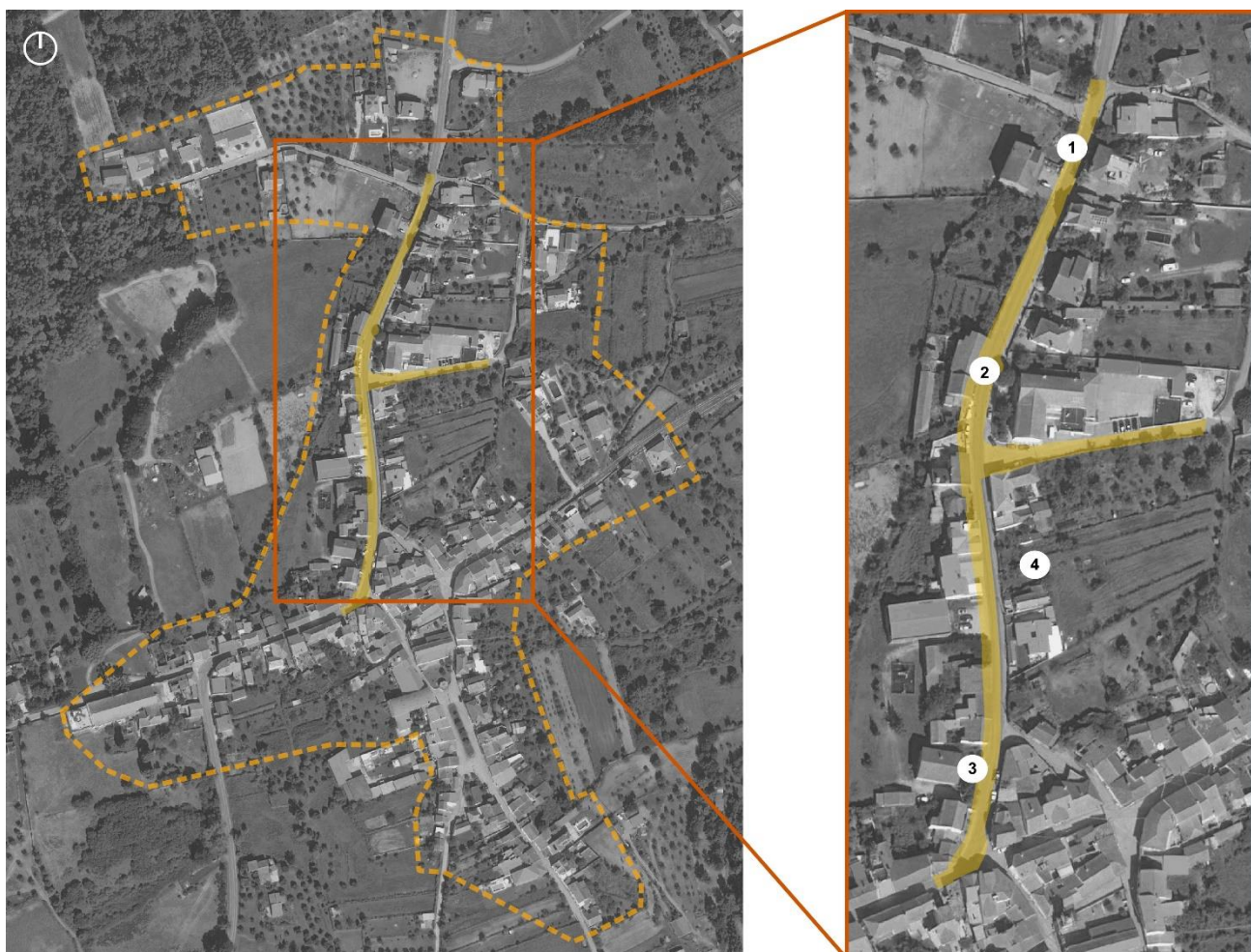


Figura 58. Localização do troço a requalificar

A presente proposta de intervenção incide sobre um troço da EN 337, principal via de acesso a Mouronho, conforme identificado na planta da figura 58, e aplica-se a um percurso com início no cruzamento com a Rua da Escola (**1**), que se desenvolve até à ligação com dois arruamentos que conduzem ao Largo da Comissão de Melhoramentos de Mouronho, principal espaço central de Mouronho (**3**), figura 59.



Figura 59. Situação existente no troço a requalificar na EN 337

Na área de intervenção, destacam-se, dois alargamentos da via, **(2)** e **(3)**, com características distintas, que, contudo, definem espaços de vivência social e urbana importantes para o aglomerado, pela concentração de alguma multifuncionalidade. Neste percurso localiza-se, também, a Capela de Nossa Senhora da Conceição **(4)**.

Importa destacar o tramo da EN 337 onde se localizam o Centro Social e Creche de Mouronho e o Centro de Saúde **(2)**, figura 60, bem como uma paragem de autocarro e um pequeno largo com um banco e chafariz; considerando a presença destes equipamentos, justifica -se uma intervenção de requalificação do espaço público, que inclua a colmatação de problemas de acessibilidade, definição de espaço dedicado a estacionamento prioritário, substituição da paragem de autocarro e reabilitação do pequeno largo, contribuindo para a requalificação do ambiente urbano.



Figura 60. Espaço público na EN 337, Centro Social e mobiliário urbano

Um segundo tramo da via **(3)** que se diferencia surgiu da interseção da EN 337 com a Rua José Martins da Cunha e com uma rua que liga ao Largo da Comissão de Melhoramentos de Mouronho, formando-se um pequeno largo irregular, resultante do espaço sobrance das edificações. Nos edifícios envolventes, instalou-se algum comércio de proximidade, nomeadamente, um minimercado, um talho, cafés, conferindo ao espaço características de uma pequena centralidade e de alguma vivência social, figura 61.



Figura 61. Edificado no troço a requalificar na EN 337

Considerando a importância urbana deste espaço público para a povoação de Mouronho, e a sua localização numa via principal de acesso, importa referir que a EN 337 se encontra desclassificada, mas ainda permanece sob jurisdição das Infraestruturas de Portugal. Neste contexto, propõem-se a requalificação deste espaço, em continuidade com a ação apresentada para a intervenção no Largo Comissão de Melhoramentos de Mouronho e espaços envolventes.

Assim, em termos operacionais, as principais intervenções que se propõem são as seguintes:

- Delimitação do troço da EN 337 identificado, como Zona de Coexistência, propondo a sua repavimentação de cota e a determinação de uma Zona 20 km, como medida de acalmia do trânsito automóvel;
- Regularização de cotas, nomeadamente na conjugação com as entradas particulares, eliminando barreiras arquitetónicas;
- Retificação e regularização de valetas e sistemas de águas pluviais;
- Dotação do espaço de iluminação LED, que personalize e diferencie este troço da EN 337;
- Implementação de zona Kiss and Ride junto à Creche de Mouronho (Centro Social), para paragem rápida e segura, sem comprometer a fluidez do trânsito;
- Substituição da paragem de autocarro por um equipamento mais moderno e confortável;
- Reabilitação do espaço do pequeno largo existente, incluindo o banco e chafariz.

3 | Requalificação da Rua da Escola



Figura 62. Localização da Rua da Escola

Na Rua da Escola localizam-se a Escola Básica do 1º Ciclo e o Jardim Infantil de Mouronho. O acesso à Rua da Escola é feito através da EN 337. A existência destes dois equipamentos justifica uma intervenção que vise a requalificação do arruamento, na continuidade da proposta apresentada para o troço da EN 337.

Considerando as dimensões limitadas da via, a ação visa a sua repavimentação, caracterizando-a como uma Zona de Coexistência e Zona 20 km. A intervenção deve integrar, também, a regularização de valetas, sistema de recolha de águas pluviais, bem como melhoramento da iluminação pública.



Figura 63. Situação existente da Rua da Escola

4 | Reabilitação da Casa da Família do Desembargador Taborda e área envolvente

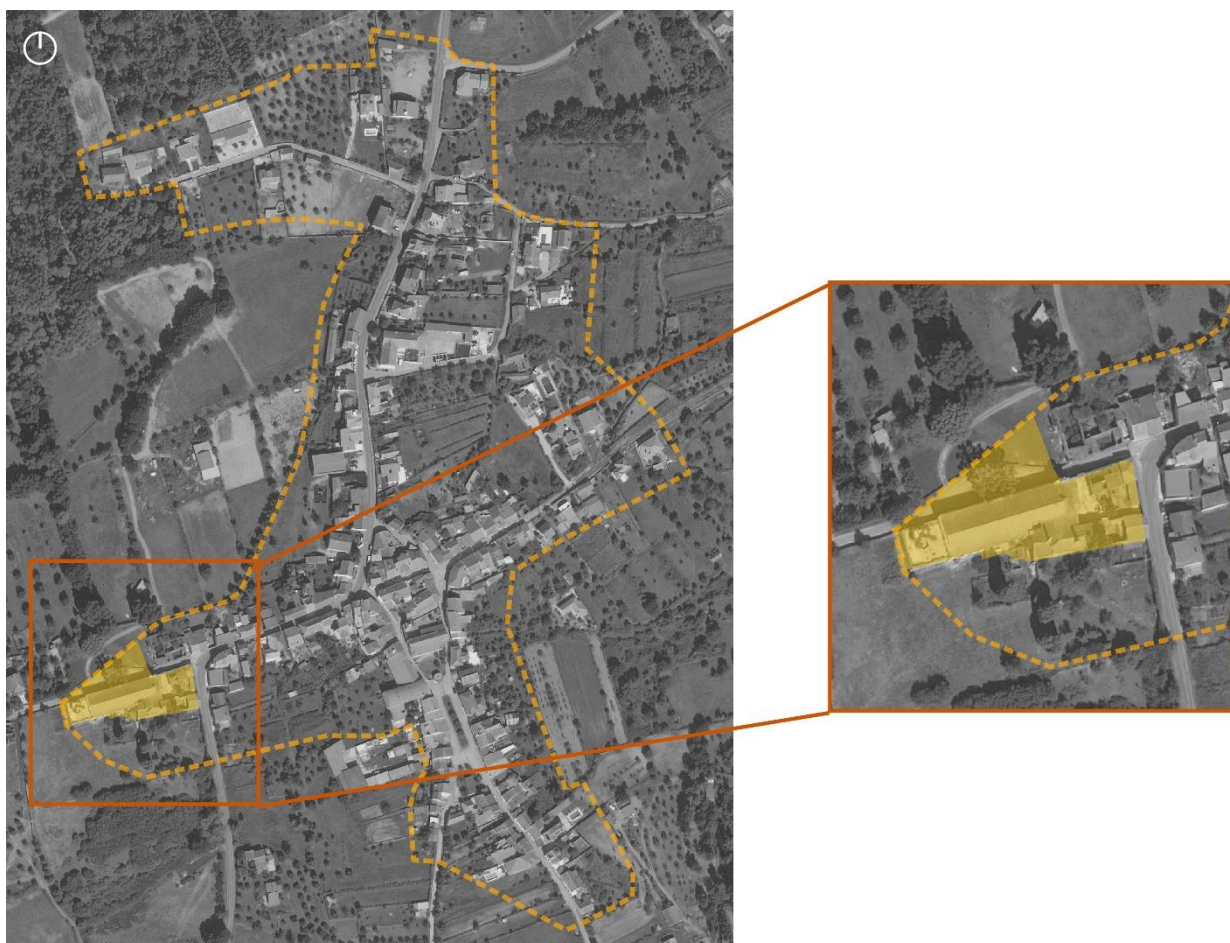


Figura 64. Localização da Casa da Família do Desembargador Taborda e área envolvente

Localizado na zona poente do aglomerado, figura 64, a Casa da Família do Desembargador Taborda é um imóvel classificado como Monumento de Interesse Público (MIP), com uma Zona Especial de Proteção definida, de construção do século XVII.

O conjunto integra um edifício principal, residencial, com capela adossada e várias construções anexas de apoio agrícola, bem como uma vasta área agrícola que se desenvolve na parte posterior da zona edificada e, também na frente da fachada principal.



Figura 65. Placas de identificação da Casa da Família do Desembargador / Paço de Mouronho

Considerando o valor patrimonial do imóvel e área envolvente, figura 66, e a sua importância para a história e identidade de Mouronho, embora tratando-se de uma propriedade privada, propõem-se o desenvolvimento de um projeto que possibilite a sua reabilitação e a criação de condições para que possa ser visitado e utilizado para determinados eventos, contribuindo para o desenvolvimento de novas dinâmicas sociais e culturais.



Figura 66. Fachada frontal do Paço de Mouronho

Importa incluir nesta intervenção a utilização de parte da propriedade que se desenvolve na parte frontal da Casa, figura 67, propondo a organização de um Parque Verde.



Figura 67. Espaço a requalificar como Parque Verde

Assim, em termos operacionais, as principais intervenções que se propõem são as seguintes:

- Reabilitação do conjunto edificado, prevendo:
 - Identificação das patologias presentes no conjunto edificado, tanto ao nível do exterior como do interior;
 - Identificação do estado de conservação de todos os edifícios que integram o conjunto e decisão de manutenção ou demolição de alguns, dependendo do seu estado de conservação e da sua importância para a preservação das características do conjunto;
 - Desenvolvimento de projeto de arquitetura e especialidades, que defina as prioridades de intervenção e as opções de adaptação às novas exigências de utilização e habitabilidade, nomeadamente no que diz respeito à sustentabilidade do edifício, empregando soluções eficazes e favoráveis à eficiência energética do mesmo;
 - Reparação da cobertura; reparação de paredes; substituição de caixilharias; reparação de carpintarias; reparação de serralharias; reparação e limpeza de cantarias;
- Requalificação dos espaços exteriores, propondo-se a estruturação de um Parque Verde, com a criação de percursos pedonais e condições para a realização de pequenos eventos culturais;
- A requalificação do conjunto edificado e dos espaços exteriores devem adotar soluções que garantam a acessibilidade para todos.



6.2.2. AÇÕES EXTENSIVAS

A | Requalificação global do espaço público

Cada vez mais, as boas práticas de reabilitação urbana procuram ter uma abordagem integrada e abrangente dos lugares, criando condições para desencadear novas dinâmicas de desenvolvimento socioeconómico e cultural que contribuam para a afirmação da sua imagem e competitividade.

De uma forma geral, propõe-se a requalificação, faseada, dos arruamentos e outros espaços públicos de Mouronho, que não se encontrem integrados nas ações intensivas apresentadas. O objetivo principal é, requalificar os espaços públicos, em geral, conferindo á vila um ambiente mais modernizado e mais humanizado, com melhores condições de utilização, privilegiando a deslocação das pessoas e a utilização dos modos suaves, embora garantindo a circulação automóvel.

Em termos operacionais a presente ação visa a:

- Melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade, através da regularização de pavimentos ou, caso se verifique necessário, repavimentação;
- Retificação e regularização de valetas e sistemas de águas pluviais;
- Retificação dos acessos a propriedades privadas, em conexão com as intervenções no espaço público;
- Reordenamento dos espaços de estacionamento, prevendo lugares prioritários junto dos equipamentos de utilização pública e procurando retirar os carros dos núcleos centrais da vila, valorizando o espaço para as pessoas.
- Correção da localização de contentores e ecopontos, ou realocação dos mesmos de forma a melhor servir a população;
- Dotação, do espaço público, de mobiliário urbano, que deverá ser distribuído e adequado em função da utilização de cada espaço;
- Implementação de sistema de iluminação pública eficiente.

B | Soterrar as infraestruturas aéreas e requalificar os pavimentos

Um dos elementos que descaracterizam a paisagem de Mouronho é a evidente presença de postes e cabos aéreos das infraestruturas públicas, nomeadamente da rede elétrica. Estas estruturas têm um forte impacto visual em todo o aglomerado, assumindo-se como elementos dissonantes.

Embora se possa enquadrar no conjunto de ações de requalificação global do espaço público, considerou-se importante particularizar a questão das infraestruturas aéreas, pelo “ruído visual” que projetam no ambiente urbano.

Considerando o seu efeito visual negativo, a intervenção que se propõe tem como objetivo promover a requalificação da imagem urbana, minimizando a presença de elementos visualmente dissonantes e perturbadores, com particular interferência na leitura da estrutura edificada.

Neste contexto, deverão ser planeados, de forma faseada, os trabalhos de soterrar as infraestruturas, ação que também, pode constituir uma oportunidade de requalificar os pavimentos em geral, implementar zonas de coexistência, onde se verifique possível, valorizando o espaço público para as pessoas, criar melhores condições de acessibilidade para todos, redesenhar perfis de arruamentos e espaços públicos, contemplando, de forma organizada, diversas zonas funcionais, como bolsas de estacionamento, localização de ecopontos, de paragens de transportes, de mobiliário urbano, entre outras.



C | Corredores verdes - reforço dos existentes e criação de novos

A requalificação do espaço público dentro da Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, apresenta tipologias diferentes que, contudo, integram componentes comuns, nomeadamente de âmbito ambiental e ecológico. O reforço dos sistemas de continuidade urbana, interligando os espaços públicos com recurso, sempre que seja viável, á criação de corredores verdes, privilegiando a deslocação pedonais e por modos suaves, constitui um fator de sustentabilidade e valorização urbana

A estrutura verde constitui uma rede de elementos naturais que promovem a sustentabilidade e a qualidade da vida urbana, que conecta ecossistemas e diferentes paisagens através de um sistema de pontos (espaços) e linhas (corredores), que divergem em dimensão, função e domínio. Os pontos funcionam como âncoras, enquanto as linhas permitem a conexão de toda a rede, sendo fundamentais para o desenvolvimento de um ambiente urbano sustentável, resultando em benefícios como, a melhoria da qualidade do ar, a redução da poluição sonora, o aumento do conforto climático, a promoção da biodiversidade, a valorização económica do sector imobiliário e uma maior qualidade estética do espaço urbano.

Em complemento às ações intensivas elencadas, que incidem sobre o edificado e espaço público, é fundamental, sempre que possível, implementar uma rede de corredores verdes que acompanhem e definam continuidades pedonais, tornando-as mais confortáveis e apelativas, abrangendo as áreas mais centrais da ARU de Mouronho reforçando a requalificação urbana e ambiental.



D | Reabilitação do edificado degradado - iniciativa privada

Os levantamentos realizados *in loco* no âmbito da presente Operação de Reabilitação Urbana permitiram identificar diversos edifícios que, pelo seu enquadramento tipológico e construtivo, apresentam um relevante valor patrimonial, conforme já referido no subcapítulo 3.4.

Alguns destes edifícios encontram-se devolutos, apresentando um avançado estado de degradação, comprometendo, não só, a sua estabilidade estrutural e segurança, como também a qualidade urbana e a atratividade do tecido edificado envolvente. A ausência de manutenção e de uso regular tem acelerado a deterioração das estruturas, reforçando a necessidade de promover intervenções que assegurem a sua conservação e adaptação a novos usos, garantindo simultaneamente a salvaguarda das suas características arquitetónicas originais.

Neste sentido, torna-se premente a realização de ações de esclarecimento dirigidas à população sobre a existência de um quadro de benefícios e incentivos fiscais, devidamente aprofundados no capítulo sete, associados à implementação da Operação de Reabilitação Urbana, com o objetivo de incentivar a reabilitação de imóveis com valor patrimonial presentes na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, considerando que a sua recuperação contribui para a valorização estética do meio urbano e para a melhoria da qualidade de vida quotidiana

07

**PROGRAMA DE OPERACIONALIZAÇÃO
DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO
URBANA**

7.1. Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	175
7.2. Processo de gestão ativa da ORU	179
7.3. Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana	183
7.3.1. Incentivos e apoios à reabilitação urbana, a Nível Municipal	188
7.3.2. Programas do IHRU para a Reabilitação Urbana e Arrendamento	191
7.3.3. Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)	194
7.3.4. IFRRU	198
7.4. Instrumento de Execução	200
7.5. Prazo global e cronograma de execução do programa	210
7.6. Programa de investimento e financiamento da operação	212

7.1. MODELO DE GESTÃO DA ORU E ADEQUAÇÃO DA ESTRUTURA ORGÂNICA INTERNA

Para operar as transformações que aqui se propõem, importa montar um processo de gestão que acautele, no dia-a-dia, a resolução dos conflitos que sempre ocorrem ao longo de transformações extensas, profundas e complexas.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, regulado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, estabelece as funções de gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana, bem como o respetivo modelo de execução.

Na figura 68, encontra-se representado o esquema representativo da gestão da Operação de Reabilitação Urbana de Mouronho.



Figura 68. Esquema representativo da gestão da Operação de Reabilitação Urbana de Mouronho



A qualidade de entidade gestora pode corresponder ao próprio município ou a uma empresa do sector empresarial local, de acordo com o disposto do nº1 do artigo 10.º do RJRU.

“O tipo de entidade gestora é adotado, de entre os referidos no n.º 1, na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana”, nos termos do nº3 do artigo 10.º do RJRU.

Tendo em consideração o disposto do nº1 do artigo 33.º no suprarreferido regime jurídico, as operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana.

Este, deve conter as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, estabelecer os prazos de execução, definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir, estabelecer o programa com a identificação das ações estruturantes, determinar o modelo de gestão e de execução, apresentar os quadros de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propondo soluções de financiamento, descrever um programa de investimento público, definir o programa de financiamento, mencionar a necessidade ou não de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo (nº 2 do artigo 33º do RJRU).

A Câmara Municipal de Tábua assume-se assim como entidade gestora da presente Operação de Reabilitação Urbana sistemática de Mouronho. No entanto, ao longo do período de vigência da presente ORU, em determinadas conjunturas e no caso da Câmara Municipal considerar pertinente, poderá delegar a qualidade de entidade gestora a uma empresa do setor empresarial local.

De acordo com o disposto do artigo 11.º, o RJRU prevê a possibilidade de serem adotados os modelos de execução das operações de reabilitação urbana por iniciativa dos particulares e por iniciativa das entidades gestoras.



Nos casos de iniciativa particular, nos termos do nº2 do artigo 11.º do RJRU, existe a possibilidade de se desenvolver a execução das operações com recurso à modalidade de execução pelos particulares com o apoio da Câmara Municipal ou através da modalidade de administração conjunta.

Por sua vez, nos casos de iniciativa das entidades gestoras, segundo o nº3 do artigo 11.º do referido regime, as operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se através das seguintes modalidades de execução direta pela Câmara Municipal, de execução através de administração conjunta e de execução através de parcerias com entidades privadas. No que se refere às parcerias com entidades privadas, concretizam-se através de concessão da reabilitação e contrato de reabilitação urbana, segundo o nº4 do artigo 11.º do referido regime.

A adoção de modelos de governação próprios de cada um dos municípios permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos. Através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que marcam decisivamente o modo de agir dos governos locais.

A articulação entre a Câmara Municipal e as Juntas de Freguesia, na presente operação, permite o acompanhamento, gestão dos incentivos e apoios, avaliação, fiscalização das intervenções. O órgão executivo da Câmara Municipal, liderado pelo Presidente, assume as funções de direção das ações decorrentes desta Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

Compete à organização dos Serviços Municipais colaborar com os particulares em ações de recuperação e reabilitação do património edificado privado. Neste sentido, a Câmara Municipal pode colaborar com os privados a nível do acompanhamento das operações de reabilitação urbana, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, enunciados no decorrer do presente documento.

Sendo ainda possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com intuito de concretização das intervenções.



A resolução dos diversos problemas locais não deve recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços.

Esta encontra-se capacitada a encontrar soluções estáveis e sustentáveis se, em muitas delas, incorporar uma diversidade de agentes e entidades.

A atual estratégia de reabilitação urbana de Mouronho acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política urbana, particularmente em reabilitação urbana.

Deste modo, torna-se oportuno o reforço de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização de reabilitação urbana, tais como jurídica, económica, social, marketing territorial e comunicação.

Este reforço visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada proveniente do processo de implementação que a operação exige e às novas competências, sendo importante para o sucesso da Operação de Reabilitação Urbana.



7.2. PROCESSO DE GESTÃO ATIVA DA ORU

Razões para a boa gestão das ORU

Ao tema da **GESTÃO** das Operações de Reabilitação Urbana, ORU, não tem sido dado o relevo pertinente provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem no urbanismo português que impõe a iniciação de métodos de abordagem diversos dos até aqui conhecidos e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de delimitação da ARU e respetiva elaboração da ORU.

Neste quadro realça-se a Gestão da Operação como fator relativamente negligenciado pelos fatos referidos e por facilitismo de abordagem dando nota apenas de que “As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora” (artigo 9º do RJRU), e que “podem revestir a qualidade de entidade gestora” (artigo 10º do RJRU entre outros, o município).

Ao reforçar, nesta Operação de Reabilitação Urbana, o município como entidade gestora por esse ser um dos mais óbvios e principais desígnios das autarquias locais, o de gerirem o seu território, importa refletir, no quadro do modo de funcionamento da Câmara Municipal de Tábua e das competências nela instaladas, como se organizará a gestão das ORU de forma, eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa.

Na verdade, mostra-se insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expetante e passiva que aguarda a manifestação de interesses e que cria profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e agentes económicos, entre os que tem acesso à informação e os que não tem, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas, os de iliteracia informática, os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.



Uma abordagem de gestão expetante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas ter conhecimento deles quando são publicitados.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ORU impõe um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural.

Sabe-se, no entanto, que o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, o número de atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território, mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem perceptível por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade.

Não obstante de se manter a orientação prioritária para que a entidade gestora seja o município, ao longo do período de vigência da presente ORU, em determinadas conjunturas e no caso de a Câmara Municipal considerar pertinente, poderá reavaliar e delegar a qualidade de entidade gestora a uma Sociedade de Reabilitação Urbana, SRU, a ser constituída.

Recomendações para uma Unidade de Missão para a Gestão da ORU

1. Para concretização da Operação de Reabilitação Urbana poderá ser criado, no seio da autarquia, uma Unidade de Missão da Regeneração Urbana/Gabinete de Gestão ou uma equipa de projeto constituída por técnicos internos em conformidade com os recursos humanos e financeiros;
2. Esta Unidade/Equipa deverá estar na dependência direta do Presidente da Câmara Municipal;



3. Esta Unidade/Equipa deve ter, na opção como dirigente técnico máximo, alguém que tenha acompanhado a elaboração da ORU por melhor entender o seu processo de construção e de eventuais respostas às solicitações que durante os próximos tempos se farão sentir, bem como manifeste capacidade para liderar uma equipa multidisciplinar e para gerir os conflitos inerentes a interesses diversos como os que decorrem, invariavelmente, na Reabilitação Urbana entre proprietários e inquilinos, entre vizinhos, entre herdeiros, entre agentes públicos e privados, entre diversos serviços públicos e entre diversas formações técnicas.

4. A missão desta Unidade/Equipa é, sem prejuízo de outras que venham a ser consideradas:

- 4.1. Conduzir a negociação entre as diversas parcerias para a implementação do programa da ORU e das ações elencadas;
- 4.2. Exercer o papel de articulação entre o município, os privados e os diversos serviços envolvidos, tanto interior autarquia como externos;
- 4.3. Informar e divulgar todas as oportunidades existente;
- 4.4. Avaliar o desenvolvimento do processo e a sua relação com os objetivos pretendidos.

5. A Unidade/Equipa deveria ser localizada na área de intervenção e/ou caso assim se entenda por força de rentabilização de recursos, deverá definir um dia ou parte deste para atendimento no local reforçando assim o funcionamento de “portas abertas” que permita um acesso desburocratizado dos munícipes e demais interessados na operação.

6. A Unidade/Equipa deverá prestar contas regularmente, através de relatórios de atividade, anuais e semestrais, dotando o município e os munícipes da informação pertinente relativa à implementação das ações e do cumprimento da estratégia e objetivos da ORU. Deve ainda divulgar publicamente a sua atividade e as dinâmicas que está a induzir no território de sua intervenção;

7. De acordo com o programa de ações aprovadas em Operações de Reabilitação Urbanas e outras complementares que venham a ser definidas, a Unidade/Equipa poderá evoluir na sua constituição e capacidade técnicas de modo a assumir cabal capacidade de resposta em função do progresso da Operação;
8. A existência e operação da Unidade/Equipa poderá, expectavelmente, vir a ser dispensável após os períodos de instalação e de indução de dinâmicas, desde que o território da ORU demonstre ter alcançado um nível irreversível de dinâmicas urbanas, sustentáveis, quer no que diz respeito ao edificado e espaço público, quer no que diz respeito às atividades e condições de vida dos habitantes e demais atores do território;
9. A Unidade/Equipa deve ser entendida como o iniciador do processo de Reabilitação Urbana, com a função de despoletar mecanismos de intervenção e projetos públicos e privados, e de os colocar numa dinâmica que possa, posteriormente, vir a ser replicada pelos mecanismos gerais de gestão urbana, considerando que não existe na ORU tradição de iniciativa espontânea que permita ponderar a concretização dos programas propostos sem mecanismos de iniciativa pública;
10. À Unidade/Equipa compete recolher informação tendente à identificação dos limites cadastrais das parcelas envolvidas na Operação e a identificação dos respetivos proprietários, como ferramentas/base para a Gestão do processo de Reabilitação Urbana e respetivos Instrumentos de Execução;
11. À Unidade/Equipa compete propor ao Presidente da Câmara Municipal as medidas adequadas para ultrapassar impasses na operacionalização das ações nomeadamente na adoção dos específicos, adequados e proporcionais Instrumentos de Execução previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, capítulo V.



7.3. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS À REABILITAÇÃO URBANA

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada para Mouronho, a Câmara Municipal consiste no interveniente mais ativo, com uma ação direta na qualificação do espaço público e coletivo ou enquanto proprietário de edifícios, ou atuar ao nível da disponibilização de apoios e regulação.

Para além da Câmara Municipal, os proprietários de imóveis, empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade, as instituições e associações que ocupem ou utilizem os edifícios das áreas de intervenção, constituem os restantes intervenientes na Operação de Reabilitação Urbana.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, determina que o procedimento de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana integre a definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o RJRU, cumpre ao Município estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da Área de Reabilitação Urbana de Mouronho.

Nesse sentido, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão concedidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas em Área de Reabilitação Urbana, isenções no IMI e IMT, nos termos e condições previstos na legislação aplicável.

São elegíveis para os suprarreferidos benefícios os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- A) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, ou do regime excecional previsto no Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- B) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Assim, aos imóveis que preencham os requisitos apresentados nas alíneas A) e B) são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

1. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

Alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período até três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.



2. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

Alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

3. REDUÇÃO DAS TAXAS DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Alíneas d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea B) do n.º 1.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana, comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

Salienta-se que os benefícios referidos nos pontos 1 (IMI) e 2 (IMT) não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de



15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.

Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Mouronho confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nos termos estabelecidos na legislação aplicável. São esses incentivos, os seguintes:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)

Alíneas a) do n.º 4 do artigo 71.º do EBF

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

Alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA.

Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação de edifícios e em empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos



termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Os incentivos de natureza fiscal poderão ser assim mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica. Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em Área de Reabilitação Urbana, a deliberar em Assembleia Municipal.

Condicionantes de aplicação dos incentivos

Aos apoios e incentivos previstos para as ações de reabilitação ficam elegíveis todos os prédios ou frações incluídos no perímetro da Área de Reabilitação Urbana de Mouronho, sendo que, para a sua concessão será necessário que as ações a realizar assegurem a correção das patologias existentes, no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como os de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, ou lhe confirmem novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou um mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, da qual resultem uma melhoria do estado de conservação no mínimo de dois níveis face à avaliação inicial antes da intervenção.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação dos imóveis são os seguintes: nível 1 - mau ou péssimo; nível 2 - médio ou bom. Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos encontra-se devidamente determinado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que 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 n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Procedimento para atribuição de incentivos de natureza fiscal

O interessado instrui um processo de acordo com a intervenção que pretende efetuar, à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma.

O processo será analisado, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, que se deverá, previamente, deslocar ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar. Após a execução da obra o interessado deverá comunicá-lo à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, para nova avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação.

Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação face a avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

Importa salientar, que este processo para atribuição de incentivos de natureza fiscal apenas se aplica aos benefícios decorrentes do EBF. No caso do incentivo previsto no Código do IVA – a aplicação de taxa reduzida em empreitadas de reabilitação de edifícios – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.

7.3.1. INCENTIVOS E BENEFÍCIOS MUNICIPAIS

Não obstante os incentivos a nível nacional, assim como os que decorrem da lei para as Áreas de Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal de Tábua pretende implementar outros incentivos/benefícios municipais afetos à Área de Reabilitação Urbana de Mouronho.



O PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO

De modo a possibilitar a atribuição de apoio financeiro para o arrendamento habitacional em mercado privado, a todos os munícipes que cumpram os requisitos constantes do regulamento, este programa permite que os mesmos consigam suportar os custos dos atuais valores de renda praticados, através de um subsídio, como medida alternativa ao realojamento em habitação social. Este subsídio possui um carácter transitório, sendo atribuído por períodos de 12 meses, eventualmente renováveis.¹⁴

TÁBUA INCENTIVA

Este programa constitui-se como um incentivador/ facilitador do processo de reabilitação durante o período de implementação da ORU.

Pretende comportar duas componentes uma de financiamento à realização da obra com o financiamento de 10% do valor global das obras de reabilitação física e funcional dos edifícios ou frações, e financiamento ao realojamento temporário pelo prazo máximo de 12 meses por fração cujo ocupante necessite comprovadamente de realojamento temporário.¹⁵

PRÉMIOS DE REABILITAÇÃO URBANA

No sentido de valorizar a iniciativa privada, a Câmara Municipal de Tábua vai promover Prémios de Reabilitação Urbana, com o objetivo de distinguir e prestigiar boas práticas em ações de reabilitação de edifícios não públicos desenvolvidas nas áreas de reabilitação urbana, na persecução de uma política municipal de promoção e estímulo da reabilitação urbana.

Esta iniciativa visa contribuir para a divulgação do conhecimento e experiências inovadoras, assim como para a preservação e revitalização do património construído,

¹⁴ Exemplo adaptado do programa implementado na cidade de Torres Vedras.

¹⁵ Exemplo adaptado do programa implementado na cidade de Coimbra.



numa perspetiva multidisciplinar, considerando o impacto para o território nas suas vertentes social, económica e cultural. Os prémios atribuídos serão em valor pecuniário e/ou menções honrosas.

Será desenvolvido um regulamento específico, com o objetivo de definir um conjunto de formalidades para a atribuição do Prémio Municipal de Reabilitação Urbana, e no qual constarão todas as informações sobre os prémios, composição do júri, procedimentos de inscrição e critérios de seleção das candidaturas.

REABILITAR+

Tem como objetivo de apoiar as operações de reabilitação física de prédios e fogos implantados na ARU, beneficiando diretamente proprietários, senhorios e arrendatários na aquisição de materiais de construção ou na contratação de serviços, caso preencham as condições estabelecidas no regulamento do programa.

Com vista a aceleração do processo de reabilitação urbana. A Câmara Municipal possuirá uma bolsa de projetistas e uma bolsa de empreiteiros, que procura facilitar os processos de consulta e seleção de prestadores de serviços para realização de projetos de arquitetura e de especialidades de edifícios de propriedade privada localizados na ARU.¹⁶

GABINETE VIA RÁPIDA DE REABILITAÇÃO DE TÁBUA

O Gabinete Via Verde tem como objetivos:

- Os processos de licenciamento
- Informar e apoiar tecnicamente os promotores de investimentos e iniciativas previstas para o município de Tábua.

¹⁶ Exemplo adaptado do programa implementado na cidade do Porto, pela Porto Vivo, SRU.



PROGRAMA REABILITAR DEVOLUTOS

Este programa é direcionado a edifícios privados, localizados nas áreas de reabilitação urbana, integralmente e em mau estado de conservação.

O objetivo passa por impulsionar a reabilitação urbana, o mercado de arrendamento e a fixação de retorno das famílias à ARU. Funcionará com obras convencionadas, nas condições acordadas previamente com os privados, ou obras coercivas, assumindo neste caso o Município o papel de “Senhorio Temporário”.

Após a reabilitação, o edifício será colocado no Mercado de Arrendamento, em regime de Rendas Convencionadas, até ao ressarcimento total do Investimento pelo Município, sendo então “devolvido” ao Proprietário.

7.3.2. Programas do IHRU para a reabilitação urbana e arrendamento

Além dos instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo previstos pela Câmara Municipal, anteriormente enunciados, existem outros instrumentos de apoio financeiro direcionados ao apoio à reabilitação urbana e à habitação, dirigidas intervenções particulares.

No portal de habitação, encontram-se disponíveis os programas financeiros de apoio ao processo de reabilitação urbana e à habitação, os quais são geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IHRU.

O IHRU, I. P., visa financiar ações de natureza pública, privada ou cooperativa, nomeadamente na aquisição, construção e reabilitação de imóveis e à reabilitação urbana, através da conceção de participações e empréstimos, com ou sem bonificação de juros.

Assim como, a gestão de concessão pelo Estado de bonificações de juros aos empréstimos e a prestação de garantias em relação a operações de financiamento da habitação de interesse social e da reabilitação urbana, sempre que necessário.

Seguidamente procede-se a uma breve descrição dos diversos Programas de Financiamento disponíveis na página web do Portal da Habitação e geridos pelo IHRU, no âmbito da reabilitação urbana, habitação e arrendamento.

REABILITAR PARA ARRENDAR

Este programa dispõe de dotação de 50 milhões de euros, provenientes de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se a:

- intervenções de reabilitação ou reconstrução de edifícios, nos quais o seu uso seja maioritariamente habitacional e que os fogos se destinam a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua redação atual;
- reabilitação ou reconstrução de edifícios destinados a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e em que os fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se trate de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;

Este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios (com idade igual ou superior a 30 anos), desde que após a sua reabilitação se destinem sobretudo a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

PROGRAMA PORTA 65 - JOVEM

Este programa visa regular os incentivos de arrendamento aos jovens, através do estímulo à adoção de um estilo de vida mais autónomo por parte dos jovens, em família ou coabitação jovem, assim como da reabilitação de áreas urbanas mais degradadas e



dinamização do mercado de arrendamento. Apoiando o arrendamento de habitações para residência, com a atribuição de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS

As Habitações a Custos Controlados, HCC, correspondem a habitações e unidades residenciais construídas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento. A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedçam aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro. Podem promover habitações de custos controlados:

- Câmaras Municipais;
- Instituições Particulares de Solidariedade Social;
- Cooperativas de Habitação;
- Empresas Privadas

Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional, desde a aquisição e infraestrutura de solos, à construção dos empreendimentos e do equipamento social. Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.

ARRENDAMENTO APOIADO

O novo regime do arrendamento apoiado para habitação, estabelecido pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, consiste no regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

7.3.3. Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)

“A habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios.” (Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio)

Tal como estabelecido pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, a Nova Geração de Políticas de Habitação, NGPH, articula-se com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica.

Este diploma veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), tendo esta nova geração como missão:

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



Assim, são adotados os seguintes instrumentos:

1.º DIREITO - PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO

O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Para poder aceder a este apoio é condição fundamental a Câmara Municipal elaborar uma Estratégia Local de Habitação, ELH, onde devem constar conteúdos diversos e ter uma articulação com o planeamento e ordenamento do território, bem como a reabilitação urbana.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas.

As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição. O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

PROGRAMA PORTA DE ENTRADA

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional. O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma participação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.



PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

CHAVE NA MÃO - PROGRAMA DE MOBILIDADE HABITACIONAL PARA A COESÃO TERRITORIAL

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

DA HABITAÇÃO AO HABITAT - PROGRAMA DE COESÃO E INTEGRAÇÃO SÓCIO TERRITORIAL DOS BAIRROS DE ARRENDAMENTO PÚBLICO

Promove a coesão e a integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.



Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

TAXAS AUTÓNOMAS DIFERENCIADAS PARA OS ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS COM CONTRATOS DE LONGA DURAÇÃO

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

O regime legal estabelece taxas autónomas diferenciadas para os rendimentos prediais provenientes de arrendamentos habitacionais, previstas no artigo 72.º do Código do IRS. Esta diferenciação promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 5, 10 ou 20 anos.

Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares.

ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS AO ARRENDAMENTO URBANO

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis. Proposta de lei que procede a alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.

7.3.4. IFRRU

No quadro comunitário Portugal 2020, os instrumentos de engenharia financeira eram o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) e o Fundo de Eficiência Energética, FEE.

O IFRRU, criado no âmbito do Portugal 2020, consistia num instrumento financeiro de apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluído a promoção da eficiência energética em complementaridade, na reabilitação da habitação para particulares. Sendo financiado através dos Programas Operacionais Regionais, no caso específico de Tábua, o PO Centro 2020, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR).

Os apoios eram concedidos com recursos a produtos financeiros, desenvolvidos por intermediários financeiros, disponibilizados com condições mais favoráveis do que existentes no mercado. Estes destinavam-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, desde que as operações demonstrassem viabilidade financeira e de serem capazes de gerar receitas líquidas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O instrumento de financiamento aplicava-se a operações de reabilitação física do edificado destinado à habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo, desde que localizadas em ARU. Sendo, conjuntamente apoiadas as intervenções em eficiência energética, no âmbito de reabilitação urbana de edifícios de habitação, desde que identificadas em auditoria energética. O apoio era dado aos proprietários privados de edifícios ou frações em edifícios de habitação social, em caso de reabilitação integral dos mesmos no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O modelo de implementação do IFRRU 2020, definido pela estrutura de gestão, baseou-se na experiência da implementação, em Portugal, da iniciativa JESSICA (JESSICA Holding Fund Portugal), concretizando a estratégia delineada pelas Autoridades de Gestão do Programas Operacionais Regionais e POSEUR, potencialmente financiadores deste instrumento financeiro. Estes recursos financeiros eram provenientes de outras fontes de financiamento, nomeadamente o Banco Europeu de Investimento, BEI, (Programação de Ação IFRRU 2020).



Posteriormente, e para efeitos do cumprimento dos objetivos identificados na Estratégia Portugal 2030 no âmbito do Quadro Financeiro Plurianual da União Europeia para o período de 2021-2027, foi criado, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023, de 22 de dezembro, o instrumento financeiro para apoio à habitação a custos acessíveis, renovação do edificado e reabilitação e regeneração urbana, designado por IFRRU 2030.

No atual quadro de funcionamento deste instrumento financeiro, de acordo com a resolução aprovada pelo Conselho de Ministros n.º 180/2023, de 22 de dezembro de 2023, o IFRRU 2030 vai estar mais focado na “promoção da oferta de habitação a custos acessíveis, a promoção da eficiência energética dos edifícios de habitação, com prioridade para o combate à pobreza energética das habitações, e à revitalização dos centros urbanos, tornando-os mais inclusivos, mais acessíveis, mais inteligentes e mais amigos do ambiente e mais resilientes às alterações climáticas”. Contudo, ainda não tem dotação definida e vai funcionar em complementaridade com o Plano de Recuperação e Resiliência, PRR.



7.4. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO

A execução das operações de reabilitação urbana sistemáticas por iniciativa da Câmara Municipal podem desenvolver-se através da modalidade de execução direta, de administração conjunta e de parcerias com entidades privadas, no disposto n.º 3 do artigo 11.º do RJRU. Esta última modalidade de execução concretiza-se através de concessão da reabilitação ou contrato de reabilitação urbana, no disposto n.º 4 do artigo 11.º do RJRU.

A execução das operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se na modalidade de execução pelos particulares com apoio da Câmara Municipal ou através da administração conjunta.

Esta modalidade de execução, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação, nos termos do disposto do n.º 1 do artigo 39.º do RJRU.

Nos termos do artigo 42.º do RJRU o município de Tábua, para a promoção de operações de reabilitação urbana sistemáticas, pode concessionar a reabilitação nos termos previstos no RJIGT para a execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa quer pela solicitação da Câmara Municipal.

A concessão é antecedida de procedimento adjudicatório, devendo o respetivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respetivos parâmetros, a concretizar nas propostas. A sua formação e execução do contrato regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.

No que se refere aos contratos de reabilitação urbana, a Câmara Municipal tem a possibilidade de celebrar contratos com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação, no disposto do artigo 43.º do RJRU.



Ainda segundo o artigo 43.º do mesmo regime jurídico, estes contratos podem prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização e de obtenção dos respetivos proventos, assim como, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da Câmara Municipal.

Os contratos de reabilitação urbana encontram-se sujeitos a registo, nos termos do disposto n.º 3 do artigo do suprarreferido regime jurídico, para o seu cancelamento é necessário a apresentação de declaração, emitida pela Câmara Municipal, a autorizar esse mesmo cancelamento.

Nos casos da administração conjunta, a Câmara Municipal pode realizar a Operação de Reabilitação Urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela Operação de Reabilitação Urbana.

Não obstante os edifícios inventariados como notáveis e aqueles para os quais foram definidas ações no presente documento, qualquer imóvel, inserido na Área de Reabilitação, pode, a qualquer momento de vigência da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, ser alvo da aplicação dos mecanismos previstos no RJRU.

Assim, a Câmara Municipal de Tábua, enquanto entidade gestora, pode exercer, para efeitos de execução da Operação de Reabilitação Urbana e nos termos do disposto nos artigos do RJRU, os seguintes poderes de:

Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas:

Em ações de edifícios ou frações localizadas na Área de Reabilitação Urbana, bem como, disponibilização ao município, por meios eletrónicos, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas.



Inspeções e vistorias:

Realização de inspeções e vistorias de fiscalização, em relação a imóveis localizados na Área de Reabilitação Urbana.

Medidas de tutela da legalidade urbanística:

Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística em relação a imóveis localizados na respetiva Área de Reabilitação Urbana.

Cobrança de taxas:

Cobrar taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

Receção das cedências ou compensações devidas:

Receção de compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

As operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal e que reconduzam à execução da Operação de Reabilitação Urbana, independentemente do tipo de Operação de Reabilitação Urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Nos termos do artigo 49.º, do RJRU, a realização da ORU deve observar às normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, nomeadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

Com base nos instrumentos de execução de política urbanística, artigo 54.º enunciados no RJRU, a Câmara Municipal, tem a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a Operação de Reabilitação Urbana de Mouronho, tais como:

Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas:

No caso de um edificado ou fração com atribuição de nível de conservação 1, 2 ou 3 a Câmara Municipal pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, estabelecendo um prazo para a realização e conclusão das obras ou trabalhos



necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Em caso de incumprimento, por parte do próprio proprietário, a Câmara Municipal pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução coerciva às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º, 108.º e 108.º -B do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE). No âmbito de uma ORU sistemática, a Câmara Municipal pode, em alternativa, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada.

Empreitada única:

A Câmara Municipal pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, salvo a oposição dos proprietários, a Câmara Municipal enquanto representante destes, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

No caso de oposição dos proprietários à representação por parte da Câmara Municipal, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

Demolição de edifícios:

A Câmara Municipal pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE. Salvo a exceção quando se trate de

património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

Não fica prejudicado a aplicação do regime de demolição no caso de imóvel ser arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Direito de Preferência:

A Câmara Municipal pode exercer preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situadas em Áreas de Reabilitação Urbana.

No entanto de acordo com o n.º 3 do artigo 58.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, o direito de preferência apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

Este direito da Câmara Municipal não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, no caso se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção.

Arrendamento forçado:

Após o término das obras realizadas pela Câmara Municipal, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 55º, se o proprietário, no prazo de 20 dias, não preceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou, no mesmo prazo, não propuser outra forma alternativa de extinção da dívida, nomeadamente a dação em cumprimento ou em função do cumprimento, ou ainda a consignação de



rendimentos do imóvel, nos termos da lei, pode a entidade gestora optar, em alternativa à cobrança judicial da dívida em processo de execução fiscal, pelo arrendamento forçado, nos termos previstos no RJUE.

Servidões:

Constituição de servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção. A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações ao procedimento expropriativo.

Expropriação:

Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados de presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

Em caso de incumprimentos dos deveres de reabilitação, por parte dos proprietários, a Câmara Municipal pode promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações. Aplicação do Código das Expropriações, em caso de expropriação por utilidade pública inerentes a ORU, a competência para a emissão da resolução de expropriar é da Câmara Municipal, assim como a competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar.

As expropriações abrangidas pelo artigo 61.º, do RJRU, são de carácter urgente. No caso de a expropriação ter o intuito de permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não exista a perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado. Caso exista mais que um expropriado que pretenda exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

Venda forçada:

A Câmara Municipal pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública pelo melhor preço e a quem se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo estabelecido (contando da data da arrematação), no caso de incumprimento por parte dos proprietários da obrigação de reabilitação.

No caso de venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, possível em caso de venda de frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar.

Sendo financiadas as obras do imóvel com sua venda forçada e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais. A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora, dispõe do direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

A emissão de uma resolução de promoção de venda forçada, pela Câmara Municipal, deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, deve constar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

No caso do arrematante ou o adquirente, não iniciar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a não a concluir no prazo estabelecido, a Câmara Municipal pode proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada.

O arrematante ou o adquirente receber um valor que exceda o montante, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário. Caso não comparecer licitante que arremate, em qualquer das vendas em hasta pública, a Câmara Municipal paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

**Reestruturação da propriedade:**

A Câmara Municipal pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da ORU, nomeadamente em:

- Faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;
- Terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
- Terrenos destinados a construção adjacente a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- Prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

Os prazos ficam suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, sempre que estes sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

No caso de procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes.



Assim como, no que se refere aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.

Encontram-se ainda previstos outros instrumentos de política urbanística, nos termos do RJRU, nomeadamente:

Determinação do nível de conservação:

A Câmara Municipal pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração, compreendido numa Área de Reabilitação Urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

No caso de prédios com nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

Identificação de prédios ou frações devolutos:

A Câmara Municipal de Tábua tem a competência de identificar os prédios ou frações que se encontrem devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Taxas municipais e compensações:

Atendendo ao facto do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE) se encontrar, à data da elaboração da presente ORU, em processo de alteração, existe a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais pela Câmara Municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas, assim como para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas.

Pode ser ainda possível estabelecer um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto no n.º 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE.

**Fundo de compensação:**

Quando sejam adotados mecanismos de perequação compensatória no âmbito da presente Operação de Reabilitação Urbana, ORU, podem ser constituídos fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.

7.5. PRAZO GLOBAL E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DO PROGRAMA

De acordo com o n.º 1 do artigo 20.º, do Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que estabelece o novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

A referida prorrogação é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Findos os prazos estabelecidos, pode ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área. Neste sentido, e face à vontade expressa pelo atual executivo municipal na prossecução de uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, propõe-se como prazo global para a execução da intervenção um período de quinze anos, decorrendo entre 2026 e 2040.

No presente capítulo, aos vários projetos apresentados foi atribuída uma prioridade de execução, uma previsão temporal e financeira para a sua concretização. Para facilitar a leitura de conjunto das ações propostas, intensivas e extensivas, apresenta-se seguidamente um cronograma global de execução, tabela 7.

Importa salientar que as ações suprarreferidas estão estruturadas em diferentes tipologias de intervenção, designadamente: Espaço de Convivência (EC), Espaço Público (EP), Eixo de Ligação (EL) e Edificado (E).



Tabela 7. Cronograma de execução temporal

Tipologia Ações Intensivas		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
EC/E	1. Requalificação do Largo Comissão de Melhoramentos de Mouronho, incluindo envolvente à Igreja Paroquial, Capela do Sr. dos Passos e Coreto															
EL	2. Requalificação de espaço público correspondente ao troço da EN337															
EL	3. Requalificação da Rua da Escola															
EC/E	4. Reabilitação da Casa da Família do Desembargador Taborda e área envolvente															
Tipologia Ações Extensivas		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
EP	A. Requalificação global do espaço público															
EP	B. Soterrar as Infraestruturas Aéreas e Requalificar os Pavimentos															
EP	C. Corredores Verdes - Reforço dos existentes e criação de novos															
E	D. Reabilitação do Edificado Degradado - iniciativa privada															

7.6. PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO

O presente subcapítulo dá resposta ao disposto no Decreto-Lei nº 307/2009, na redação atual, quando estipula a definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

No sentido de sistematizar toda a informação relativa aos investimentos previstos, seguidamente apresenta-se uma tabela resumo, que integra todas as ações intensivas e extensivas.

O montante global estimado para os quinze anos do presente plano está estimado em 2 700 000,00 € e dividem-se em projetos de edificado e espaço público.

Tal como já foi explicitado várias vezes ao longo do presente documento, o forte investimento financeiro da Câmara Municipal de Tábua em projetos de espaço público e edificado, tenciona ir além da melhoria da imagem e ambiente urbano de Mouronho.

Pretende-se que ao aumentar a autoestima dos habitantes, o investimento público funcione como uma alavanca ao incentivo do investimento privado. Prevê-se assim que para além dos projetos públicos apresentados, venha a existir também um forte investimento por parte de proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queiram investir Mouronho.

Assim, em forma de resumo, prevê-se que o investimento global na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho corresponda aproximadamente aos valores apresentados na tabela 8.

A estratégia de reabilitação urbana de Mouronho assume diversas linhas de atuação, assentando sempre no objetivo final de melhorar a imagem urbana, aumentar a qualidade de vida, promover novas dinâmicas sociais, culturais e económicas, bem como fomentar o emprego.



Naturalmente o investimento público funciona como primeira alavanca para o investimento privado, embora não seja suficiente por si só. Foi nesse sentido que o Município de Tábua estabeleceu o quadro de benefícios fiscais assim como outros estímulos e incentivos à reabilitação e investimento de natureza privada ou individual, já apresentados no subcapítulo 7.3.

É importante salientar que as previsões apresentadas têm, inevitavelmente, um risco associado, pela incerteza que decorre, em grande parte dos casos, da oportunidade e probabilidade da obtenção de apoios quando estão em causa candidaturas a sistemas de apoio público, nacionais ou comunitários.



Tabela 8. Cronograma de execução financeiro

Tipologia Ações Intensivas		Financiamento	Valor estimado
EC/E	1. Requalificação do Largo Comissão de Melhoramento de Mouronho, incluindo envolvente á Igreja Paroquial, Capela do Srº. dos Passos e Coreto	CMTM + Portugal 2030	750 000,00 €
EL	2. Requalificação de espaço público correspondente a troço da EN337	CMTM + Portugal 2030	350 000,00 €
EL	3. Reconfiguração da Rua da Escola	CMTM + Portugal 2030	100 000,00 €
EC/E	4. Reabilitação da Casa da Família do Desembargador Taborda e área envolvente	CMTM + Portugal 2030	1 500 000,00 €
Tipologia Ações Extensivas		Financiamento	Valor estimado
EP	A. Requalificação global do espaço público	CMTM + Portugal 2030	a definir
EP	B. Soterrar as Infraestruturas Aéreas e Requalificar os Pavimentos	CMTM + Portugal 2030	a definir
EP	C. Corredores Verdes - Reforço dos existentes e criação de novos	CMTM + Portugal 2030	a definir
E	D. Reabilitação do Edificado Degradado - iniciativa privada	CMTM + Portugal 2030	a definir

08

SIGLAS E GLOSSÁRIO

8.1. Siglas	219
8.2. Glossário	220



8.1. SIGLAS

ARU - Área de Reabilitação Urbana

DGT - Direção Geral do Território

EM - Estrada municipal

EN - Estrada nacional

ER - Estrada regional

ERU - Estratégia de Reabilitação Urbana

FDU – Fundo de Desenvolvimento Urbano

GTL - Gabinete Técnico Local

IF - Instrumento Financeiro

IFRRU - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana

IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE - Instituto Nacional de Estadística

IP - Itinerário principal

IRS – Imposto o Singulares

IVA - imposto sobre o Valor Acrescentado

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PAMUS - Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável

PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbano

PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PERU - Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

PDM - Plano Diretor Municipal

PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

PP - Plano de Pormenor

PU - Plano de Urbanização

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

8.2. GLOSSÁRIO

Alojamento

Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam. (Censos)

Alojamento familiar

Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência. (Censos)

Alojamento familiar clássico

Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros). (Censos)

Analfabeto

Indivíduo com 10 ou mais anos que não sabe ler nem escrever, isto é, o indivíduo incapaz de ler e compreender uma frase escrita ou de escrever uma frase completa. (Censos)

Área de Reabilitação Urbana

A área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às



suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana; [artigo 2.º b) do RJRU]

Atividade económica

Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão-de-obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços. Independentemente dos fatores produtivos que integram o bem ou serviço produzido, toda a atividade pressupõe, em termos genéricos, uma entrada de produtos (bens ou serviços), um processo de incorporação de valor acrescentado e uma saída (bens ou serviços). (Censos)

Contrato de renda social ou apoiada

Contrato de arrendamento mediante o qual o valor da renda é reduzido face à necessidade de apoio social ao agregado familiar/família. Nota: Aplica-se a arrendamentos de habitações construídas ou promovidas pelo Estado, pela Administração Local e Regional, pelos Institutos Públicos e IPSS. Estado, pela Administração Local e Regional, pelos Institutos Públicos e IPSS. (Censos)

Densidade populacional

Intensidade do povoamento expressa pela relação entre o número de habitantes de uma área territorial determinada e a superfície desse território (habitualmente expressa em número de habitantes por quilómetro quadrado). (Censos)

Edifício clássico

Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos. (Censos)

Entidade gestora

A entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; [artigo 2.º e) do RJRU]

Família clássica

Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento. Nota: As empregadas domésticas residentes no alojamento onde prestavam serviço são integradas na respetiva família. (Censos)

Índice de dependência de idosos

Relação entre a população idosa e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 15-64 anos). (Censos)

Índice de dependência de jovens

Relação entre a população jovem e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 15-64 anos). (Censos)

Índice de envelhecimento

Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas dos 0 aos 14 anos). (Censos)

Operação de reabilitação urbana

O conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área; [artigo 2.º h) do RJRU]



Reabilitação de edifícios

A forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas; [artigo 2.º i) do RJRU]

Reabilitação urbana

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

09

BIBLIOGRAFIA

9.1. IGT em vigor e documentos estratégicos	229
9.2. Legislação	229
9.3. Publicações	230
9.4. Sites consultados	234



9.1. IGT EM VIGOR E DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) - 2019
- Plano Diretor Municipal de Tábua (PDM) – Relatório e Regulamento – 2025 (1ª Revisão)

9.2. LEGISLAÇÃO

Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, na sua redação atual - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho - na sua redação atual.

Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro - na sua redação atual.

Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - na sua redação atual.

Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho - na sua redação atual.

Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro - na sua redação atual.

Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto - na sua redação atual.

Resolução do Conselho de Ministros 61/2015, de 11 de agosto de 2015 - na sua redação atual.

Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015 - na sua redação atual.



9.3. PUBLICAÇÕES

ALARCÃO, JORGE (1995) – **O Domínio Romano em Portugal**, 3ª edição, Mem Martins, Publicações Europa-América.

AMADO, Miguel Pires. [2005], **Planeamento Urbano Sustentável**, Caleidoscópio, Casal de Cambra.

APA, Agência Portuguesa do Ambiente, [2010], **Manual de boas práticas para uma mobilidade sustentável** - Volume II, Amadora.

ASCHER, F. [2010], **Novos princípios do urbanismo seguido de novos compromissos urbanos um léxico**. Livros Horizonte, Lisboa.

BORJA, J., & Muxí, Z. [2003], **El Espacio Público e Ciudadania**. Electa, Barcelona.

BRANDÃO, P. [2008], **A Identidade dos lugares e a sua representação colectiva: bases de orientação para a concepção, qualificação e gestão do espaço público**. DGOTDU, D.L., Lisboa.

CABRAL, Sofia Ribeiro. [2013], **Instrumentos de Reabilitação Urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana**. Técnico de Lisboa.

CALVINO, Ítalo. [2011], **As Cidades Invisíveis**, Teorema, Alfragide.

CANCELA D'ABREU, A.; PINTO CORREIA, T. ; OLIVEIRA, R., [2004], **Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental**. DGOTDU, Universidade de Évora.

CARVALHO, Paulo. [2012], **Ordenamento Territorial e Desenvolvimento**, Imprensa da Universidade de Coimbra, Coimbra.



CONDE, Manuel Sílvio Alves [2000] – **Uma Paisagem Humanizada: O Médio Tejo nos finais da Idade Média**, vol. I, Cascais, Patrimonia Histórica.

CONDE, Manuel Sílvio Alves [1996] – **Tomar Medieval**, Cascais, Patrimonia Histórica.

DGOTDU, [2004], **Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental**, Volume V. Lisboa.

DIAS, M. G. [2006], **Manual das Cidades**. Lisboa, Relógio D'Água Editores.

FERREIRA, José Carlos. Paper – **Estrutura Ecológica e Corredores Verdes. Estratégias Territoriais para um futuro urbano sustentável**

GUERRA, I., SEIXAS, J., FREITAS, M., MOURA, D., AFONSO, J., ALMEIDA, M., CALEIRA, N. [2005], **Políticas Públicas de Revitalização Urbana**. ISCTE – CET.

HEYWOOD, Huw, [2015], **101 Regras Básicas para Edifícios e Cidades Sustentáveis**, Gustavo Gili, Barcelona, p.6 e p.12.

IMTT, GPIA, [2001], **Rede Pedonal: Princípios de planeamento e desenho**, IMTT I.P., Lisboa.

LOPES, D. [2010], **O Novo Regime da Reabilitação Urbana**. Cedoua, Lisboa.

LYNCH, K. [1990], **A Imagem da Cidade**. Edições 70, Lisboa.

MADEIRA, C. [2009], **Reabilitação Habitacional Em Portugal: A Avaliação dos Programas Recria, Rehabita, Recriphe e Solarh**. Mestrado Regeneração Urbana e Ambiental, Universidade Técnica de Lisboa.

MENDES, Luís. [2013], **A regeneração urbana na política das cidades: inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo**. Urbe. Vol.5, (n.º1), p.35-45.



MENEZES, J. T. e FARINHA, J. M. [1983], **O papel das áreas pedonais na renovação urbana**. LNEC, Lisboa.

PARK, R. E. [1973], **A cidade: sugestões para a investigação do comportamento social no meio urbano e fenómeno urbano**. Zahar, Rio de Janeiro.

PEIXOTO, Cátia Liana Correia. [2014], **Mobilidade Suave e a Bicicleta**. Universidade de Aveiro – Departamento de Ciências Sociais, Políticas e do Território.

PEREIRA, Maria Madalena Dias Calhau Esquível. [2008], **Praças Públicas Sustentáveis - caso de renovação das praças**. Universidade Técnica de Lisboa – Instituto Superior Técnico.

PEREIRA, M., e Teixeira, J.A. **Logística Urbana – conceito inovador na questão dos fluxos de bens e serviços**. Centro de Estudos e Geografia e Planeamento Regional – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa.

PINHO, Ana Cláudia da Costa. [2009], **Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana**. Vol.1. Universidade Técnica de Lisboa.

PORTAS, N. [2005], **Os Tempos das Formas: A Cidade Feita e Refeita**. Universidade do Minho, Braga.

QUINTAS, A. V. [2014], **Génese e evolução dos modelos de Estrutura Verde Urbana na estratégia de desenvolvimento das cidades**. Faculdade de Ciência e Tecnologia da Universidade Fernando Pessoa, Porto.

RIBEIRO, Paula Cristina Silva. [2012], **A Avaliação das Políticas Públicas de Regeneração Urbana em contextos Intraurbanos**. Faculdade de Letras da Universidade do Porto.



ROMÃO, João [2012] – **No alcanço do passo do Homem medieval: as vias de comunicação do antigo termo de Tomar**, dissertação de mestrado em Arqueologia apresentada à Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa.

SILVA, Patrícia Tonaco. [2015], **Qualidade de Vida Urbana e Mobilidade Urbana Sustentável na Cidade do Porto – Elaboração de um conjunto de indicadores**. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

SILVA, Pedro Ribeiro. [2018], **Do fim do mundo ao princípio da rua: Planos de mobilidade urbana sustentável da 3ª geração**. Rede de Cidades e Vilas de Excelência 1ª Edição, Porto.

SOLÀ-MORALES, I. [2002], **Territórios**. Gustavo Gili, Barcelona.

TELES, Paula. [2007], **Acessibilidade e Mobilidade para todos: Apontamentos para uma melhor interpretação do DL 163/2006 de 8 de agosto**, Secretariado Nacional de Reabilitação e Integração das Pessoas com Deficiência, Porto.

TRANCARRUAS, Patrícia Alexandra. [2015], **Relatório de estágio - Mestrado em Arquitetura Paisagista**. Universidade de Évora.

VASSALO, V. & FARINHA, J. [2010], **Critérios de avaliação para áreas urbanas sustentáveis**. Pluris. Consultado em setembro de 2018, em <http://pluris2010.civil.uminho.pt/Actas/PDF/Paper331.pdf>

VAZ, Sérgio Miguel Lopes Pereira. [2013], **Morfologia Urbana e Espaço Público – Abordagens comparativas no contexto europeu**. Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto.



9.4. SITES CONSULTADOS

- <https://www.cm-tabua.pt/en/>
- <https://www.cm-tabua.pt/nl/autarquia/freguesias-concelho/mouronho/>
- <http://www.monumentos.pt>
- <https://www.ine.pt>
- <https://www.patrimoniocultural.gov.pt>
- <https://www.portaldahabitacao.pt>
- <http://www.ccdrc.gov.pt/>
- <https://turismodocentro.pt/regioes/>
- <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>
- <https://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/>
- http://ec.europa.eu/environment/pubs/pdf/factsheets/green_infra/pt.pdf



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Evolução cronológica das políticas de Ordenamento do Território e de Reabilitação Urbana em Portugal	24
Figura 2. Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática	25
Figura 3. Diagrama do processo de execução da ORU - Manual de Apoio do IHRU	26
Figura 4. Instrumentos de execução de política urbanística	28
Figura 5. Fotografias antigas de Mouronho	37
Figura 6. Enquadramento do concelho de Tábua na NUTS III - Região de Coimbra	39
Figura 7. Organização administrativa do concelho de Tábua, de acordo com o CAOP 2024.	40
Figura 8. Alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Mouronho	56
Figura 9. Delimitação da ARU de Mouronho, aprovada em 2022, e a nova delimitação	58
Figura 10. Área de Reabilitação Urbana de Mouronho e respetivas subsecções	62
Figura 11. População residente, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho	63
Figura 12. Número de edifícios clássicos, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho.....	64
Figura 13. Número de edifícios com necessidades de reparação, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho	65
Figura 14. Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho.....	66
Figura 15. Número de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho	67
Figura 16. Aglomerado tradicional - Mouronho.....	70
Figura 17. Estrutura viária - Mouronho	71
Figura 18. Casa da Família do Desembargador Taborda (Paço de Mouronho).....	73
Figura 19. Lagar de Azeite e Fonte - Casa da Família do Desembargador Taborda	74
Figura 20. Cruzeiro dos Centenários de Mouronho.....	75
Figura 21. Igreja Matriz de Mouronho	76
Figura 22. Capela de Nossa Senhora da Conceição	77
Figura 23. Capela do Senhor dos Passos	78



Figura 24. Estação dos Correios de Mouronho	79
Figura 25. Planta de localização do património notável na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho.....	80
Figura 26. Delimitação das subáreas de levantamento na Área de Reabilitação Urbana.....	90
Figura 27. Tabela de levantamentos.....	91
Figura 28. Exemplo de edifícios com um piso e três pisos.....	92
Figura 29. Planta do número de pisos na Área de Reabilitação Urbana	93
Figura 30. Exemplos de edifícios devolutos	94
Figura 31. Planta do estado de ocupação na Área de Reabilitação Urbana	95
Figura 32. Edifícios com piso de comércio	97
Figura 33. Planta dos usos do primeiro piso na Área de Reabilitação Urbana.....	98
Figura 34. Planta dos usos do segundo piso na Área de Reabilitação Urbana	99
Figura 35. Planta do estado de conservação na Área de Reabilitação Urbana	101
Figura 36. Coberturas com espécies infestantes.....	105
Figura 37. Coberturas com caleira.....	106
Figura 38. Coberturas deformadas	107
Figura 39. Coberturas colapsadas	108
Figura 40. Manchas nas fachadas	110
Figura 41. Fachadas com fissuras	111
Figura 42. Desagregação do reboco.....	112
Figura 43. Presença de máquinas de AC e antenas de televisão.....	113
Figura 44. Caixilharias degradadas	115
Figura 45. Edifícios com ausência de caixilharia	116
Figura 46. Critérios para determinar um bom Espaço Público	119
Figura 47. Largo da Igreja de Mouronho.....	120
Figura 48. Largo Comissão de Melhoramentos de Mouronho	121
Figura 49. Estrutura verde e espaço público na Área de Reabilitação Urbana	122
Figura 50. Exemplos de mobiliário urbano na Área de Reabilitação Urbana de Mouronho ..	125
Figura 51. Exemplos da estrutura viária de Mouronho	126
Figura 52. Exemplos de estacionamento em Mouronho	127
Figura 53. Síntese das ações intensivas para a Área de Reabilitação Urbana de Mouronho	151



Figura 54. Localização da área a requalificar	152
Figura 55. Largo da Comissão de Melhoramentos de Mouronho - lancis a remover	153
Figura 56. Capela do Senhor dos Passos e espaço envolvente	154
Figura 57. Coreto.....	155
Figura 58. Localização do troço a requalificar	156
Figura 59. Situação existente no troço a requalificar na EN 337	157
Figura 60. Espaço público na EN 337, Centro Social e mobiliário urbano.....	158
Figura 61. Edificado no troço a requalificar na EN 337	159
Figura 62. Localização da Rua da Escola.....	161
Figura 63. Situação existente da Rua da Escola	162
Figura 64. Localização da Casa da Família do Desembargador Taborda e área envolvente	163
Figura 65. Placas de identificação da Casa da Família do Desembargador / Paço de Mouronho	164
Figura 66. Fachada frontal do Paço de Mouronho	164
Figura 67. Espaço a requalificar como Parque Verde	165
Figura 68. Esquema representativo da gestão da Operação de Reabilitação Urbana de Mouronho.....	175



ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao das freguesias do concelho de Tábua	43
Tabela 2. População estrangeira residente no município de Tábua	46
Tabela 3. População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) no município de Tábua	46
Tabela 4. População estrangeira que solicitou estatuto de residente (N.º) no município de Tábua	47
Tabela 5. Diagnóstico ao parque habitacional de Mouronho	68
Tabela 6. Tipologias do espaço público	118
Tabela 7. Cronograma de execução temporal	211
Tabela 8. Cronograma de execução financeiro	214



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Tábua e na Freguesia de Mouronho.....	44
Gráfico 2. População residente (N.º) por grupo etário, no concelho de Tábua e na Freguesia de Mouronho.....	45
Gráfico 3. População residente (N.º) segundo o nível de escolaridade no concelho de Tábua e na Freguesia de Mouronho	47
Gráfico 4. População residente com 15 e mais anos de idade por condição perante o trabalho no concelho de Tábua e na freguesia de Mouronho	48
Gráfico 5. População empregada por setor de atividade no concelho de Tábua e na freguesia de Mouronho	49
Gráfico 6. Patologias das coberturas	104
Gráfico 7. Patologias das fachadas	109
Gráfico 8. Patologias das caixilharias	114

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985
+351 962 054 106

 lugardoplano@lugardoplano.pt

 www.lugardoplano.pt