

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MIDÕES

CÂMARA MUNICIPAL DE TÁBUA
junho de 2026



ORU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MIDÕES

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

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

junho de 2026



ÍNDICE

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	40
2.4. Diagnóstico e caracterização populacional e socioeconómica	43

03 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1. Diagnóstico, sumário e critérios de delimitação da ARU	55
3.2. Análise estatística à subsecção	61
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	85
4.2. Edificado	90

4.2.1 Número de pisos	90
4.2.2 Estado de ocupação	92
4.2.3 Usos	94
4.2.4 Estado de conservação do edificado	97
4.3. Patologias das construções	99
4.3.1. Patologias ao nível das coberturas	100
4.3.2. Patologias ao nível das fachadas	105
4.3.3. Patologias ao nível das caixilharias	110
4.4. Espaço público, estrutura verde e mobiliário urbano	113

05 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A ARU DE MIDÕES

5.1. Estratégia	131
5.2. Objetivos específicos	134

06 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

6.1. Referências de estratégia espacial	141
6.2. Ações de iniciativa pública	144
6.2.1. Ações intensivas	149
6.2.2. Ações extensivas	166

07 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.1. Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	173
7.2. Processo de gestão ativa da ORU	177
7.3. Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana	181
7.3.1. Incentivos e benefícios municipais	186
7.3.2. Programas do IHRU para a reabilitação urbana e arrendamento	189

7.3.3. Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)	192
7.3.4. IFRRU	196
7.4. Instrumento de Execução	198
7.5. Prazo global e cronograma de execução do programa	208
7.6. Programa de investimento e financiamento da operação	210

08 SIGLAS E GLOSSÁRIO

8.1. Siglas	217
8.2. Glossário	218

09 BIBLIOGRAFIA

9.1. IGT em vigor e documentos estratégicos	227
9.2. Legislação	227
9.3. Publicações	228
9.4. Sites consultados	232

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 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, 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 urbana, 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 um conjunto articulado de intervenções que visam a reabilitação urbana da área delimitada como Área de Reabilitação Urbana (ARU).

No caso de Midões, a ORU dirige-se não só ao parque edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos, intervenções no 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 Midões, 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 Midões 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 10156/2022 de 19 de maio. Mais recentemente, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana foi novamente revista e aprovada pela Assembleia Municipal, tendo sido publicada em Diário da República através do Aviso n.º 1312/2026/2, 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 Urbana.

Assim, o presente documento consubstancia a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana de Midões (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 Midões, fortalecendo funções urbanas e disponibilizando recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população e visitantes.

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Midões, 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 Midões, 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 aprovação da Área de Reabilitação Urbana e a definição da Operação de Reabilitação Urbana de Midões, 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 maneira influenciaram a forma como foram sendo adotadas políticas de Ordenamento do Território assim como de Reabilitação Urbana, figura 1.



Alteração da Área de Reabilitação Urbana e Operação de Reabilitação Urbana de Midões

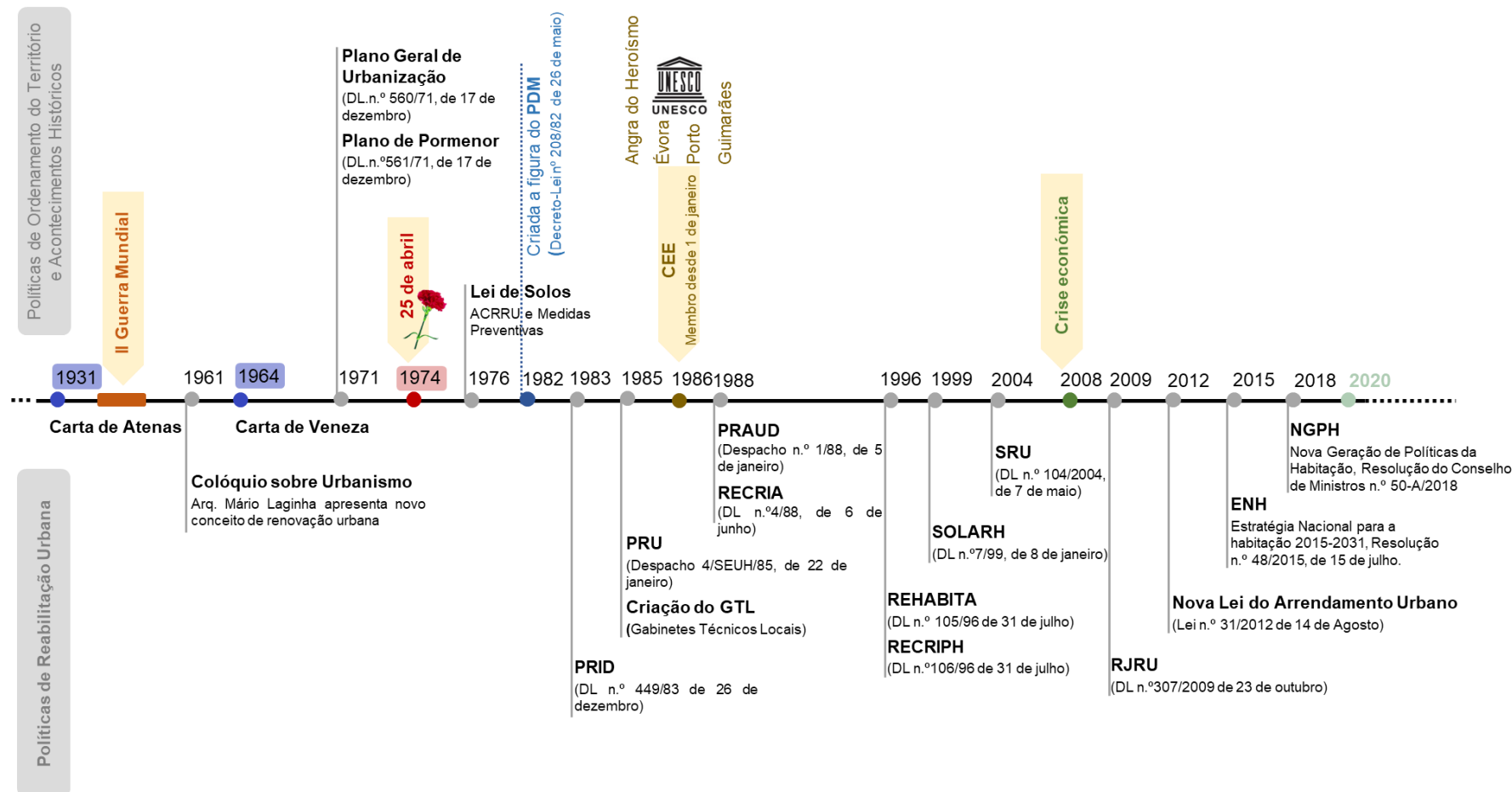


Figura 1. Evolução cronológica das políticas de Ordenamento do Território e de Reabilitação Urbana em Portugal

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.

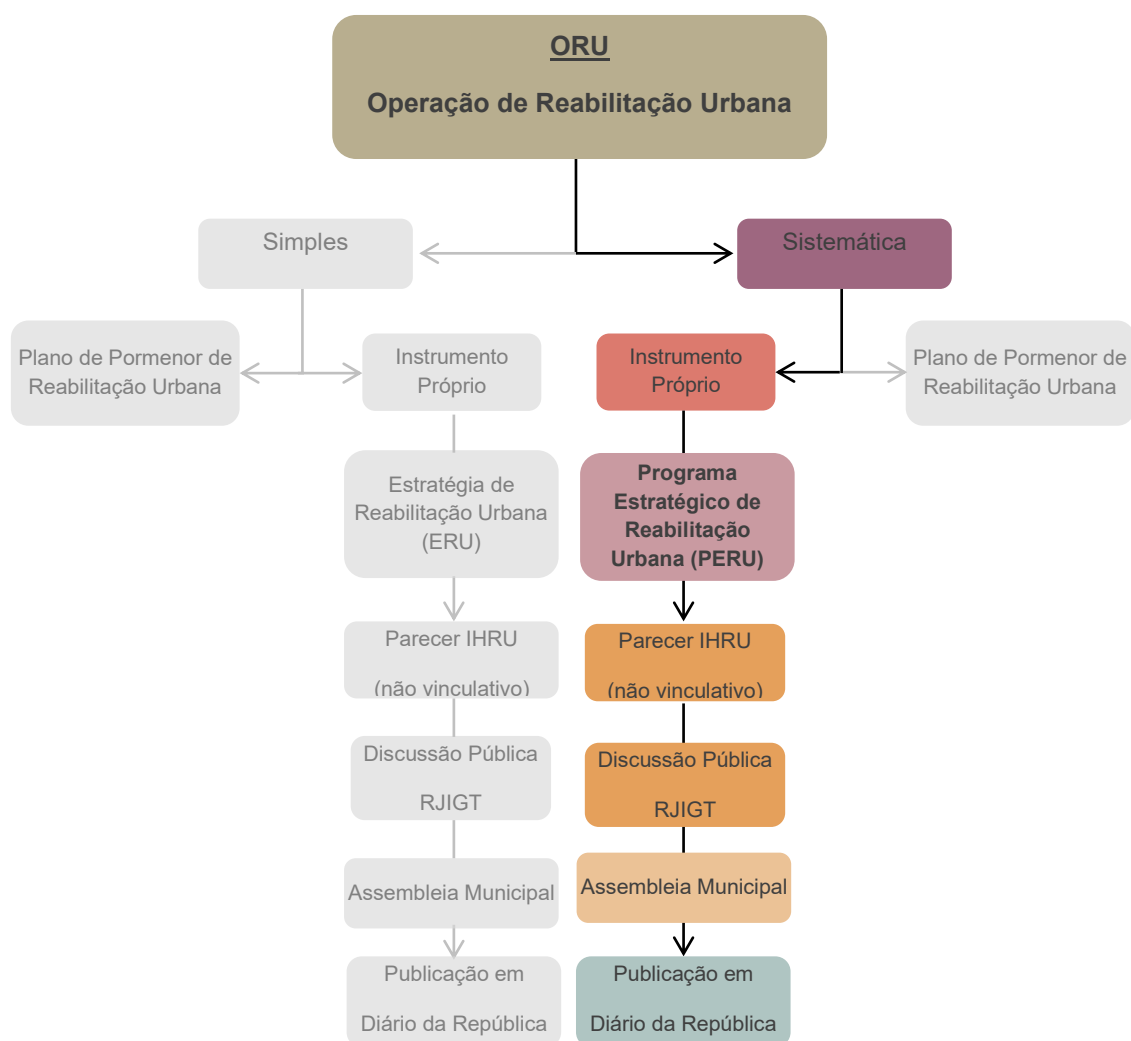


Figura 3. Diagrama do processo de execução da ORU - Manual de Apoio do IHRU

³ n.º 3 do artigo 8.º do RJRU



Consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária em Midões 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 mais abrangente, incorporando as diferentes dimensões da reabilitação urbana.

Assim, a operação a desenvolver em Midões 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.

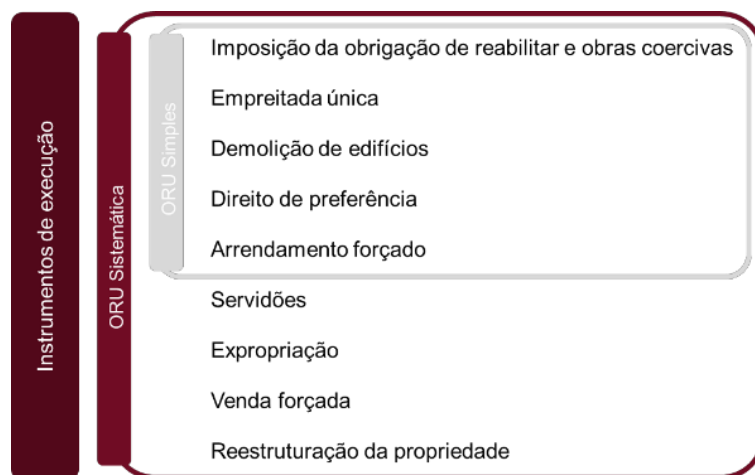


Figura 4. Instrumentos de execução de política urbanística

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 Midões** 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 da 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	40
2.4. Diagnóstico e caracterização populacional e socioeconómica	43



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 Midões integra-se em 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

Midões, lugar e sede da freguesia com o mesmo nome, embora a sua origem não reúna consenso entre os investigadores, é possível que o seu topónimo derive do antropónimo Mido que surge num documento do ano de 882, dando lugar no documento de 1169 à *Villa Midonis*-Quinta de Midão, nome do seu antigo proprietário.

O seu orago é Nossa Senhora das Neves, celebrada anualmente a 4 de agosto.

Existem indícios antigos da presença humana no atual território da freguesia de Midões estando identificados nove sítios arqueológicos: Gamelão dos Mouros, Lugar de Vale de Gaios; Pinheiras, Quinta da Cerca, lugar Casal da Senhora; Quinta das Moitas, Midões; Cumieira, Midões; Quinta das Hortas, Casal da Senhora; Igreja Matriz de Midões; Quinta do Esporão I; Quinta do Esporão II; - Ponte de Sumes, São Geraldo.

Relativamente ao povoamento de Midões o mesmo deve ter tido origem numa antiquíssima cidade com o nome *Nabril*, pujante no tempo do imperador Titus, a «progenitora de Midões», a cerca de 500 m, para norte, da então Vila de Midões. Sabe-se que a região foi habitada pelos romanos, tendo surgido várias pedras lapidares, duas das quais foram aplicadas nas paredes laterais da capela de S. Sebastião, figura 5.



Figura 5. Capela de S. Sebastião



A história de Midões remonta ao século X, mais propriamente a 951, ano em que Midões, juntamente com Teodorize (Touriz) é doado ao Mosteiro do Lorvão. Desde essa altura este aglomerado desenvolve-se e cresce, em importância política, administrativa e religiosa até ao século XIX, mais propriamente até 31 de dezembro de 1853, data em que, perde os seus ancestrais foros e regalias, com a grande reforma de Mouzinho da Silveira (Pinho, 2017).

No ano 969, Midões foi doada, com todo o seu território, ao Mosteiro de Lorvão; nesta época, destacou-se na freguesia uma personagem que é hoje lendária, D. Paz,⁵ a primeira individualidade autêntica em Midões, a quem se deve o foral que tornou Midões num verdadeiro município, após o coutamento outorgado por D. Afonso Henriques.

No século XII, o senhorio da terra dividia-se pela Sé de Coimbra e pelo referido Mosteiro de Lorvão, que possuía a maior parte do território. Os bens do Mosteiro foram coutados por D. Afonso Henriques, a 20 de março de 1133, e os da Sé, a 13 de novembro de 1169.

Em Julho de 1257, a abadessa de Lorvão, D. Marinha Gomes de Briteiros, estando no primeiro ano do seu abadessado, concedia carta de foral ao domínio do mosteiro na parte que tinha em Midões, o qual está alicerçado na doação de D. Muna, efetuada no séc. X, a que se foram emparcelando outras posteriores doações em 1119 e 1131 «de terras e bens em Midões e outras partes que se confrontam, com obrigação de alumiar os altares e esmolos dos pobres» (Pinho, 2017).

Midões já teve alguma importância administrativa, tendo mesmo formado concelho independente, por via de Foral Novo, dado por D. Manuel, com o nome de "Midões". Porém, este concelho foi extinto a 31 de dezembro de 1853, passando a integrar o concelho de Tábua.

⁵ Surge referenciado como o patriarca da vida política de Midões, sendo responsável pela atribuição do seu foral.



Eclesiasticamente, Midões foi uma vigairaria da apresentação da mitra de Coimbra. A atual Igreja Paroquial foi inaugurada a 15 de agosto de 1822, substituindo uma anterior que se situava no lugar do cruzeiro.

Do restante património cultural e edificado de Midões destacam-se o antigo pelourinho, símbolo da sua antiga autonomia administrativa, e alguns solares, entre eles, as casas do Ribeirinho, a dos Albuquerque e Sousa Machado.

Apesar da agricultura e a olivicultura serem as atividades de grande tradição em Midões, o certo é que a par destas, a pecuária e a ovinocultura têm também resistido, encontrando-se ainda pelos pastos da freguesia alguns rebanhos, com as ovelhas bordaleiras, características da região. Para além destas, outras atividades se têm vindo a expandir em Midões, como é o caso da indústria e do comércio que têm impulsionado o progresso e desenvolvimento económico da freguesia.

É ainda de salientar que a presença romana está também documentada para a área envolvente à Igreja Matriz, onde em 2004, com o desaterro para a construção do Centro de Dia se recolheram fragmentos de imbrices e de cerâmica comum. No sítio arqueológico de Vale de Gaios foram também recolhidos 5 fragmentos de cerâmica manual, quatro deles de pastas grosseiras e um que apresenta elementos plásticos (Pinho, 2017).

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.

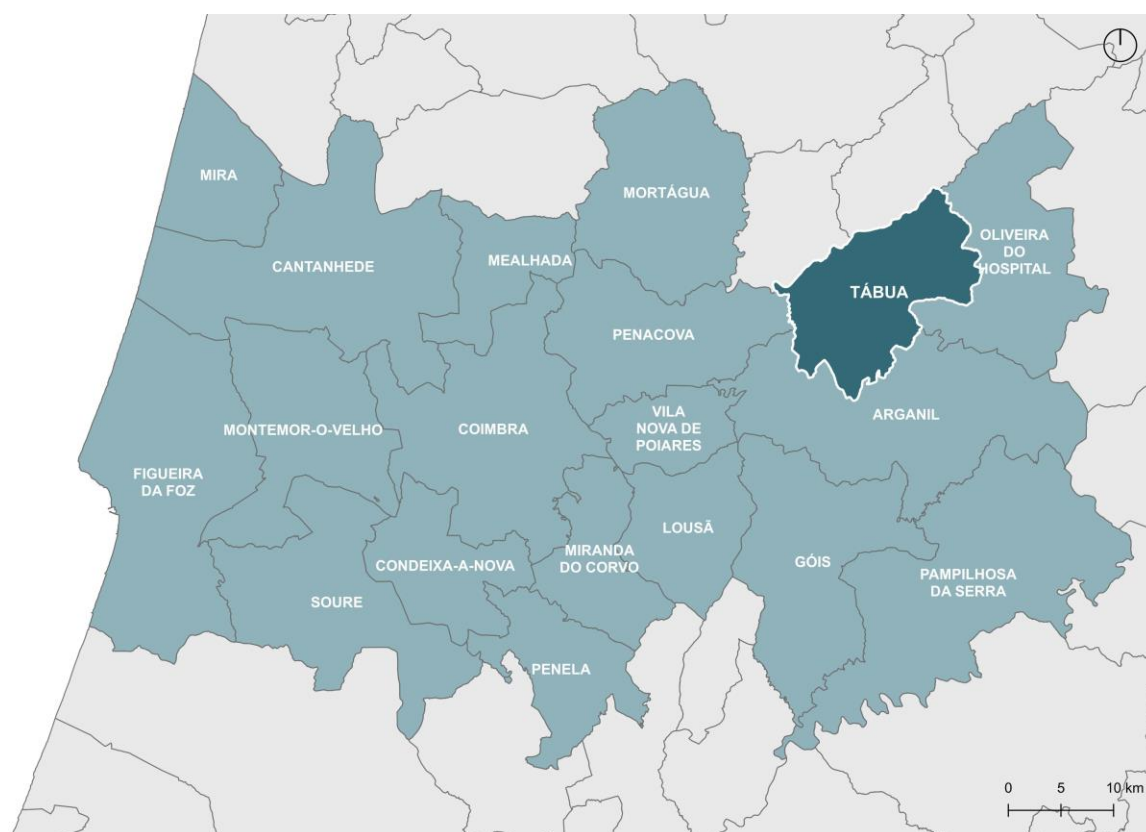


Figura 6. Enquadramento do concelho de Tábua na NUTS III - Região de Coimbra

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 Oliveira⁶, 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

⁶ 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.

Midões é uma freguesia do concelho da Tábua, com 19,98 km² de área, localiza-se no extremo nascente do Município de Tábua, sendo delimitada a norte, pelos rios Mondego e Seia e pelo Concelho de Carregal do Sal, a Sudoeste pela Freguesia de Tábua, a Sul pelo Rio de Cavalos e pelas Freguesias de Candosa e Covas, a Sudeste pela Freguesia de Vila Nova de Oliveirinha, a Poente pela Freguesia de Póvoa de Midões e, a Nascente, pelo concelho de Oliveira do Hospital.

A freguesia de Midões é composta por 15 lugares (povoações, pequenas aldeias e quintas): Midões, Casal da Senhora, Couto, Esporão, Ribeira, Santo Amaro, Touriz, Vila do Mato, Cadoiço, Vale de Gaios, Tojais, Vasco, S. Miguel, Quinta do Góis, Quinta da Lameira. Apresenta uma localização estratégica, estabelecendo fortes relações económico-sociais com Tábua (9 km), Oliveira do Hospital (11 km), Santa Comba-Dão (22 km), Arganil (28 km), Seia (30 km), Mangualde (51 km), e Gouveia (47 km) Coimbra (73 km), e Guarda (103 km).

O relevo é planáltico, característico da Beira Alta, recortado por outeiros e vales, e enquadrado entre as serras da Estrela, Lousã, Buçaco e o Caramulo. Um território integrante, do ponto de vista geológico, no Maço Hespérico – Zona Centro Ibérica, composto por rochas magmáticas (granitóides) com orientação predominante oeste-este (Pinho, 2017).



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 Midões, na qual está inserida a presente Área de Reabilitação Urbana, ARU.

Os dados dos recenseamentos constituem uma fonte de informação oficial e sistemática sobre estas matérias, 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 Midões, que passou de 1 725 habitantes, em 2011, para 1 574, em 2021, o que representa uma quebra de -8,75%, 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 de 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 Midões, a população residente é significativamente inferior, registando-se 737 homens e 837 mulheres. No entanto, em ambos os casos, verifica-se uma predominância do sexo feminino, que pode ser justificada pela maior esperança média de vida em relação à dos homens.

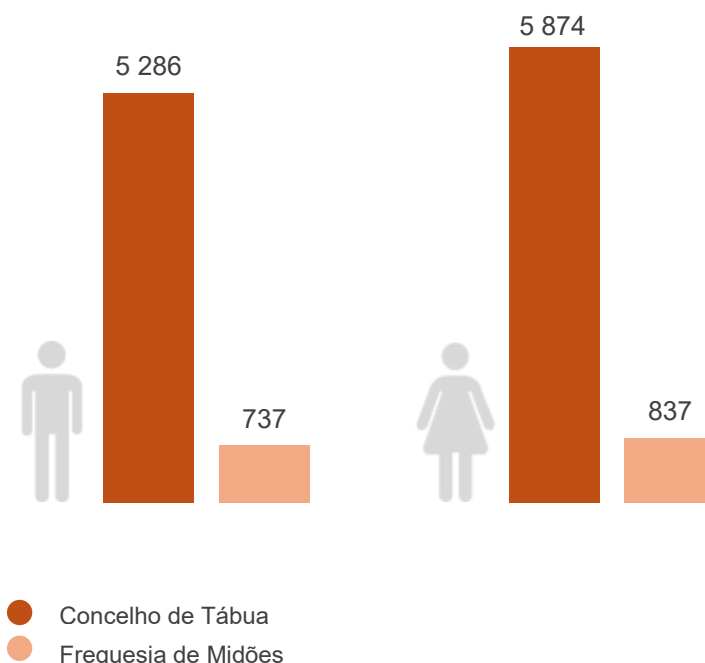


Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Tábua e na Freguesia de Midões

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.

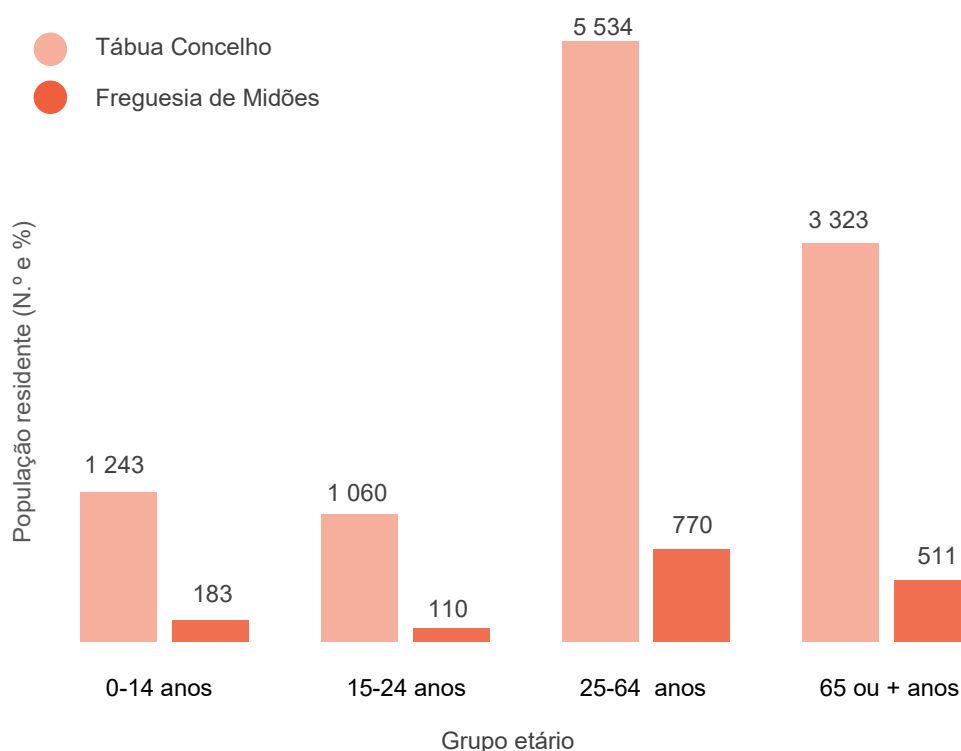


Gráfico 2. População residente (N.º) por grupo etário, no concelho de Tábua e na Freguesia de Midões

Fonte: INE, Censos de 2021

Ao nível da Freguesia de Midões 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 770 e 511, respetivamente.



É importante referir que a população estrangeira residente tem vindo a aumentar desde 2011, como se ilustra na 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	Varição % (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 Midões 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.

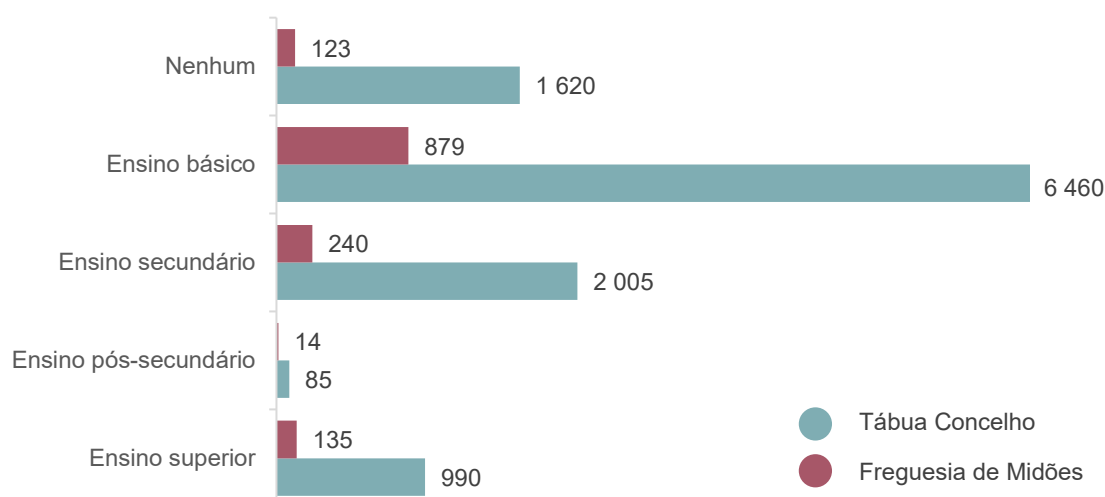


Gráfico 3. População residente (N.º) segundo o nível de escolaridade no concelho de Tábua e na Freguesia de Midões

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 Midões, com 6 460 e 879 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 Midões foram identificados 619 habitantes ativos, o que representa cerca de 39,3% da população residente com 15 e mais anos de idade.

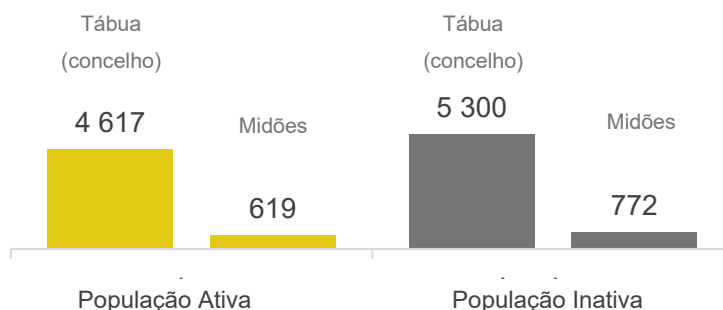


Gráfico 4. População residente com 15 e mais anos de idade por condição perante o trabalho no concelho de Tábua e na freguesia de Midões

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 Midões, com 59% e 56,5%, 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.

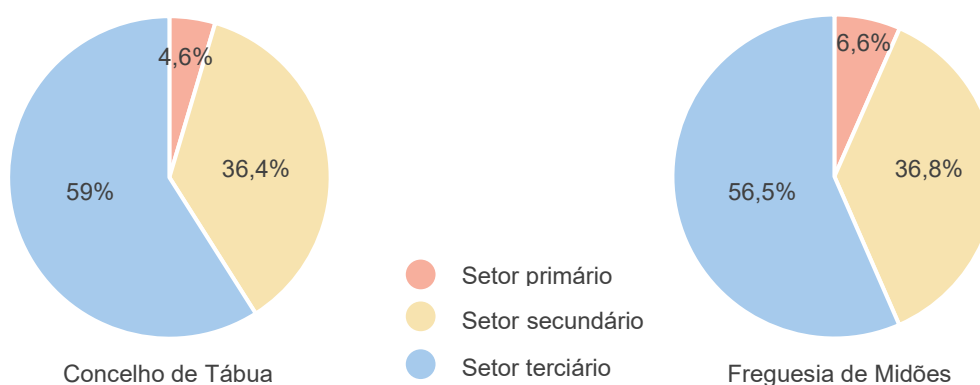


Gráfico 5. População empregada por setor de atividade no concelho de Tábua e na freguesia de Midões

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	61
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 Midões 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 Midões

A delimitação da ARU aprovada em 2025, incide sobre uma área aproximada de 30,5ha, 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 delimitação da Área de Reabilitação Urbana constituiu-se como uma oportunidade de impulsionar a reabilitação e revitalização em Midões, 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.

A determinação desta Área, partiu do seu núcleo central, integrando os quarteirões da Praceta 12 de Setembro e a Rua Cónego Garcês, sendo delimitada a norte por um outro quarteirão onde se localiza a Capela do Espírito Santo.

No núcleo central, localizam-se, ainda, o Palace Hotel de Midões, o Palácio de Midões, o Posto de Correios, a Igreja Matriz, o Centro Social Caeiro da Mata e o Pelourinho. A concentração deste conjunto de imóveis notáveis e de diferentes funcionalidades, demonstra a importância histórica e a dinâmica deste importante aglomerado urbano, no contexto do concelho de Tábua.

A sudoeste, a ARU integra o Jardim de Infância e a extensão do Centro de Saúde, equipamentos fundamentais para a qualidade de vida da população. A noroeste a ARU prolonga-se até à zona do cemitério.

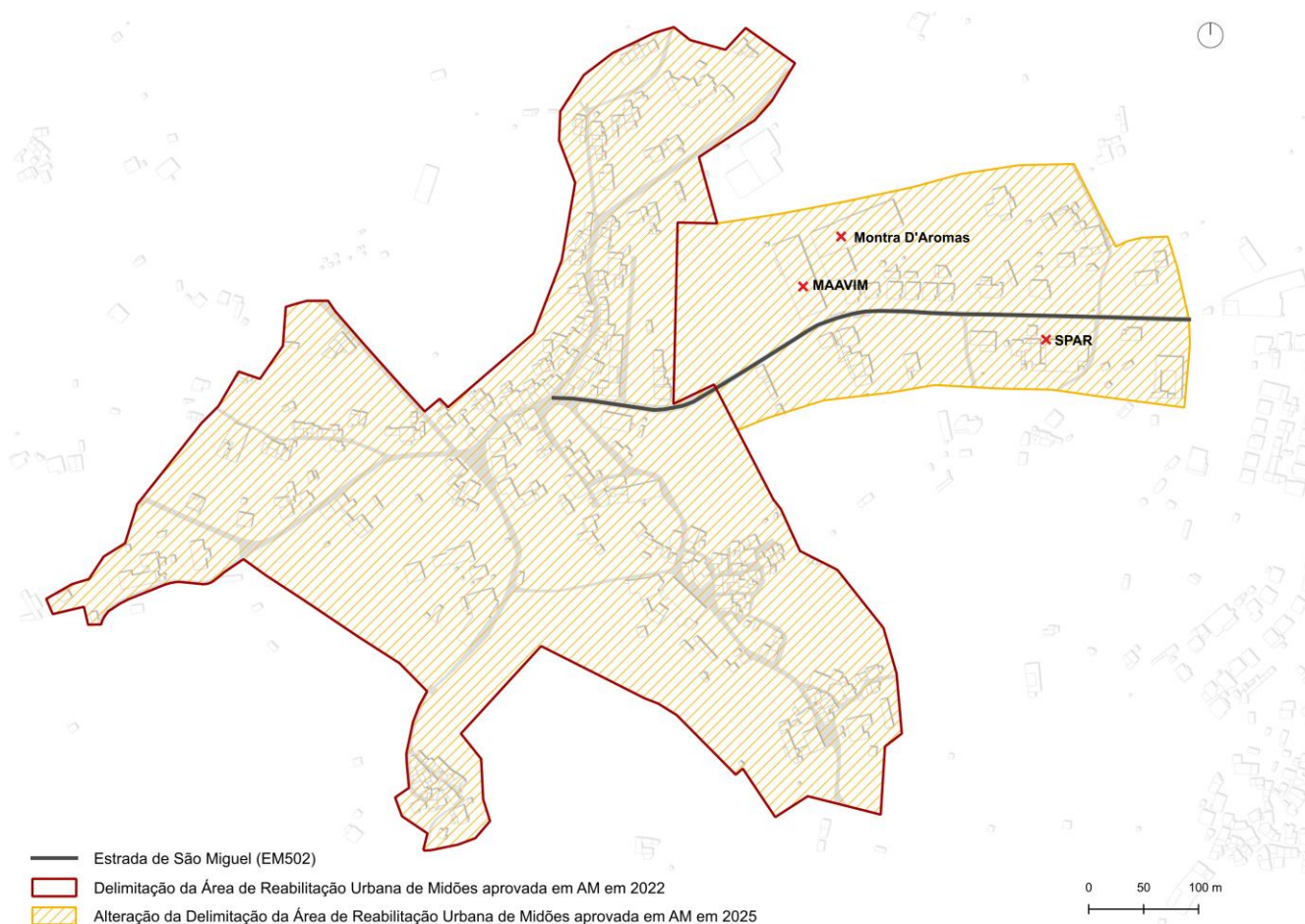


Figura 9. Delimitação da ARU de Midões aprovada em 2022 e a aprovada em 2025

A Área de Reabilitação Urbana, integra ainda, na zona a Este, representada na figura 9, a Estrada de São Miguel (M502), pela sua importância na estrutura urbana de Midões, programando-se a sua transformação em “Rua”, através do seu reperfilamento como espaço de coexistência, dotando-a de condições de mobilidade em segurança, entre o espaço central do aglomerado e a área onde se localiza o SPAR, incorporando, neste percurso, os edifícios que possuem frente para a estrada - “MAAVIM”, edifício da “Montra d`Aromas”.

A elaboração da Área de Reabilitação Urbana de Midões **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 Midões, 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;
Melhorar o sistema viário.

Ameaças

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

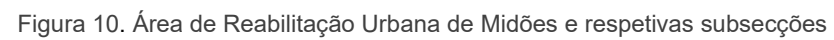
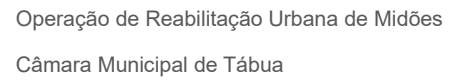


3.2. ANÁLISE ESTATÍSTICA À SUBSECÇÃO

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 Midões, é por sua vez, constituída por 8 subsecções que abrangem 127ha e se localizam na freguesia de Midões.

De referir que os limites das subsecções não coincidem exatamente com o limite da 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.





Assim, foi realizada uma análise a estas subsecções, mas importa salientar que, os dados mais recentes datam de 2021 e 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 Midões contava com um total de 1 574 residentes. Desse total, 256 residiam dentro da Área de Reabilitação Urbana, caracterizada essencialmente como uma zona habitacional rural, figura 11.

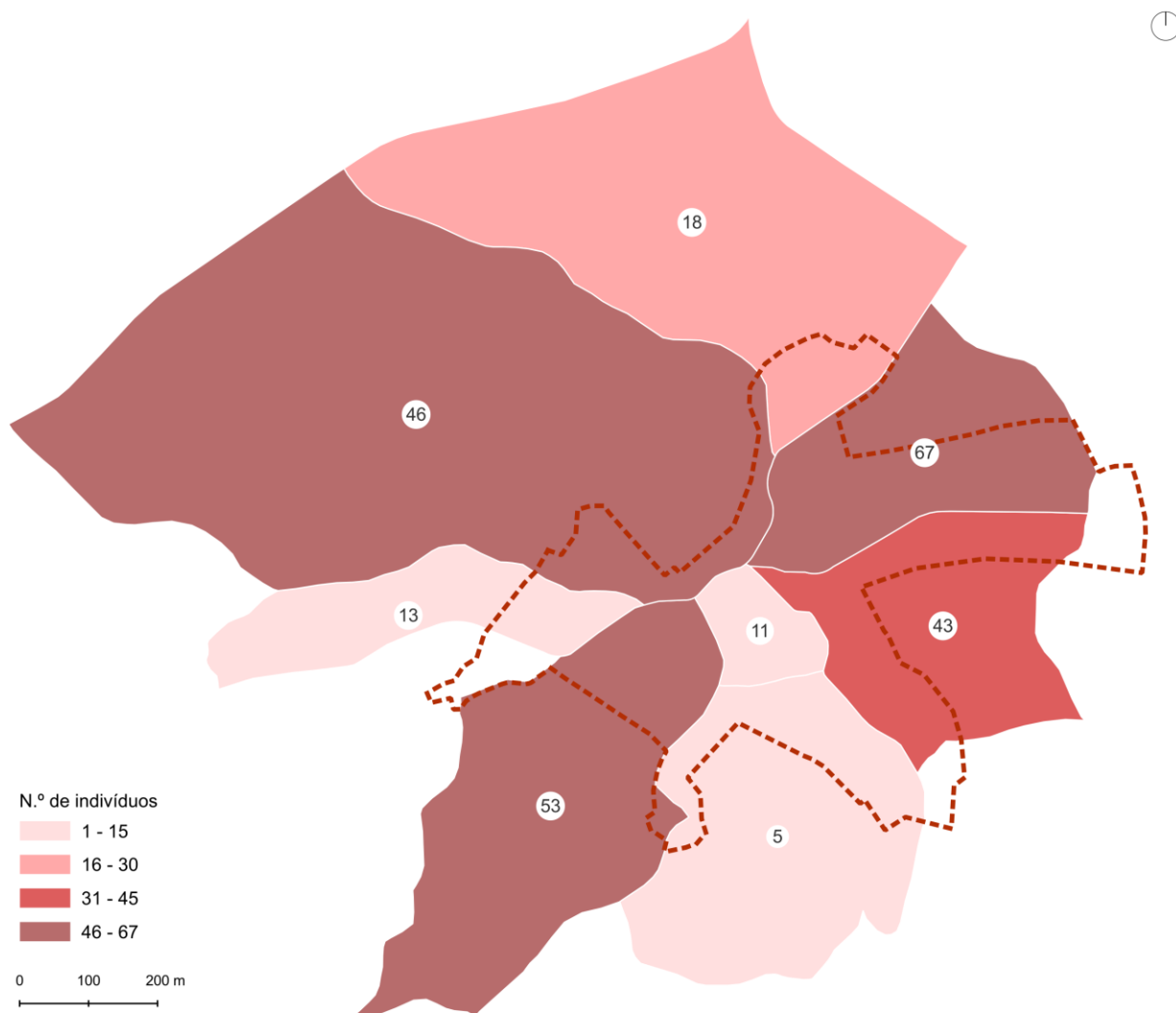


Figura 11. População residente, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Midões

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 189 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.

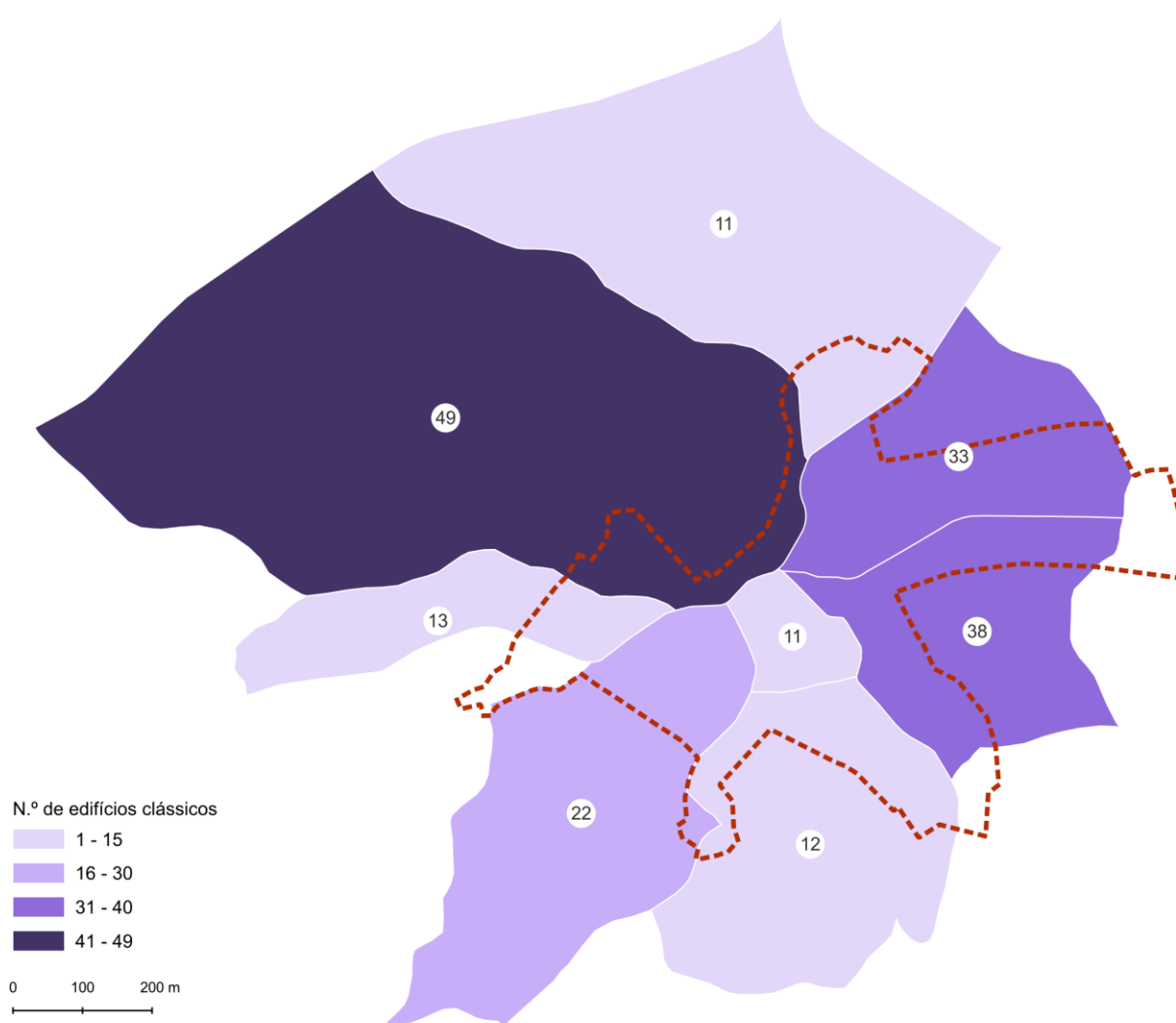


Figura 12. Número de edifícios clássicos, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Midões

Fonte: INE - BGRI 2021

Ao observar a figura 13, verifica-se que, na Área de Reabilitação Urbana, 16 dos 189 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.

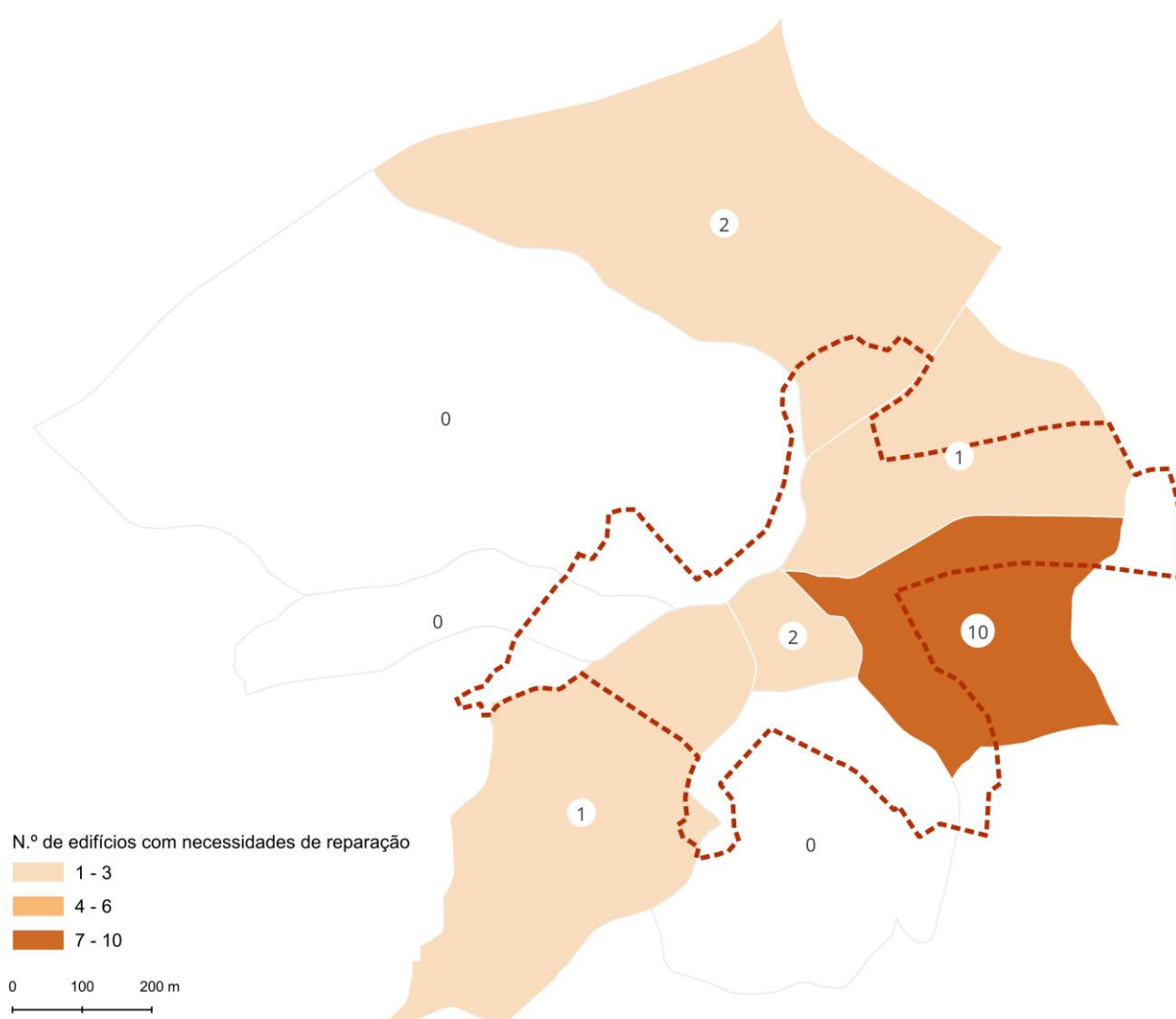


Figura 13. Número de edifícios com necessidades de reparação, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Midões

Fonte: INE - BGRI 2021

Em 2021, na Área de Reabilitação Urbana foram identificados 193 alojamentos familiares. Desses, 89 eram alojamentos familiares clássicos de residência habitual, conforme representado na figura 14, concentrados precisamente onde a população residente apresenta maior densidade.

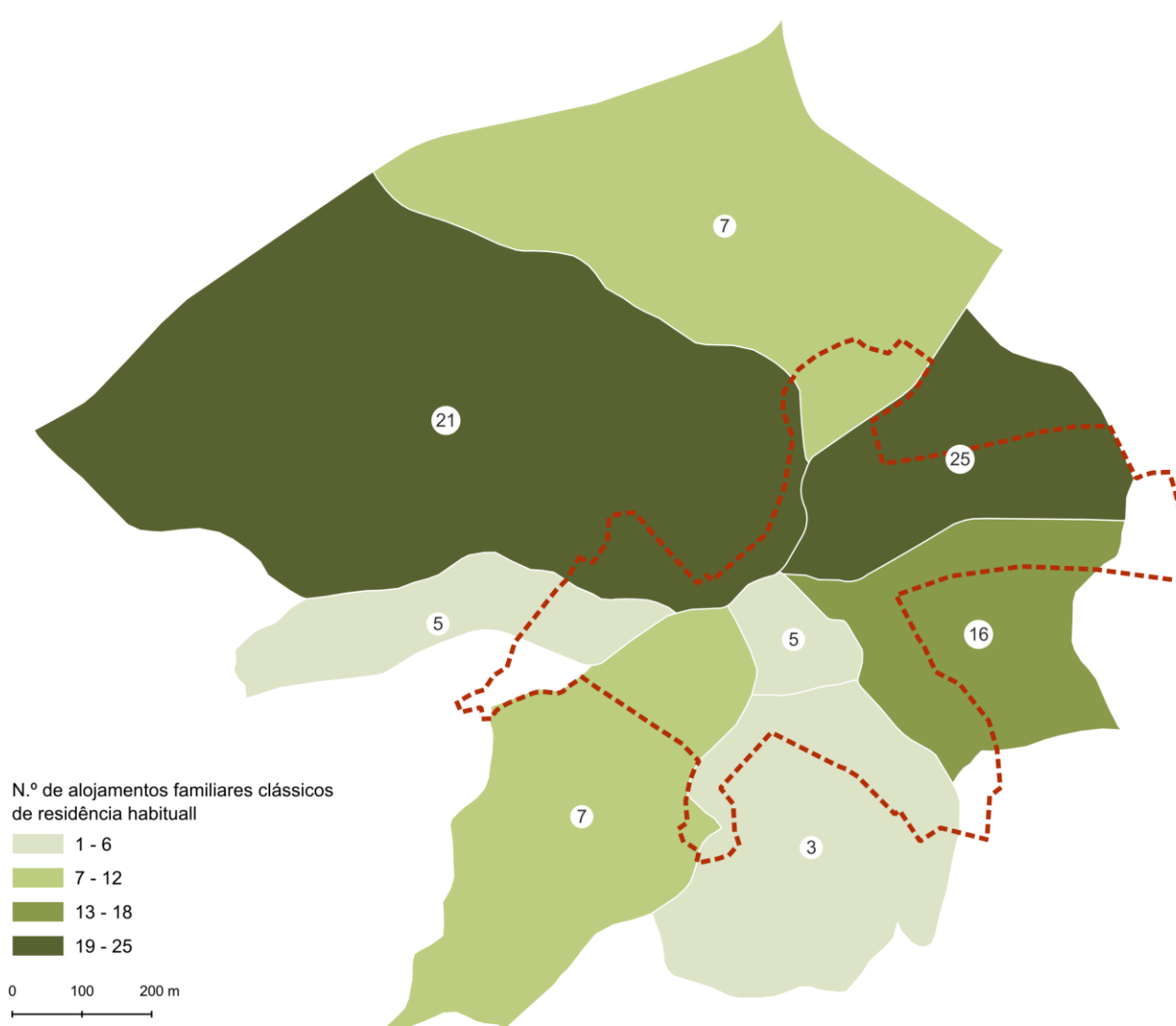


Figura 14. Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Midões

Fonte: INE - BGRI 2021



Dos 193 alojamentos familiares, existiam 104, 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.

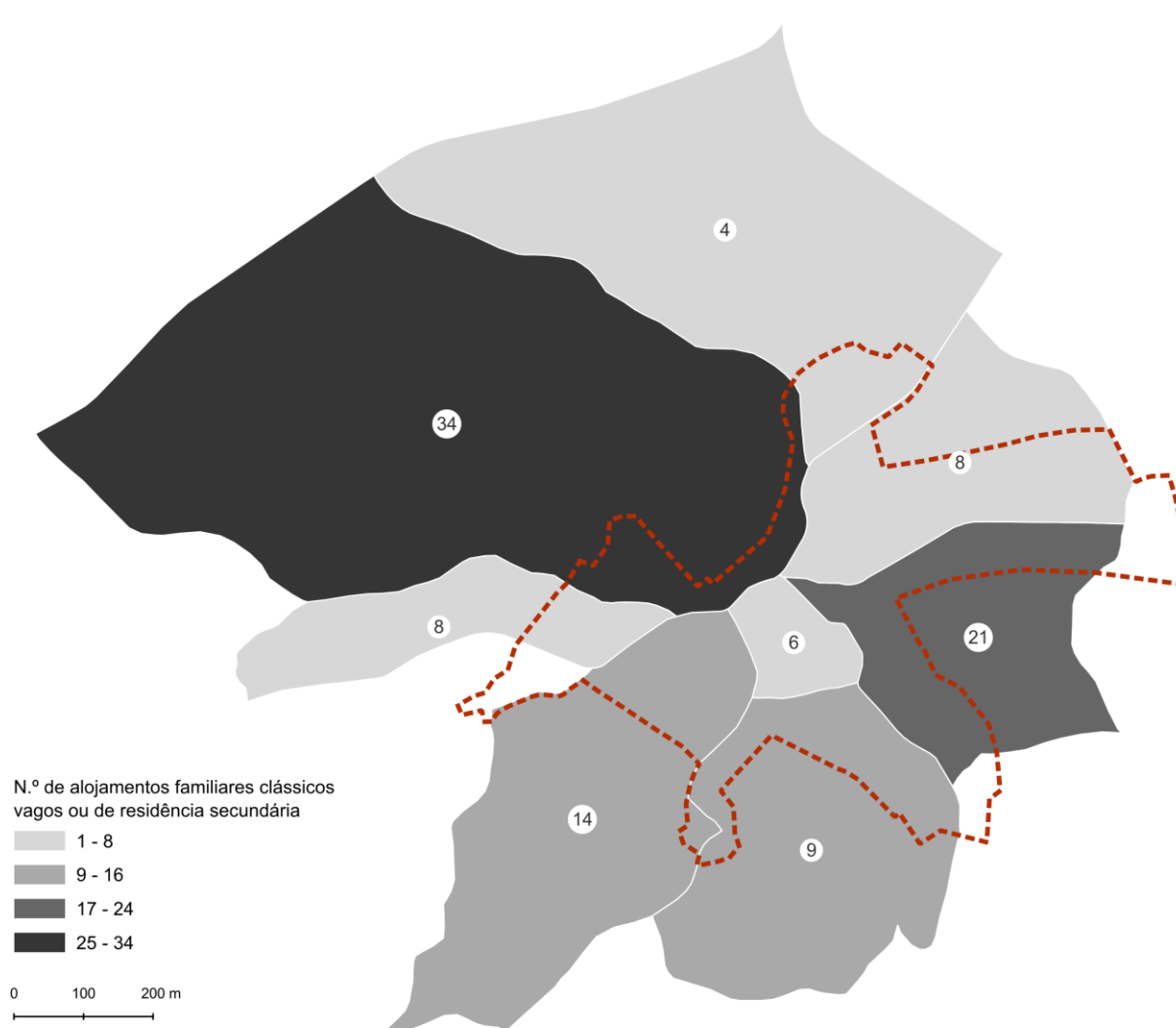


Figura 15. Número de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Midões

Fonte: INE - BGRI 2021

3.2.1. PARQUE HABITACIONAL

Os constrangimentos verificados na Área de Reabilitação Urbana de Midões 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 Midões

População residente	256
N.º de edifícios clássicos	189
N.º de alojamentos total	195
N.º de núcleos familiares	65
N.º de alojamentos vagos ou de residência secundária	104
N.º de edifícios com 1 ou 2 pisos	164
N.º de edifícios com 3 ou mais pisos	25
N.º de edifícios construídos antes de 1945	58
N.º de edifícios construídos entre 1946 e 1980	62
N.º de edifícios construídos entre 1981 e 2000	42
N.º de edifícios construídos entre 2001 e 2010	26
N.º de edifícios construídos entre 2011 e 2021	1
N.º de edifícios com necessidades de reparação	16
N.º de edifícios sem necessidades de reparação	173

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 256 indivíduos, numa área predominantemente 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, 65, era bastante inferior ao número de alojamentos, 195, mas pela degradação das condições de segurança estrutural,



insuficiência de condições de salubridade dos edifícios, motivadas pelo seu abandono, mas também pela falta de manutenção e reabilitação, associadas aos custos elevados das intervenções, refletindo-se na impossibilidade de serem comportados por parte dos proprietários.

Esta última questão assume uma importância significativa dada a idade dos edifícios, em que num total de 189 edifícios em 2021, cerca de 30,7% foi construído antes de 1945 e 32,8% foi entre 1946 e 1980, sendo que apenas 14,3% 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, 164, enquanto com três ou mais pisos apenas existiam 25 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 Midões, urge desenvolver estratégias que possam induzir à reocupação dos edifícios residenciais devolutos e à dinamização deste aglomerado, através de ações e medidas capazes de inverter o despovoamento deste núcleo.

3.3. MORFOLOGIA URBANA

Midões, caracteriza-se por ser um aglomerado tradicional, que à semelhança de muitos outros se desenvolveu em função de um núcleo central, cuja formação está associada ao cruzamento dos principais eixos de acesso, desenvolvendo-se com base numa malha urbana com uma morfologia orgânica, formando quarteirões pequenos e irregulares e um território envolvente “embrionário”, mais recente, cuja ocupação integra lotes de maior dimensão.

A abordagem do sistema urbano da vila de Midões assume algumas particularidades decorrentes do seu povoamento, em que, como referimos, a sua estrutura morfológica é fortemente determinada pelo atravessamento de eixos viários, que sustentam o desenvolvimento do aglomerado urbano, figura 16.

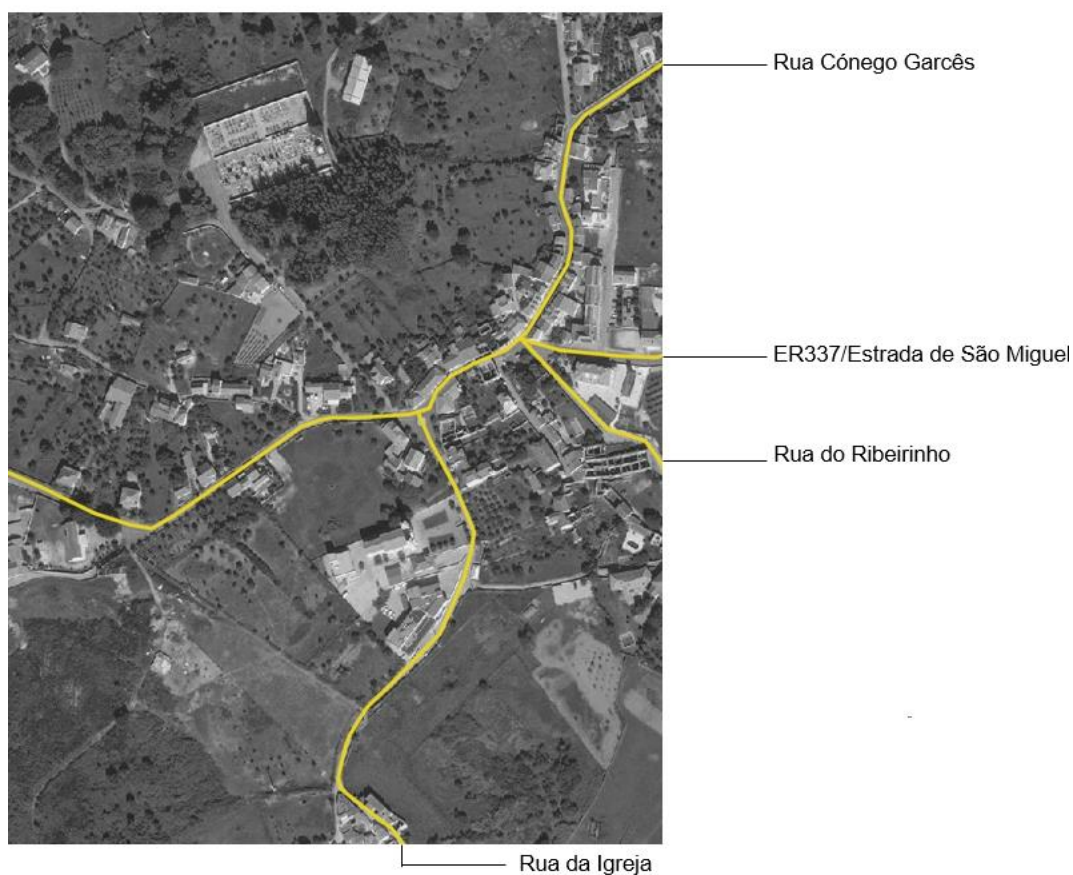


Figura 16. Estrutura Viária - Midões



Destaca-se uma estrutura física principal, onde os pequenos largos e eixos de circulação se articulam definindo um sistema de espaços públicos, figura 17. A estrutura edificada de Midões desenvolveu-se, principalmente de forma linear, acompanhando a estrutura viária, com particular destaque ao longo da Rua Cónego Garcês e da Rua da Igreja, formando uma malha urbana pouco densa.



Figura 17. Principais eixos de circulação e largos - Midões

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 se refere ao Património Cultural Classificado identificam-se, na freguesia de Midões, alguns exemplos, designadamente⁷:

A Ponte de Sumes, classificada como Imóvel de Interesse Público (IIP);

Trata-se de uma Ponte de arco único de volta perfeita e parapeito, construída em grandes silhares de granito bem-talhados, com um tabuleiro com pavimento em lajes irregulares e arco assente no afloramento granítico, previamente afeiçoado, figura 18.

O Pelourinho, classificada como Imóvel de Interesse Público (IIP);

Corresponde a uma estrutura em cantaria de granito, composta por soco quadrangular de dois degraus, onde assenta base em prisma quadrangular de altura superior à dos degraus, de secção superior que a do fuste, e fuste constituído por quatro vergas verticais direitas com alvados lisos entre elas, não sendo inteiriço, com extremo posterior talhado em monobloco com o capitel e remate. O capitel apresenta gola aberta entre molduras salientes de face curvilínea, decorada com rosetas de disposição em cruz, correspondentes às quatro caneluras do fuste. Remate em peça cónica espiralada terminando em florão ou cogulho pouco opado. Encontra-se dentro da área de Reabilitação Urbana de Midões, devidamente apresentado na figura 19.



Figura 18. Ponte de Sumes



Figura 19. O Pelourinho

⁷ Fonte: www.monumentos.gov.pt

O Pelourinho de Couto de Midões, classificado como Imóvel de Interesse Público (IIP);

Corresponde a uma estrutura em cantaria de granito, composta por soco de três degraus quadrangulares, encontrando-se o inferior incompleto para compensar declive do terreno, onde se apoia coluna monolítica lisa, sem decoração, de secção sextavada devido ao chanfrado das esquinas, de quatro faces lisas, figura 20. Ostenta sinais de ter possuído ferros de sujeição.



Figura 20. O Pelourinho de Couto de Midões

Não obstante o reconhecido interesse do património cultural classificado, anteriormente referido, importa considerar e identificar outros elementos arquitetónicos, morfológicos ou naturais de reconhecido valor patrimonial, histórico ou cultural, ainda que não classificados, que contribuem para a preservação e reforço da identidade de Midões.



Nesse sentido, identificam-se, no interior da Área de Reabilitação Urbana de Midões, vários exemplos de património não classificado considerados notáveis, devidamente identificados⁸ na planta da figura 21 e ilustrados nas imagens seguintes. Na mesma planta encontra-se ainda assinalado o Imóvel de Interesse Público (IIP) existente na área de intervenção:

1. Fonte da Caricha, Largo da Fonte da Caricha;
 2. Vila Bertilde, Largo Fonte Caricha;
 3. Vila Altina, Largo Fonte Caricha;
 4. Casa da Família Gonçalo Pereira Midões, Rua da Caricha;
 5. Casa dos Sousas Machados, Rua Caricha/Praça do Pelourinho;
 6. Antiga Casa da Câmara de Midões, Praça do Pelourinho;
 7. Casa dos Soares Albergaria, Largo da Misericórdia;
 8. Casa do Ribeirinho, Rua Ribeirinho;
 9. Capela Nossa Senhora do Rosário, Rua do Ribeirinho;
 10. Casa da Família D'Argent Albuquerque, Rua Nova;
 11. Palácio de Valverde, Estrada São Miguel;
 12. Fonte de Midões, Rua do Ribeirinho/Estrada São Miguel;
 13. Casa de João Duarte D'Almeida, Rua Nova;
 14. Casa do Juiz de Midões, Rua Cónego Garcês;
 15. Palácio das Quatro Estações/Palácio Midões, Largo da Igreja;
 16. Cruzeiro de Midões, Rua da Igreja;
 17. Igreja Matriz de Midões, Rua da Igreja;
 18. Viaduto Romano de Midões, Rua da Igreja;
- IIP. O Pelourinho.

⁸ Fonte: PDM Tábua - Aviso n.º 9149/2025/2

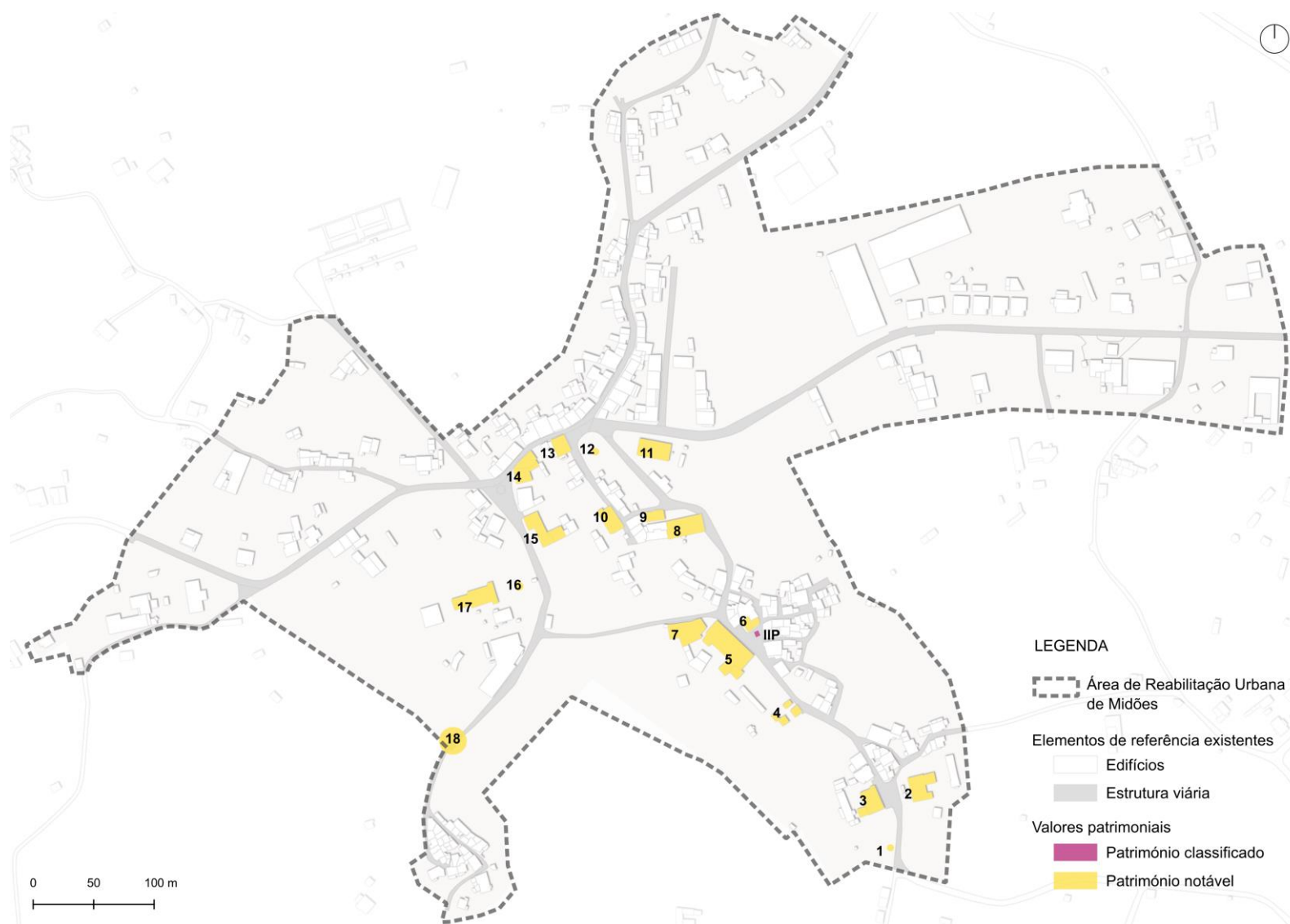


Figura 21. Planta de localização do património cultural classificado e notável na Área de Reabilitação Urbana de Midões



1. Fonte da Caricha



2. Vila Bertilde



3. Vila Altina



4. Casa da Família Gonçalo
Pereira Midões



5. Casa dos Sousas Machados



6. Antiga Casa da Câmara de
Midões



7. Casa dos Soares Albergaria



8. Casa do Ribeirinho



9. Capela Nossa Senhora
do Rosário



10. Casa da Família D'Argent
Albuquerque



11. Palácio de Valverde



12. Fonte de Midões



13. Casa de João Duarte
D'Almeida



14. Casa do Juiz de
Midões



15. Palácio das Quatro
Estações



16. Cruzeiro de Midões



17. Igreja Matriz de Midões



18. Viaduto Romano



E ainda⁹, para além dos limites da Área de Reabilitação Urbana de Midões, cumpre salientar a existência dos seguintes elementos de carácter notável:

- Capela de São Miguel, Rua de São Miguel;
- Capela de São Sebastião, Couto de Midões;
- Capela de Santa Ana, Rua José Teles Corte Real;
- Capela de Nossa Senhora do Campo, Casal da Senhora;
- Cruzeiro do Casal da Senhora, Largo João Brandão;
- Capela de Santo Amaro, Casal de Santo Amaro;
- Capela de Nossa Senhora da Esperança, Rua Nossa Senhora da Esperança;
- Casa de João Brandão, Largo João Brandão;
- Solar do Esporão, CM 1304.

⁹ Fonte: PDM Tábua - Aviso n.º 9149/2025/2

04

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

4.1. Metodologia	85
4.2. Edificado	90
4.2.1. Número de pisos	90
4.2.2. Estado de ocupação	92
4.2.3. Usos	94
4.2.4. Estado de conservação	97
4.3. Patologias das construções	99
4.3.1. Patologias ao nível das coberturas	100
4.3.2. Patologias ao nível das fachadas	105
4.3.3. Patologias ao nível das caixilharias	110
4.4. Espaço público, estrutura verde e mobiliário urbano	113



4.1. METODOLOGIA

Para uma análise mais aproximada à Área de Reabilitação Urbana de Midões, 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.

Esta fase desenvolveu-se tão exaustiva quanto possível, recolhendo-se todos os elementos disponíveis sem preconceitos apriorísticos por forma a, no decorrer da análise, não existirem défices de informação.

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 constituiriam 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 22, 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 244 edifícios na Área de Reabilitação Urbana de Midões.

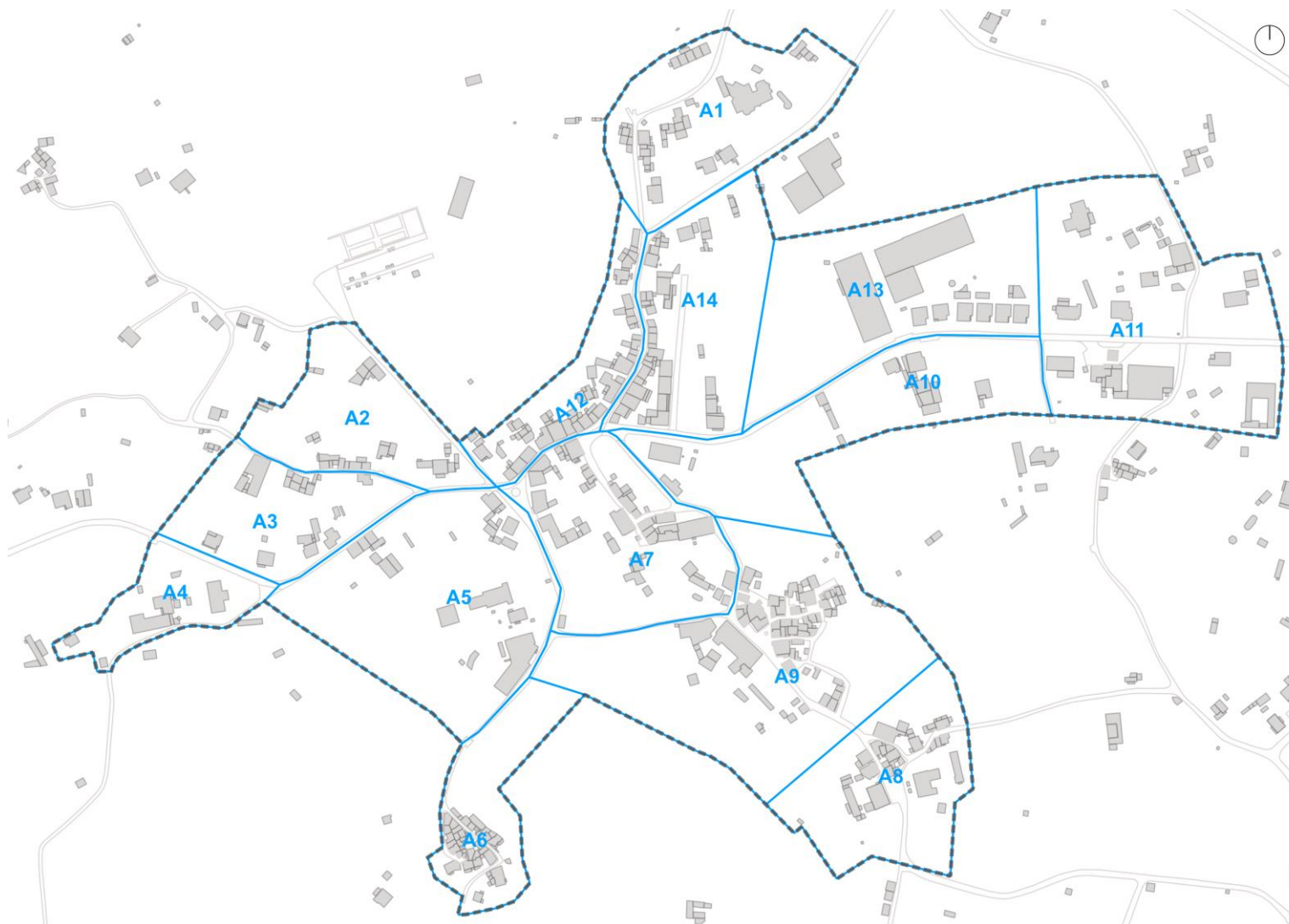


Figura 22. Delimitação das subáreas de levantamento na ARU



O levantamento do edificado foi realizado através do preenchimento de tabelas, cujo modelo é apresentado na figura 23, 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	recalha águas	deformação	fis sumção	desagregação	manchas	dissonantes	vandalismo	ausência de caixilharia	degradação/m a qualidade	sombreamento
		1	2	3	4																

Figura 23. 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, NRAU¹⁰, 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.

¹⁰ 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 edifício implantado na Área de Reabilitação Urbana de Midões, ao nível exterior, foi elaborada uma análise do número de pisos dos imóveis.



Figura 23. Exemplo de edifícios com um piso e três pisos

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

A planta da figura 24 representa as conclusões estatísticas da análise dos dados referentes ao número de pisos observados em cada um dos edifícios nesta área, que se enquadram nas categorias que variam de um a três pisos, figura 23.



Figura 24. Planta do número de pisos na Área de Reabilitação Urbana

Desta forma, a partir da análise da planta da figura 24, verifica-se que a estrutura edificada é maioritariamente composta por imóveis com dois pisos, que se destacam de forma significativa ao representarem 60,1% do total. Em menor número surgem os edifícios com um piso, que correspondem a 20,1%, e, por último, os edifícios de três pisos, com uma expressão semelhante, perfazendo 19,3%.

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 25.



Figura 25. Exemplos de edifícios devolutos

A planta da figura 26 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 26. Planta do estado de ocupação na Área de Reabilitação Urbana

Os edifícios analisados encontram-se na sua maioria ocupados, com um total de 169 edifícios nesta categoria, o que representa 69,3%. Por outro lado, foram contabilizados 75 edifícios considerados devolutos, o que corresponde a 30,7%.

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 anteriormente na análise estatística à subsecção do subcapítulo 3.2, representam uma grande parte dos edifícios inseridos na Área de Reabilitação Urbana.

Em termos de distribuição espacial do edificado devoluto, não é possível identificar um padrão, sendo que este se encontra disperso pela ARU. No entanto, através da análise da planta da

figura 26, foi possível verificar a existência de um núcleo, localizado a sul da Área de Reabilitação Urbana, que corresponde ao pequeno aglomerado rural de Vasco, que se encontra maioritariamente devoluto.

Um dos fatores que pode estar na origem dos edifícios se encontrarem 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 27.



Figura 27. Edifícios com piso de comércio



As plantas representadas nas páginas seguintes, figuras 28, 29 e 30, ilustram as conclusões estatísticas da análise dos dados relativos aos usos de cada piso, que se enquadram nas categorias de habitação, comércio, equipamento, serviço, religioso, armazém e garagem.



Figura 28. 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 83,2% do total. Embora com valores bastante inferiores, registam-se usos diversificados, nomeadamente comércio, serviços e armazéns, cada um com 3,7%. As garagens correspondem a 2,5%, os edifícios religiosos representam 2,1% e, por último, os equipamentos apresentam uma expressão residual, com apenas 1,2% do total de edifícios analisados.

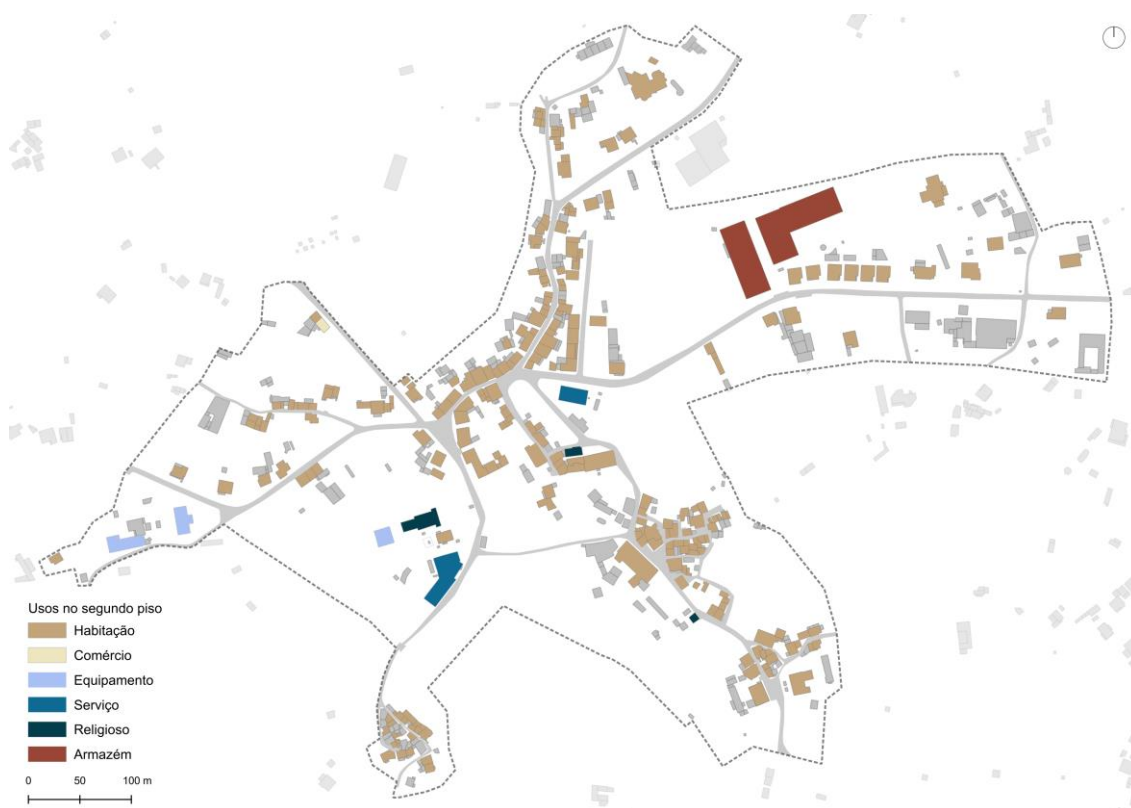


Figura 29. Planta dos usos do segundo piso na Área de Reabilitação Urbana



Figura 30. Planta dos usos do terceiro piso na Área de Reabilitação Urbana



No que respeita ao segundo e terceiro pisos, figura 29 e 30, verifica-se uma expressiva predominância do uso habitacional, que corresponde sistematicamente a mais de 95% 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 edifício*, 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 31. Planta do estado de conservação na Área de Reabilitação Urbana

Ao analisar a planta da figura 31, é possível constatar que o estado de conservação do edificado da Área de Reabilitação Urbana de Midões apresenta uma predominância de edifícios que necessitam de intervenção. Do total de 244 edifícios identificados, 67 apresentam um estado de conservação bom, 71 encontram-se em estado suficiente e 72 edifícios estão degradados. Relativamente aos edifícios em ruína foi possível identificar 34 edifícios, que correspondem a 13,9% do total de edifícios analisados.

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 de conservação. O que pode demonstrar pouca dinâmica no que respeita à manutenção e reabilitação urbana ao nível do edificado, facto que justifica 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 Midões, 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 Midões 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.

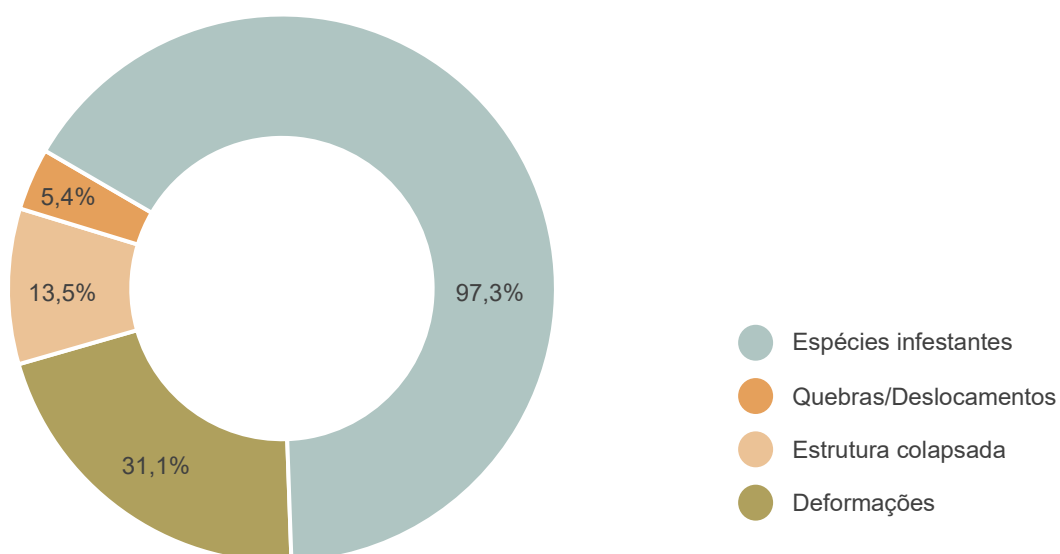


Gráfico 6. Patologias das coberturas

Dos 244 edifícios identificados na Área de Reabilitação Urbana, 148 detêm de pelo menos uma das patologias observadas nas coberturas, sendo a mais frequente a presença de espécies infestantes, com cerca de 97,3% dos edifícios afetados, figura 32.



Figura 32. 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, musgos e líquenes, 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 Midões, para além das coberturas serem predominantemente telhados tradicionais, contemplam ainda beirados.



Figura 33. Cobertura com caleira

Destaca-se ainda o facto de 56,2% das coberturas observadas contemplarem sistema de recolha de águas visível, como o exemplo que se pode observar na figura 33, 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 conseguiu-se 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 34. As deformações podem ter várias origens, como a má execução da cobertura, as cargas verticais e laterais ou a alteração das cargas previstas inicialmente, bem como a deterioração dos elementos de suporte do telhado e a própria ação dos agentes meteorológicos, nomeadamente o vento.



Figura 34. 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 5,4%. Já as estruturas colapsadas ou parcialmente colapsadas estão presentes em 13,5% dos 148 edifícios identificados com patologias ao nível da cobertura.



Figura 35. Coberturas colapsadas

Salienta-se a existência de 34 edifícios em ruína, pelo que muitos dos casos acima identificados correspondem a estes mesmos edifícios.

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 35.



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 Midões.

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.

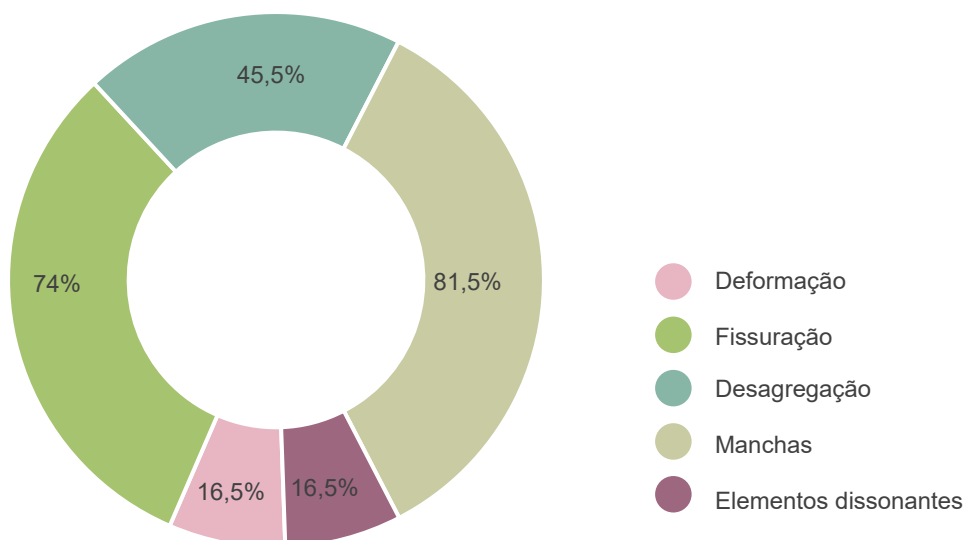


Gráfico 7. Patologias das fachadas

Dos 244 edifícios identificados na Área de Reabilitação Urbana, 200 detêm pelo menos uma das patologias observadas nas fachadas, sendo a mais frequente a presença de manchas e bolores, com cerca de 81,5% dos edifícios afetados, como se pode verificar no gráfico 7.



Figura 36. Manchas nas fachadas

As manchas e bolores, 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, figura 36.

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, estando patentes em 74% dos edifícios analisados, figura 37.



Figura 37. 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 38.



Figura 38. 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 16,5% 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 realizado, 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 39, bem como cabos de infraestruturas e antenas de televisão.



Figura 39. 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 16,5% 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 244 edifícios, cerca de 64,8% 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.

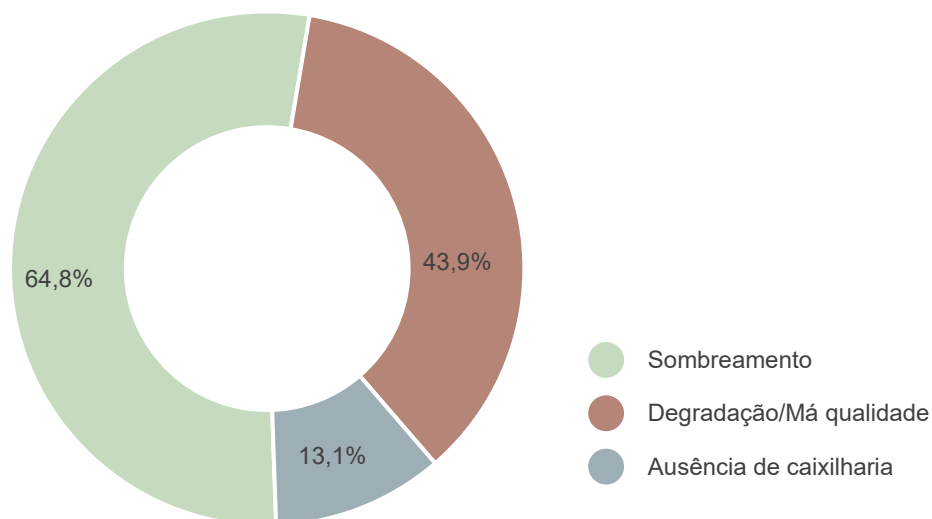


Gráfico 8. Patologias das caixilharias

De acordo com o gráfico 8, aproximadamente 43,9% dos imóveis analisados apresentam caixilharia com materiais em degradação ou de má qualidade que já não garantem a estanquicidade e conforto desejáveis, figura 40.



Figura 40. Caixilharias degradadas

A qualidade e estado de conservação das caixilharias e materiais utilizados reflete-se diretamente nas condições de habitabilidade e eficiência energética dos edifícios, sendo a caixilharia uma das principais responsáveis pelo conforto térmico e acústico, tendo também

implicações ao nível, por exemplo, de questões associadas às condensações interiores dos imóveis e surgimento de humidades.

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, a degradação das caixilharias vai-se agravando e carecendo, cada vez mais, de intervenções.

Através dos levantamentos de campo, foram identificados 32 edifícios com ausência total ou parcial da caixilharia, como mostra a figura 41. O que corresponde a 13,1% do total dos edifícios identificados na Área de Reabilitação Urbana de Midões, que, de uma forma geral, correspondem a edifícios devolutos e/ou em ruína.



Figura 41. 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 tabela 6.

Tabela 6. Tipologias do espaço público

Espaço - Traçado	Encontro Circulação	Largos, Praças Ruas, Avenidas
Espaço - Paisagem	Lazer – Natureza Contemplação	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 42.



Figura 42. 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 Midões apresenta algumas carências ao nível de espaços públicos de permanência, tendo sido identificados cinco com alguma relevância, dos quais três deles necessitam de uma intervenção de requalificação.

Os principais espaços públicos identificados foram, o Largo da Feira, o Largo de Vasco, o Jardim de Valverde, o Largo da Igreja Matriz de Midões e o parque infantil da Praceta 12 de setembro.

O Largo da Feira, figura 43, localizado em frente ao Centro de Convívio e Recreio de Midões, utilizado para diferentes eventos, como feiras, mercados e instalação de circos, é um espaço público que atualmente se encontra descaracterizado.



Figura 43. Largo da Feira

No entanto, apesar de se encontrar em condições precárias, reúne potencialidades para ter uma melhor utilização, sendo importante criar condições de continuidade com outros espaços públicos, valorizando a presença de um equipamento de grande expressão na envolvente imediata.



O Largo de Vasco, figura 44, é um espaço público localizado no núcleo de Vasco, que atualmente é utilizado como parque de estacionamento pelos residentes.

Considerando a estrutura morfológica do pequeno aglomerado e o seu isolamento em relação à vila, importa requalificá-lo de modo a constituir um espaço público de proximidade, permitindo à população estabelecer vivências económicas, sociais, ambientais e culturais. Contribuindo assim, para promover a sustentabilidade do núcleo de Vasco e recuperar a funcionalidade que este espaço terá tido na sua origem - o Largo da Aldeia.



Figura 44. Largo de Vasco

O Jardim de Valverde, figura 45, é um espaço público de encontro e permanência, que se encontra em bom estado de conservação.



Figura 45. Jardim de Valverde

Está ajardinado e possui árvores que promovem a sombra e espaços de estadia confortáveis. Destaca-se, ainda, a existência de uma fonte de água, e mobiliário urbano, como luminárias, bancos e papeleiras.

O Largo da Igreja Matriz de Midões, figura 46, é um espaço público de utilização coletiva, de encontro e lazer marcado pela presença da Igreja.



Figura 46. Largo da Igreja Matriz de Midões

Apresenta características formais tradicionais de um “átrio da igreja”, contudo necessita de pequenas intervenções de requalificação, para que possa oferecer mais conforto, nomeadamente ao nível da acessibilidade para todos e da sua ligação com outros espaços públicos existentes na envolvente próxima.

Junto ao Largo da Igreja e aos tanques públicos, existe uma pequena zona de lazer equipada com uma mesa de jogos e algumas árvores, bem como mobiliário urbano, nomeadamente, bancos de jardim, figura 47.

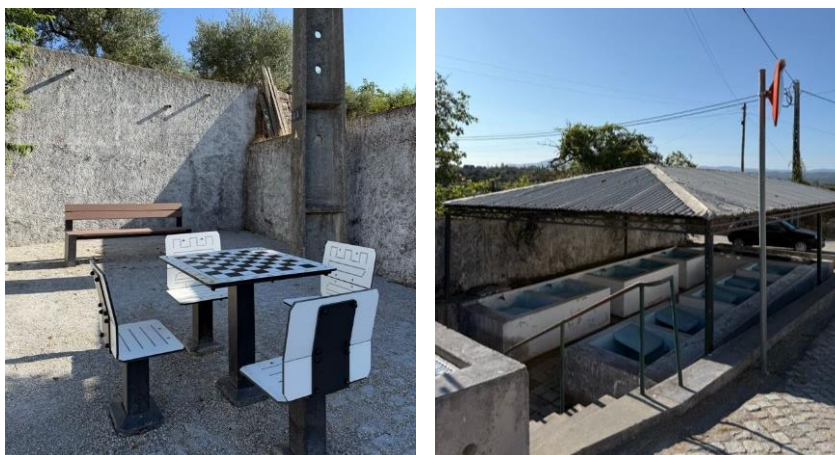


Figura 47. Mesa de jogos e tanques públicos, junto ao Largo da Igreja

O parque infantil da Praceta 12 de Setembro, figura 48, embora direcionado para as crianças, tem condições para ser requalificado, proporcionando condições para ser utilizado pela população em geral, considerando a sua localização numa zona onde se concentra algum comércio e serviços e se verifica alguma dinâmica urbana.



Figura 48. Parque infantil

No que se refere ao mobiliário urbano, além dos equipamentos infantis instalados, cumprindo as normas de segurança previstas (balouço, escorrega, entre outros), existem, também bancos e árvores que proporcionam espaços de sombra, contribuindo para o conforto ambiental do espaço.

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 Midões, 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”¹¹.

A definição da Estrutura Verde Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Midões 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 muitas áreas verdes públicas e formais para usufruto da população para além do Jardim Valverde. No entanto, a falta destas áreas públicas é compensada pelas áreas verdes privadas, como é o caso dos diferentes logradouros, pátios e hortas que integram a estrutura verde urbana.

¹¹ Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio.



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, iluminárias, 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 Midões o mobiliário urbano, nomeadamente bancos, luminárias e papeleiras, é reduzido, não garantindo a adequada qualificação e conforto dos espaços públicos, figura 50.



Figura 50. Exemplos de mobiliário urbano na ARU de Midões

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 e ao convívio. As papeleiras contribuem para a manutenção e limpeza do espaço. 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 ambiental 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 Midões

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.

Quanto aos espaços de estacionamento, na Área de Reabilitação Urbana de Midões, 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 comércio, conforme se pode ver nas imagens seguintes, figura 52.



Figura 52. Exemplos de estacionamento em Midões

05

**VISÃO ESTRATÉGICA PARA A
ARU DE MIDÕES**

5.1. Estratégia	131
5.2. Objetivos específicos	134



5.1. ESTRATÉGIA

À semelhança de muitos aglomerados urbanos, Midões 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 urbana.

A definição da estratégia de reabilitação da ARU de Midões, 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 Midões 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.

Midões 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 Midões, 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 consequentemente 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 Midões.

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 Midões 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 Midões 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 Midões 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 Midões, 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 Midões.



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, 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	141
6.2. Ações de iniciativa pública	144
6.2.1. Ações intensivas	149
6.2.2. Ações extensivas	166



6.1. REFERÊNCIAS DE ESTRATÉGIA ESPACIAL

A estratégia de intervenção na Área de Reabilitação Urbana de Midões 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 de forma satisfatória às necessidades dos habitantes e visitantes de Midões, 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, consequentemente 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 Midões.

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, valorizando os ativos existentes.

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 Midões, 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 Midões, 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, de forma a sinalizar as suas fragilidades, considerando o que importa corrigir ou diminuir, bem como 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.

Assim, é 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 Midões, 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 Midões 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 e 54, são:

1. Requalificação do núcleo urbano de Vasco;
2. Requalificação do espaço envolvente à Igreja Matriz de Midões;
3. Reconfiguração do parque infantil da Praceta 12 de Setembro e espaço envolvente;
4. Requalificação do Centro de Convívio e Recreio de Midões e da Extensão do Centro de Saúde;
5. Requalificação do Largo Dom Paz, da rua da Igreja e da ER337 – troço entre o Centro de Convívio e Recreio até à Padaria “Midopão”.

Estas ações encontram-se estruturadas da seguinte forma:

- 1 a 4 têm como objetivo intervir em áreas pontuais,
- na 5 propõe-se uma intervenção mais alargada, promovendo o tratamento de espaços públicos de continuidade, reforçando os elementos de ligação, contribuindo para a identidade global de Midões e para a criação de espaços de vivência e sociabilidade.



Figura 53. Planta global de localização das ações intensivas



Figura 54. Planta esquemática da ligação entre os pontos de intervenção

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

6.2.1. AÇÕES INTENSIVAS

1 | Requalificação do núcleo urbano de Vasco



Figura 55. Localização do núcleo urbano de Vasco

O lugar denominado Vasco, constitui um pequeno núcleo, que integra Midões, cujo único acesso é feito por um caminho municipal, onde se localiza a ponte romana de Midões, figura 55.

Tendo como referência os levantamentos efetuados in loco, verifica-se que, no seu conjunto, este pequeno núcleo apresenta grandes fragilidades, consequência do elevado estado de degradação, tanto ao nível do espaço público como do edificado.

De uma forma geral, o edificado apresenta diversas patologias, não sendo garantidas as condições mínimas de salubridade e habitabilidade.



Figura 56. Situação existente do edificado no aglomerado urbano de Vasco

A falta de requalificação do espaço público é igualmente notória, não estando garantidas condições para a sua utilização de forma acessível e segura, nem de usufruto pela população que ali habita, verificando-se a carência de iluminação, mobiliário urbano e recolha de lixo e tratamento de espaços de encontro e lazer.

A morfologia do pequeno núcleo de Vasco desenvolve-se suscentada no caminho que constitui o acesso principal e num pequeno largo que, atualmente é utilizado como espaço de estacionamento, contribuindo para a sua descareterização e degradação, figura 57.



Figura 57. Situação existente do espaço público e do edificado no aglomerado urbano de Vasco

É desejável considerar a requalificação do referido largo, como espaço de encontro comunitário, espaço de proximidade e socialização e, também, para a realização de eventos e celebrações.

A população residente é predominantemente idosa, o que, aliado à ausência de serviços e equipamentos de proximidade, acentua a vulnerabilidade social e potencia situações de isolamento.

Ademais, como referido anteriormente, o acesso ao aglomerado é precário, realizado através de um viaduto romano, cuja configuração não oferece condições adequadas de segurança e conforto para a circulação pedonal, figura 58 . A falta de manutenção dos espaços públicos dificulta a deslocação dos residentes, sobretudo da população idosa, aumentando a exposição ao risco de isolamento e comprometendo a mobilidade quotidiana.



Figura 58. Acesso pelo Viaduto Romano de Midões

A ação **Requalificação do núcleo urbano de Vasco** proposta, pretende dotar este aglomerado de melhores condições de mobilidade e acessibilidade, requalificação do espaço público e assegurar condições de salubridade e habitabilidade do edificado.

Assim, **a presente ação integra:**

- Disponibilização de incentivos à reabilitação, de forma a dotar, o edificado privado, de condições dignas de habitabilidade, segurança e eficiência energética;
- Requalificação dos espaços públicos, dotando-os dos elementos fundamentais à urbanidade, como mobiliário urbano, iluminação, espaços de encontro e permanência;
- Restruturação do sistema de recolha de lixo existente, adequado às limitações do pequeno núcleo, localizado com a devida proximidade;
- Requalificação do acesso principal e dos arruamentos do núcleo, em geral, garantindo maior segurança e conforto à circulação pedonal - considerando-se as suas dimensões limitativas propõem-se o seu tratamento como espaços de coexistência, uniformizando o acabamento do pavimento, priorizando as condições de segurança para a circulação

pedonal e de modos suaves de deslocação. Esta intervenção pretende privilegiar a adoção de soluções que favoreçam a mobilidade da população idosa, de forma a promover deslocações seguras e acessíveis;

- Redesenho do Largo de Vasco, retirando o estacionamento e privilegiando o tratamento do espaço como local de encontro e celebração de eventos, como ilustrado na referência da figura 59;
- Criação de bolsa de estacionamento na entrada do núcleo e na proximidade do Largo de Vasco.



Figura 59. Referência de espaços públicos de vivência e utilização coletiva para uso da população do aglomerado de Vasco (Piódão, Arganil, à esquerda, e Carapito, Aguiar da Beira, à direita)

Em suma, pretende-se não apenas melhorar a qualidade de vida dos residentes, mas também valorizar os elementos que caracterizam a identidade do aglomerado e o património local, resolvendo algumas das fragilidades observadas contribuindo para mitigar os riscos de isolamento social que atualmente se verificam.

2 | Requalificação do espaço envolvente à Igreja Matriz de Midões



Figura 60. Localização da Igreja Matriz de Midões

À semelhança de muitos pequenos aglomerados em Portugal, também em Midões, a Igreja Matriz representa um local de grande afluência, um ponto de encontro da comunidade, sobretudo nos dias de culto religioso e outros eventos festivos locais, figura 60.

A presente ação integra o espaço correspondente ao largo da Igreja Matriz de Midões, que se caracteriza por ser um amplo espaço com alguma arborização, abrangendo, também, um pequeno espaço de lazer dotado de uma mesa de jogos, localizado na sua continuidade, figura 61.



Figura 61. Largo da Igreja Matriz e espaço de lazer na continuidade

Assim, a presente ação integra:

- Requalificação do espaço, corrigindo algumas situações de barreiras arquitetónicas à mobilidade para todos – concretamente propõem-se o nivelamento de alguns pavimentos, retirando degraus;
- Dotação do Largo da Igreja de iluminação pública eficiente, mais mobiliário urbano;
- Reorganização do espaços de lazer existente na continuidade do Largo da Igreja, potenciando a sua utilização como um ponto socialização da comunidade, propondo-se:
 - correção de situações de barreiras arquitetónicas existentes, nomeadamente a demolição de muro existente e nivelamento de pavimentos;
 - dotação com mais mobiliário urbano – mesas, papeleiras;
 - dotação de iluminação pública eficiente;
 - dotação de mais espaços de sombra.



Figura 62. Referências de largos e praças de Igrejas qualificados, com mobiliário urbano e arborização (Mourão, acima, e Ponta Delgada, abaixo)

Fonte: Central Alentejo; Archdaily.

Desta forma, pretende-se que a proposta de intervenção no largo não seja intrusiva, e desvirtue o carácter de “átrio” da Igreja, mas sim uma requalificação que corrija determinadas situações como a eliminação de barreiras à acessibilidade para todos e a introdução de outros elementos que tornem o espaço mais confortável para a sua utilização, tal como sugerem as referências apresentadas figura 62.

3 | Reconfiguração do parque infantil da Praceta 12 de Setembro e espaço envolvente



Figura 63. Localização do parque infantil

O parque infantil localizado na praça 12 de setembro, figura 63, encontra-se em bom estado, com equipamentos infantis, mobiliário urbano e árvores. Na sua continuidade, para sul, foi identificado um terreno desocupado, sem construções, figura 64.

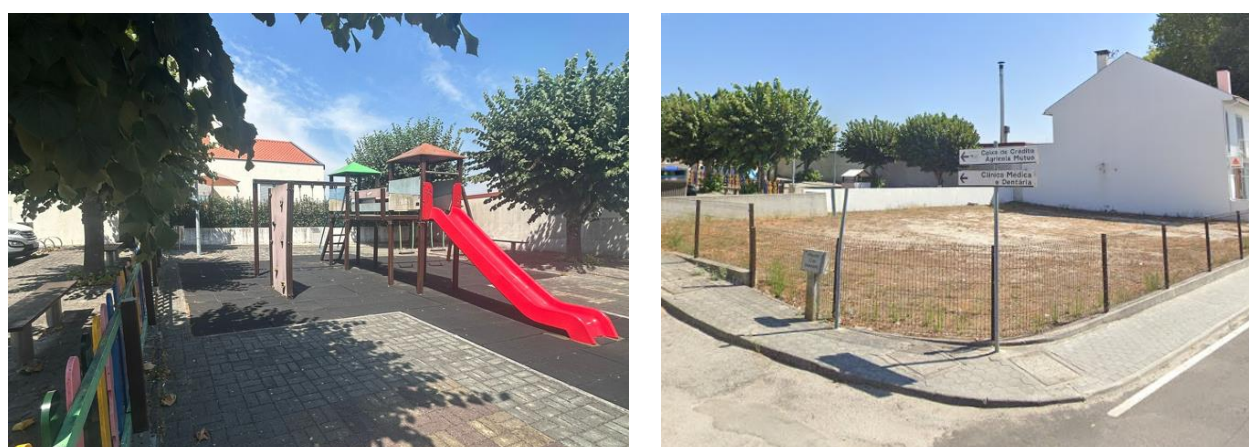


Figura 64. Situação existente do parque infantil

A presente ação surge, por um lado, da necessidade de reforçar o sistema de espaços públicos de Midões, criando locais de vivência urbana e por outro lado, da oportunidade de tratar o espaço de continuidade do parque infantil como uma área ajardinada, proporcionando um enquadramento mais emblemático ao Palace Hotel de Midões, que funciona num edifício de interesse arquitetónico e patrimonial recuperado, localizado a sul, na envolvente imediata.

Assim, **a presente ação integra:**

- Estruturação do espaço desocupado, criando um jardim na continuidade do Parque Infantil, com a introdução de arborização, mobiliário urbano e iluminação pública eficiente;
- Requalificação dos arruamentos Estrada de São Miguel e troço da rua que limita a poente a Praceta 12 de setembro (até ao limite do parque infantil), como espaço de coexistência, eliminando barreiras arquitetónicas;



Figura 65. Referência de espaço público intergeracional - Pedroso, Portugal

Fonte: Archdaily.

Assim, propõem-se que na continuidade do atual parque infantil surja um espaço multifuncional e intergeracional, promovendo o encontro, o lazer e o fortalecimento da vida em comunidade, como apresentado na referência da figura 65.

4 | Requalificação do Centro de Convívio e Recreio de Midões e da Extensão do Centro de Saúde



Figura 66. Localização do Centro de Convívio e Recreio e da Extensão do Centro de Saúde

A área delimitada na presente ação, figura 66, integra o edifício do Centro de Convívio e Recreativo de Midões e a Extensão do Centro de Saúde.



Figura 67. Centro de Convívio e Recreio e Extensão do Centro de Saúde

As instalações do Centro de Convívio e Recreio de Midões encontram-se encerradas, tendo também deixado de acolher a Extensão do Centro de Saúde devido à ausência de médicos, figura 67.

Considerando a importância que estes equipamentos têm para a vila, propõem-se a recuperação e requalificação das suas instalações, dotando-as de condições de funcionalidade de forma a servir a comunidade.

Assim a ação de intervenção **no edifício onde funcionam os equipamentos de utilização coletiva**, integra:

- Avaliação, com as entidades responsáveis, das condições para a reposição dos serviços que funcionavam no equipamento – Centro Recreativo e Extensão do Centro de Saúde;
- Avaliação das suas condições de estruturais e funcionais;
- Realização das intervenções necessárias para dotar o edifício de condições de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada;
- Avaliação e resolução de patologias construtivas;
- Aplicação ou substituição de materiais de acabamentos e equipamentos que não ofereçam garantia de correto funcionamento, condições de segurança e higiene.

5 | Requalificação do Largo Dom Paz, da rua da Igreja e da ER337 – troço entre o Centro de Convívio e Recreio até à Padaria “Midopão”

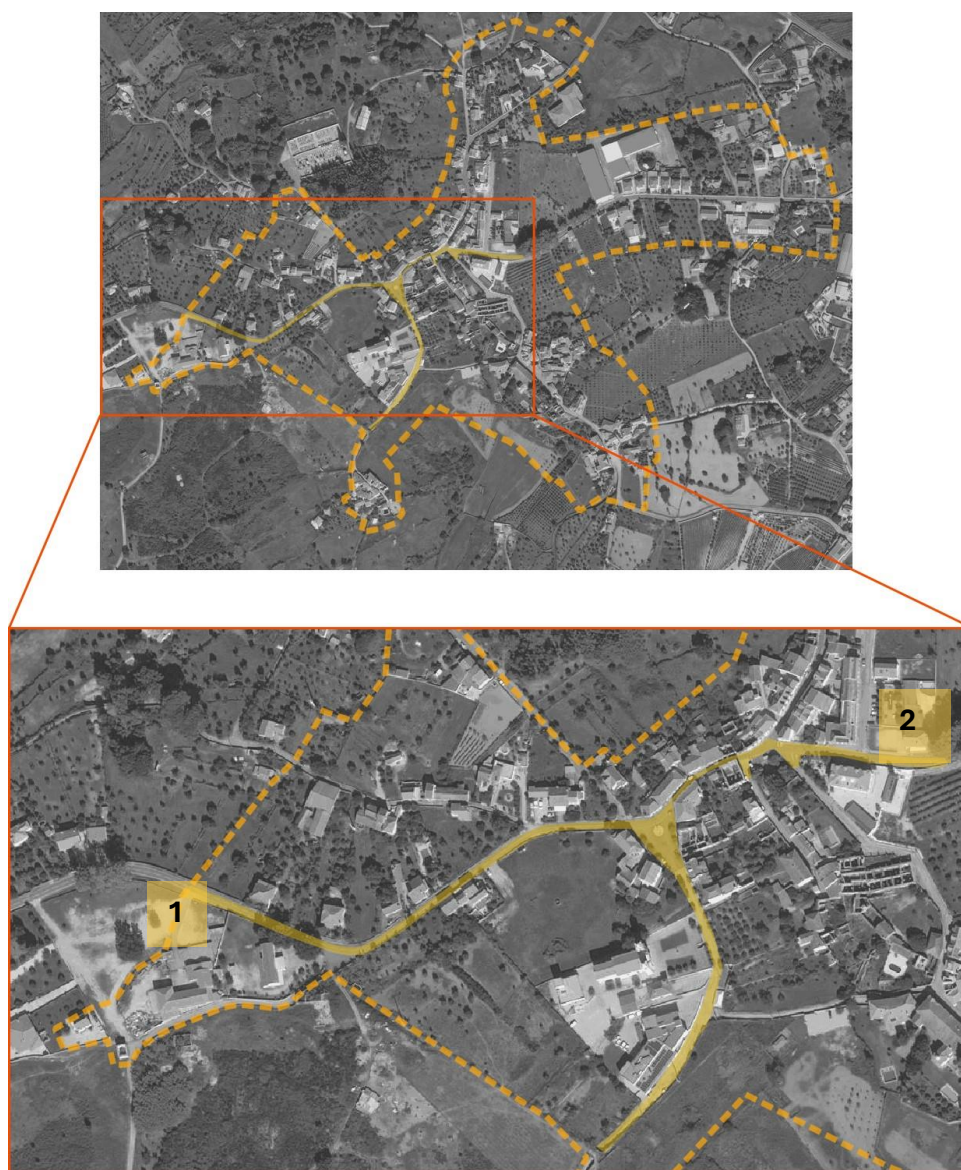


Figura 68. Localização do Largo Dom Paz, rua da Igreja e o troço entre o Centro de Convívio e Recreio até à Padaria “Midopão”

A ER337, é um dos principais eixos que atravessa e estrutura o núcleo urbano de Midões, assumindo uma importância relevante no seu desenvolvimento e vivência socioeconómica.

Destaca-se, em particular, o troço compreendido entre o Largo da Feira / Centro de Convívio e Recreio (1) e a Padaria “Midopão” (2), representado na figura 68, na medida em que a sua atual

configuração não assegura condições adequadas para as deslocações pedonais em segurança.

O atual perfil deste eixo, com circulação em ambos os sentidos, não dispendo de lugares de estacionamento, nem passeios com largura suficiente para garantir deslocações pedonais seguras e confortáveis. Contudo, apresenta alguns elementos que contribuem para a permanência, com a presença de estabelecimentos comerciais alguns espaços de utilização pública, como o parque infantil da Praceta 12 de Setembro.

Assim, a **presente ação consiste:**

- Na definição de um projeto global, que desenvolva opções de intervenção integradas, embora com especificações de pormenor de alguns troços e de execução faseada;
- Tratamento da área delimitada, como espaço público de coexistência, uniformizando o acabamento do pavimento, priorizando as condições de segurança para a circulação pedonal e de modos suaves de deslocação.;
- Introdução de arborização, sempre que haja condições.
- Dotação com iluminação pública eficiente;
- Dotação de mobiliário urbano, adequado á escala do espaço público;
- Estudo e realocação de ecopontos e caixotes de recolha de lixo;
- Substituição de materiais de pavimentos degradados, bem como de lancis, ou, se possível a sua remoção;
- Redefinição dos lugares de estacionamento e, quando possível, criação de pequenas bolsas de estacionamento, retirando os veículos deste espaço público.

A qualificação deste troço também tem como objetivo estabelecer uma ligação entre os principais espaços geradores de vivência e sociabilidade, nomeadamente o Centro de Convívio e Recreio, o Largo Dom Paz, a Igreja Matriz e o Parque Infantil. Assim, esta qualificação constitui uma intervenção estrutural que reforça a integração da vila, sempre com foco na mobilidade pedonal e de modos suaves, em detrimento do automóvel, o que democratiza a utilização do espaço público, apostando na sua humanização e promovendo uma trajetória de qualidade e atratividade.

Ainda, ao longo dessas vias a qualificar, verifica-se a presença de diversos imóveis com valor patrimonial e cultura relevantes, designadamente a Igreja Matriz e seu Largo, o Palácio de Midões, o Palácio Valverde, Casa de João Duarte D'Almeida, Casa do Juiz de Midões e o Jardim Valverde, figura 69.



Figura 69. Exemplos dos valores patrimoniais identificados na proposta de qualificação n.º 05 (Jardim Valverde, Palácio de Midões, Igreja Matriz e Palácio Valverde)

Salienta-se que o tratamento do espaço público incentiva os particulares a reabilitar os imóveis que se encontram devolutos ou em ruína, o que corrobora com a atratividade da vila e promove a melhoria da qualidade de vida da população.

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 Midões, 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 Midões 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, figura 70.



Figura 70. Exemplo de infraestruturas aéreas na ARU de Midões



Embora se possa enquadrada 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 Midões 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, à 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 Midões, 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. Trata-se, na sua maioria, de edifícios de uso habitacional, de arquitetura tradicional, cuja preservação e recuperação se afiguram essenciais para a manutenção da identidade arquitetónica e cultural de Midões.

Grande parte 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 Midões, 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	173
7.2. Processo de gestão ativa da ORU	177
7.3. Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana	181
7.3.1. Incentivos e apoios à reabilitação urbana, a Nível Municipal	186
7.3.2. Programas do IHRU para a Reabilitação Urbana e Arrendamento	189
7.3.3. Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)	192
7.3.4. IFRRU	196
7.4. Instrumento de Execução	198
7.5. Prazo global e cronograma de execução do programa	208
7.6. Programa de investimento e financiamento da operação	210

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 71, encontra-se representado o esquema representativo da gestão da ORU de Midões.



Figura 71. Esquema representativo da gestão da Operação de Reabilitação Urbana de Midões



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 Midões. 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 n.º4 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 vasta gama de agentes e entidades.

A atual estratégia de reabilitação urbana de Midões 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 presente 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 no interior da autarquia, como externos;
- 4.3. Informar e divulgar todas as oportunidades existentes;
- 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 Midões, 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, impõe a necessidade, no procedimento de constituição de Área de Reabilitação Urbana, da 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 Midões.

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 Midões 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 Midões, 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 Midões.



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.¹²

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.¹³

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, numa perspetiva multidisciplinar, considerando o impacto para o território nas suas

¹² Exemplo adaptado do programa implementado na cidade de Torres Vedras.

¹³ Exemplo adaptado do programa implementado na cidade de Coimbra.



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.¹⁴

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.

¹⁴ Exemplo adaptado do programa implementado na cidade do Porto, pela Porto Vivo, SRU.



PROGRAMA REABILITAR DEVOLUTOS

Este programa é direcionado a edifícios de 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 obedeçam 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.º1 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 Midões, 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 núcleo urbano de Vasco;															
EC	2. Requalificação do espaço envolvente à Igreja Matriz de Midões;															
EC	3. Reconfiguração do parque infantil da Praceta 12 de Setembro;															
E	4. Requalificação do Centro de Convívio e Recreio de Midões e da Extensão do Centro de Saúde ;															
EL	5. Requalificação do Largo Dom Paz, da rua da Igreja e da ER337 - troço entre o Centro de Convívio e Recreio até à Padaria "Midopão"															
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 Edifício 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 875 000,00 € 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 Midões.

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 Midões.



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

A estratégia de reabilitação urbana de Midões 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 núcleo urbano de Vasco;	CMTM + Portugal 2030	200 000,00 €
EC	2. Requalificação do espaço envolvente à Igreja Matriz de Midões;	CMTM + Portugal 2030	75 000,00 €
EC	3. Reconfiguração do parque infantil da Praceta 12 de Setembro;	CMTM + Portugal 2030	50 000,00 €
E	4. Requalificação do Centro de Convívio e Recreio de Midões e da Extensão do Centro de Saúde;	CMTM + Portugal 2030	200 000,00 €
EL	5. Requalificação do Largo Dom Paz, da rua da Igreja e da ER337 – troço entre o Centro de Convívio e Recreio até à Padaria “Midopão”	CMTM + Portugal 2030	350 000,00 €
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	217
8.2. Glossário	218



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 Estatística

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	227
9.2. Legislação	227
9.3. Publicações	228
9.4. Sites consultados	232



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 fenômeno 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.

PINHO, João. [2017], “FREGUESIA DE MIDÕES – Uma História Milenar (951-2017)”, Junta de Freguesia de Midões, 2017

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/>
- <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. Capela de S. Sebastião	37
Figura 6. Enquadramento do concelho de Tábua na NUTS III - Região de Coimbra	40
Figura 7. Organização administrativa do concelho de Tábua, de acordo com o CAOP 2024.	41
Figura 8. Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Midões	56
Figura 9. Delimitação da ARU de Midões aprovada em 2022 e a aprovada em 2025	58
Figura 10. Área de Reabilitação Urbana de Midões e respetivas subsecções	62
Figura 11. População residente, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Midões	63
Figura 12. Número de edifícios clássicos, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Midões	64
Figura 13. Número de edifícios com necessidades de reparação, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Midões	65
Figura 14. Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Midões	66
Figura 15. Número de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Midões.....	67
Figura 16. Estrutura Viária - Midões	70
Figura 17. Principais eixos de circulação e largos - Midões.....	71
Figura 18. Ponte de Sumes Figura 19. O Pelourinho.....	73
Figura 20. O Pelourinho de Couto de Midões.....	74
Figura 21. Planta de localização do património cultural classificado e notável na Área de Reabilitação Urbana de Midões	76
Figura 22. Delimitação das subáreas de levantamento na ARU	88
Figura 23. Exemplo de edifícios com um piso e três pisos.....	90
Figura 24. Planta do número de pisos na Área de Reabilitação Urbana	91
Figura 25. Exemplos de edifícios devolutos	92
Figura 26. Planta do estado de ocupação na Área de Reabilitação Urbana	93
Figura 27. Edifícios com piso de comércio	94
Figura 28. Planta dos usos do primeiro piso na Área de Reabilitação Urbana.....	95
Figura 29. Planta dos usos do segundo piso na Área de Reabilitação Urbana	96

Figura 30. Planta dos usos do terceiro piso na Área de Reabilitação Urbana.....	96
Figura 31. Planta do estado de conservação na Área de Reabilitação Urbana	98
Figura 32. Coberturas com espécies infestantes.....	101
Figura 33. Cobertura com caleira.....	102
Figura 34. Coberturas deformadas	103
Figura 35. Coberturas colapsadas	104
Figura 36. Manchas nas fachadas	106
Figura 37. Fachadas com fissuras	107
Figura 38. Desagregação do reboco.....	108
Figura 39. Presença de máquinas de AC e antenas de televisão.....	109
Figura 40. Caixilharias degradadas	111
Figura 41. Edifícios com ausência de caixilharia	112
Figura 42. Critérios para determinar um bom Espaço Público	115
Figura 43. Largo da Feira	116
Figura 44. Largo de Vasco	117
Figura 45. Jardim de Valverde	118
Figura 46. Largo da Igreja Matriz de Midões	119
Figura 47. Mesa de jogos e tanques públicos, junto ao Largo da Igreja.....	119
Figura 48. Parque infantil	120
Figura 49. Estrutura verde e espaço público na Área de Reabilitação Urbana	121
Figura 50. Exemplos de mobiliário urbano na ARU de Midões	124
Figura 51. Exemplos da estrutura viária de Midões.....	125
Figura 52. Exemplos de estacionamento em Midões	126
Figura 53. Planta global de localização das ações intensivas	147
Figura 54. Planta esquemática da ligação entre os pontos de intervenção.....	148
Figura 55. Localização do núcleo urbano de Vasco	149
Figura 56. Situação existente do edificado no aglomerado urbano de Vasco	150
Figura 57. Situação existente do espaço público e do edificado no aglomerado urbano de Vasco	151
Figura 58. Acesso pelo Viaduto Romano de Midões.....	152
Figura 59. Referência de espaços públicos de vivência e utilização coletiva para uso da população do aglomerado de Vasco (Piódão, Arganil, à esquerda, e Carapito, Aguiar da Beira, à direita)	153
Figura 60. Localização da Igreja Matriz de Midões	154
Figura 61. Largo da Igreja Matriz e espaço de lazer na continuidade.....	155
Figura 62. Referências de largos e praças de Igrejas qualificados, com mobiliário urbano e arborização (Mourão, acima, e Ponta Delgada, abaixo)	156



Figura 63. Localização do parque infantil	157
Figura 64. Situação existente do parque infantil.....	157
Figura 65. Referência de espaço público intergeracional - Pedroso, Portugal	158
Figura 66. Localização do Centro de Convívio e Recreio e da Extensão do Centro de Saúde	159
Figura 67. Centro de Convívio e Recreio e Extensão do Centro de Saúde	159
Figura 68. Localização do Largo Dom Paz, rua da Igreja e o troço entre o Centro de Convívio e Recreio até à Padaria “Midopão”	161
Figura 69. Exemplos dos valores patrimoniais identificados na proposta de qualificação n.º 05 (Jardim Valverde, Palácio de Midões, Igreja Matriz e Palácio Valverde).....	163
Figura 70. Exemplo de infraestruturas aéreas na ARU de Midões	165
Figura 71. Esquema representativo da gestão da Operação de Reabilitação Urbana de Midões	173

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao das freguesias do concelho de Tábua.....	44
Tabela 2. População estrangeira residente no município de Tábua	47
Tabela 3. População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) no município de Tábua	47
Tabela 4. População estrangeira que solicitou estatuto de residente (N.º) no município de Tábua.....	48
Tabela 5. Diagnóstico ao parque habitacional de Midões	68
Tabela 6. Tipologias do espaço público.....	114
Tabela 7. Cronograma de execução temporal.....	209
Tabela 8. Cronograma de execução financeiro	212



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Tábua e na Freguesia de Midões	45
Gráfico 2. População residente (N.º) por grupo etário, no concelho de Tábua e na Freguesia de Midões	46
Gráfico 3. População residente (N.º) segundo o nível de escolaridade no concelho de Tábua e na Freguesia de Midões	48
Gráfico 4. População residente com 15 e mais anos de idade por condição perante o trabalho no concelho de Tábua e na freguesia de Midões	49
Gráfico 5. População empregada por setor de atividade no concelho de Tábua e na freguesia de Midões	50
Gráfico 6. Patologias das coberturas	100
Gráfico 7. Patologias das fachadas	105
Gráfico 8. Patologias das caixilharias	111

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