

# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TÁBUA

Câmara Municipal de Tábua



**lugar do plano**  
gestão do território e cultura

# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TÁBUA

Câmara Municipal de Tábua

junho 2016

## ÍNDICE

|       |                                        |           |
|-------|----------------------------------------|-----------|
| 1     | <b>INTRODUÇÃO</b>                      | <b>4</b>  |
| 2     | <b>OBJETIVOS</b>                       | <b>8</b>  |
| 3     | <b>ENQUADRAMENTO</b>                   | <b>10</b> |
| 3.1   | No território                          | 11        |
| 3.2   | Na história                            | 13        |
| 4     | <b>CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO</b>    | <b>15</b> |
| 4.1   | Morfologia urbana                      | 16        |
| 4.2   | Edificado                              | 16        |
| 4.2.1 | Parque habitacional                    | 16        |
| 4.2.2 | Património classificado                | 18        |
| 4.2.3 | Equipamentos                           | 19        |
| 4.3   | Espaço Público                         | 21        |
| 4.3.1 | Espaços urbanos de utilização coletiva | 21        |
| 4.3.2 | Rede de circulação viária e pedonal    | 23        |
| 4.3.3 | Infraestruturas                        | 25        |
| 4.4   | Análise SWOT                           | 25        |
| 5     | <b>DELIMITAÇÃO DA ARU</b>              | <b>27</b> |
| 5.1   | Critérios de delimitação               | 28        |
| 5.2   | Delimitação da ARU                     | 29        |
| 6     | <b>ESTRATÉGIA</b>                      | <b>30</b> |
| 6.1   | Objetivos estratégicos                 | 31        |
| 6.2   | Objetivos específicos                  | 32        |
| 7     | <b>BENEFÍCIOS FISCAIS</b>              | <b>34</b> |
| 8     | <b>BIBLIOGRAFIA</b>                    | <b>41</b> |

# 1 INTRODUÇÃO

## 1. Introdução

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem. Entre elas destaca-se o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação urbana é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbanística e socioeconómica das áreas urbanas consolidadas, em geral, e das históricas, em particular.

Não obstante, a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociadas do contexto local, excluindo intervenções no tecido económico e social, o conceito de reabilitação urbana evoluiu e ganhou hoje outro significado.

Efetivamente, na atualidade, a prática de reabilitação urbana corresponde a uma abordagem mais integrada<sup>1</sup> que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações como se infere de uma leitura atenta do art.º 3.º do Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”<sup>2</sup>

Constitui, ainda, uma política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo,<sup>3</sup> que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais.<sup>4</sup>

---

1 Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência Guidance on Urban Rehabilitation, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.

2 Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

3 *Idem, ibidem*, p.10

4 Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.21.

Esta política visa a requalificação<sup>5</sup> e revitalização<sup>6</sup> urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, registando-se neste último um desinvestimento dos proprietários, decorrente do congelamento de rendas e da reduzida atualização das mesmas, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana:

1. Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
2. Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;
3. Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
4. Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
5. Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana,<sup>7</sup> e colocar nos municípios a responsabilidade da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

---

5 Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

6 Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente, recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspectiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

7 Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, "O Novo Regime da Reabilitação Urbana", Cedoua, Lisboa, 2010, p. 9, p.12 e p.31, " (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista, apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas" nomeadamente "apontando para uma disciplina integrada, coordenada e dirigida das intervenções".

Deste modo, a partir da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), definida na Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área "...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, justifique uma intervenção integrada...", poder-se-á proceder a uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação da ARU para Tábua.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, para além de outros textos complementares, este documento em conformidade com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, apresenta na sua estrutura :

1. Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
2. Planta com delimitação da área abrangida;
3. O quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, nomeadamente, intervir de forma integrada na reabilitação do edificado, qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, a ARU determina uma operação de reabilitação urbana sistemática, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

## 2 OBJETIVOS

## 2. Objetivos

Através da delimitação de uma ARU pretende-se devolver à vila de Tábua, 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.

Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

A delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor,<sup>8</sup> dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/ emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade.

Desta forma, a delimitação da área de reabilitação urbana poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação de Tábua e do território concelhio.

---

<sup>8</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

## 3 ENQUADRAMENTO

### 3.1 No território

O concelho de Tábua situa-se na região Centro, sub-região de Coimbra e pertence ao distrito de Coimbra. Ocupa uma área de 200 Km<sup>2</sup> sendo constituído por onze freguesias. Confinava 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.

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. O concelho contava com 12 063 habitantes à altura dos censos 2011, o que representa uma diminuição de cerca de 4,4% relativamente aos censos de 2001.

O povoamento é do tipo concentrado, em diversos núcleos dispersos pelo território concelhio. Tem uma densidade populacional abaixo da média nacional e regional, e o índice de envelhecimento não é superior à média regional.

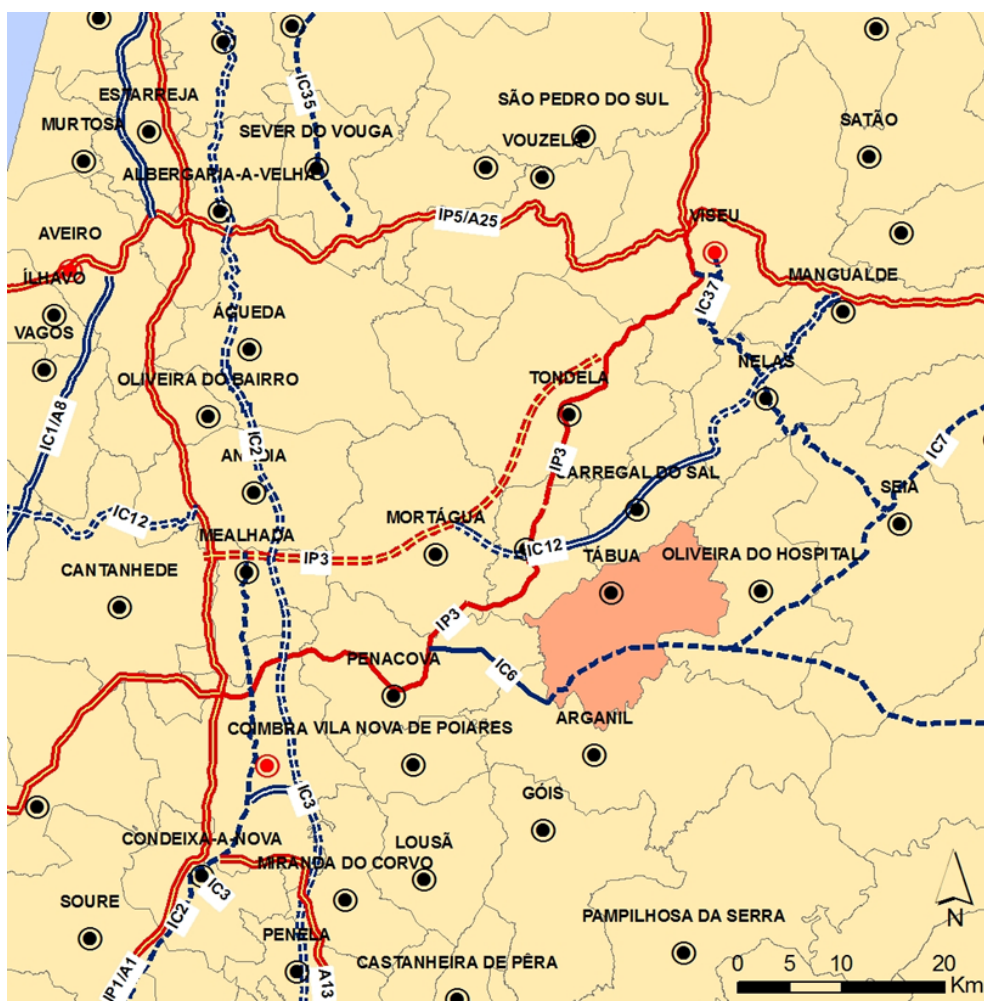


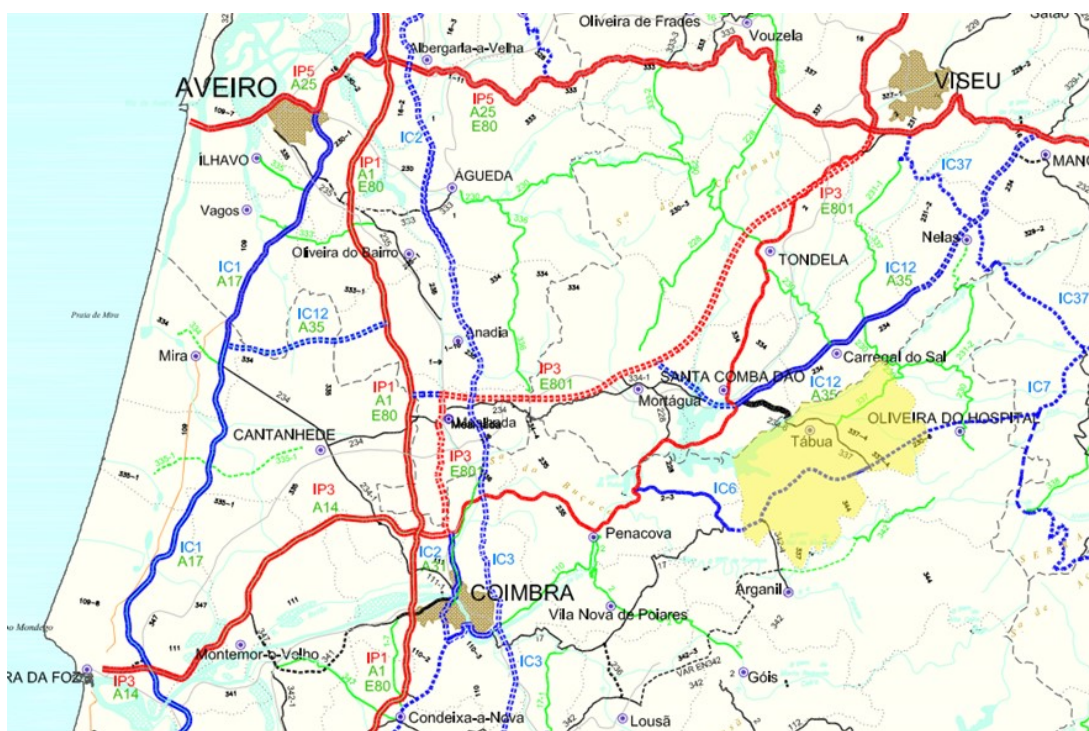
Figura 1. Localização do Concelho de Tábua

Segundo Cancela d'Abreu, Pinto Correia e Oliveira (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 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).”

Já relativamente à unidade dos Montes Ocidentais da Beira Alta, e ainda segundo os mesmos autores: “[...]inclui uma extensa área essencialmente de colinas com altitudes relativamente baixas (raramente ultrapassando os 600 m), estabelecendo uma transição clara entre a Beira Alta, de relevo acidentado e com uma paisagem bem diversificada, e a Beira Litoral mais plana, com uma ocupação humana densa e em que os centros urbanos e as actividades económicas, muito diversificadas dos sectores secundários e terciários têm vindo a transformar profundamente a paisagem.”

Figura 2. Enquadramento viário do Concelho de Tábua



(Fonte: <http://www.infraestruturasdeportugal.pt/>, acedido em maio de 2015)

O concelho encontra-se numa posição favorável relativamente à região em que se insere, devido à existência do IC12-A35, do IP3, do IC6 e das diversas Estradas Nacionais, que lhe conferem algumas potencialidades, em particular relacionadas com as relativamente curtas distâncias à autoestrada A1/IP1, o que permite uma rápida ligação com o Porto e Lisboa, e com a fronteira espanhola.

A vila de Tábua localiza-se no centro-norte do concelho e tem uma população a rondar os 2700 habitantes.

### 3.2 Na história

A vila de Tábua, sede de concelho, está localizada numa zona de solos férteis, estando na origem do seu topónimo uma antiga ponte feita em tábuas sobre o rio Mondego, e que nos dias de hoje se encontra submersa pelas águas da barragem da Aguieira. No entanto, a toponímia portuguesa tem mostrado que em locais onde existiram pontes de madeira, o costume foi o de passarem a chamar-se de Ponte de..., Pontão ou até mesmo Barca, mas não Tábua. Outra opção, e talvez a que tenha mais fundamento, é que o nome Tábua tenha derivado no sentido da região ser plana, já que o concelho de Tábua está inserido no denominado Planalto Beirão.

Investigações recentes apontam para que o topónimo da vila tenha origem na erva *tábua*, planta palustre, emersa, da família das tifáceas, frequente em Portugal, muito utilizada na produção artesanal, no fabrico de esteiras e assentos de cadeiras, e que abundava na região.

Ocupada pelo homem desde os tempos mais longínquos, existem pela região, diversos vestígios de peças de cerâmica e inscrições românicas, bem como o legado de pontes e vias construídas e utilizadas pela civilização romana.

No entanto, sobre Tábua, não existem muitos documentos escritos antes do século XII que melhor possam esclarecer o passado. Esteve sobre o domínio da civitas senense, explicando assim o facto de surgirem as primitivas paróquias do concelho no julgado medieval de Seia.

No século XII, Tábua foi honra da família «de Cunha», por dádiva da filha de D. Afonso Henriques, Infanta D. Tereza, conforme as Inquirições de 1258. D. Afonso IV concedeu a esta família, por carta de 30 de Dezembro de 1342, a jurisdição civil e criminal de Tábua, concessão confirmada por D. João I, a 3 de Maio de 1392. E pertenceu a esta família durante sete séculos, tornando-se o mais longo senhorio de uma terra, com a particularidade de ter passado sempre em linha varonil, sem bastardia, até D. José Maria Vasques Álvares da Cunha, 4º Conde da Cunha, 22º senhor do julgado de Tábua, que faleceu a 16 de Março de 1865.

Como aconteceu em diversas localidades do concelho, Tábua teve carta de foral a 26 de Abril de 1514. O seu território consistia em agregações de diversas povoações, que compreendiam os bairros de Alvarelhos, Fundo de Vila e Silhada.

Pela região de Tábua existiam várias casas senhoriais e brasonadas, demonstrando a riqueza que estes terrenos férteis proporcionaram, legando um vistoso Património Arquitetónico, como a Casa dos Milagres, a da Família Soares de Albergaria, a da Família Caeiro da Matta.



Figura 3. Exemplo de Casa Senhorial na Praça Alexandre Herculano, 1964

(Fonte: <http://www.delcampe.net/>, acedido em maio de 2016)

No século XVIII, época das reformulações, destaca-se a Capela do Senhor dos Milagres, na vila de Tábua, pela dimensão e originalidade com que foi concebida. Existem igualmente alguns monumentos como o antigo edifício da Câmara e do Tribunal, o Palácio e Quinta do Esporão, Palacetes, Quintas, Pelourinhos e Igrejas, que constituem heranças do passado que podemos apreciar.

Na parte alta da Vila ergue-se, como autêntico "ex-libris" da mesma, de forma octogonal e feição joanina, a Capela de Nosso Senhor dos Milagres. A Vila cresceu extraordinariamente e desenvolveu-se nos últimos anos, devido a um forte surto de progresso, que se mantém ainda.

Atualmente, e devido à reorganização administrativa do território das freguesias (Lei n.º 11-A/2013 de 28 de Janeiro), o concelho de Tábua passou a integrar 11 freguesias: União de Freguesias de Ázere e Covelo, Candosa, Carapinha, União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha, União de Freguesias de Espariz e Sinde, Midões, Mouronho, Póvoa de Midões, União de Freguesias de Pinheiro de Côja e Meda de Mouros, São João da Boa Vista e Tábua.

## 4 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

## **4.1 Morfologia urbana**

As terras de Tábua correspondiam, inicialmente, à agregação de diversas povoações, designando Tábua mais um pequeno território do que uma povoação, que compreendia os bairros de Alvarelhos, Fundo de Vila e Silhada.

Atualmente, a Vila apresenta uma malha urbana relativamente densa e concentrada, em especial no núcleo histórico. Caracteriza-se, assim, por ser um espaço urbano com algum nível de coesão cuja expansão se tem vindo a desenvolver junto às principais vias que o atravessam.

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

Considera-se um aglomerado tradicional, que à semelhança de muitos outros se desenvolveu em função de um centro, e apresenta uma malha urbana com zonas consolidadas e de morfologia orgânica, que compreende quarteirões pequenos e irregulares com uma densidade razoável, particularmente na envolvente sul da Rua Dr. Francisco Beirão, e um tecido envolvente “embrionário” cuja ocupação é mais regular mas menos consolidada.

Denota-se uma estrutura física principal, onde as artérias de características diversas, os largos e as praças se interligam e, em conjunto, definem um sistema de espaços públicos hierarquizados de evidente cariz urbano. Salientam-se as vias principais, a partir das quais se ramificam outras secundárias, de menor importância viária, ainda que determinantes na estrutura do aglomerado.

## **4.2 Edificado**

### **4.2.1 Parque habitacional**

O aglomerado urbano de Tábua apresenta diversos vestígios da passagem dos romanos por estas paragens facto atestado pela existência de inscrições românica, pontes e vias em vários pontos do território concelhio. A nível arquitetónico existem alguns monumentos importantes que constituem heranças do passado que se deve valorizar e preservar.

O Concelho de Tábua tem assistido a uma melhoria das infraestruturas rodoviárias, que permitiu uma aproximação, aos principais centros urbanos regionais e conduziu a uma expansão do aglomerado urbano.

A expansão urbana e a mudança do enquadramento económico da população com cada vez mais o setor terciário a predominar sobre os restantes, gera desequilíbrios. Os constrangimentos

verificados em Tabua são comuns à generalidade de outros centros urbanos, abandono e descaraterização do edificado, deslocalização de serviços, declínio da atividade comercial, envelhecimento populacional, entre outros que interagem neste processo.

No aglomerado urbano, em 2011, residiam 1535 indivíduos, correspondendo a 569 famílias, esta zona assume características marcadamente urbanas com uma ocupação densa, com um predomínio da função habitacional face à função comercial e de serviços. Trata-se de uma área que apresenta alguns constrangimentos ao nível do edificado, não tanto associados à falta de alojamento visto que em 2011 o número de famílias era inferior ao número de alojamentos (936 aloj.) mas pela degradação das condições de solidez, segurança e salubridade de alguns imóveis, motivadas pelo seu abandono, mas também pelos custos associados à sua manutenção e reabilitação serem difíceis de comportar por parte dos proprietários

Esta última questão assume uma importância significativa dada a idade dos edifícios com um total de 390 edifícios em 2011, cerca de 13% foi construído entre 1946 e 1960 e 42 % entre 1971-1990 sendo que 14% é posterior a 2001. Considerando que o envelhecimento dos edifícios está associado em muitos casos à idade dos mesmos, verifica-se de facto que a degradação é mais visível nos edifícios mais antigos.

A nível volumétrico, o aglomerado apresenta uma predominância dos edifícios de 1 e 2 pisos (65%) na malha mais antiga, construídos estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos (74%), sendo que nas áreas de edificação mais recente verifica-se a existência de um número significativo de edifícios de 3 e 4 pisos (29%) e 5 ou mais pisos (6%).

A nível tipológico existe um predomínio dos edifícios organizados em banda (98%) sendo os geminados residuais. Relativamente aos materiais utilizados na construção, verifica-se a existência de 2% de edifícios com estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta principalmente os mais antigos sendo que as construções mais recentes já possuem estruturas em alvenaria com placa (68%) e outros em betão armado (15%), contudo os edifícios com estruturas em alvenaria sem placa representam ainda 14%.

No que concerne aos alojamentos e à sua forma de ocupação, verifica-se o domínio da residência habitual (61%), com uma área maioritária que varia de 50m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup> e de 100 m<sup>2</sup>a 200 m<sup>2</sup>, distribuídos essencialmente por 3 ou 4 divisões. O uso secundário ou sazonal apresenta também um peso significativo (26%), assim como os edifícios vagos que representam cerca de 13%. Uma vez que a degradação dos edifícios resultante da sua utilização ou abandono acaba em muitos casos por ter reflexos nas condições do alojamento, parece justificar-se a reabilitação também de alojamentos através do incentivo à reabilitação do parque habitacional.

#### **4.2.2 Património classificado**

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

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

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

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

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

No que respeita ao Património classificado identificam-se alguns exemplos na vila de Tábua, no que respeita ao seu aglomerado urbano é de referir a Capela do Senhor dos Milagres, classificada como Imóvel de Interesse Público.

A construção da Capela do Senhor dos Milagres, remonta a meados do século XVIII, implantada em pleno centro Urbano, isolada e em destaque num vasto terreiro, frente à Igreja Matriz.

De planta composta hexagonal, centralizada, com dois corpos, um octogonal que corresponde ao corpo da capela e o segundo retangular, onde se encontra situada a capela-mor e a sacristia. Os dois volumes articulados estão dispostos horizontalmente e cobertos com telhado de oito águas no corpo da igreja, e de quatro águas na capela-mor e sacristia.



Figura 4. Capela do Senhor dos Milagres

(Fonte: <http://www.allaboutportugal.pt/>, acedido em maio, de 2016)

A fachada principal, a Norte, apresenta um embasamento em pedra, que se desenvolve em oito panos divididos por oito pilastras nos cunhais. No corpo central rasgam-se três portas, uma axial, franqueado por pilastras, e duas nas faces médias. A fachada é rematada por uma cornija saliente na qual assenta o beiral do telhado.

Relativamente ao seu interior, de espacialidade unificada, a iluminação decorre exclusivamente da capela-mor e das portas que se abrem na estrutura murária. Na capela-mor destaca-se o retábulo de talha joanino com duas imagens da "Piedade" e "São José e o Menino". A capela-mor contém abóbada de tijolo decorada com pintura.

#### 4.2.3 Equipamentos

A vila de Tábua conta com uma razoável quantidade de equipamentos, que se encontram, de uma maneira geral, num bom estado de conservação, não obstante de existirem alguns a necessitarem de manutenção.

A rede de equipamentos existente e o seu considerável estado de conservação e manutenção potenciam a regeneração urbana, atraem turistas e fixam população oferecendo condições e modos de vida modernos e atrativos.

Nesse sentido é importante inventariar os equipamentos e enumerar as suas valências. Em Tábua foram contabilizadas 27 valências as quais correspondem aos seguintes tipos de equipamentos:

---

#### Equipamentos Administrativos

---

- Câmara Municipal de Tábua
- Junta de Freguesia de Tábua
- Tribunal Judicial de Tábua
- Conservatória do Registo Civil, Predial e Comercial de Tábua
- Serviço de Finanças de Tábua

---

#### Equipamentos Culturais

---

- Centro Cultural de Tábua
- Biblioteca Municipal João Brandão

---

#### Equipamentos Desportivos

---

- Pavilhão Multiusos
- Estádio Municipal
- Pavilhão Gimnodesportivo da Escola Secundária

---

#### Equipamentos de Recreio e Lazer

---

- Piscinas Municipais
- Jardim Sarah Beirão
- Jardim da Praça Alexandre Herculano

---

#### Equipamentos de Ensino

---

- Jardim Infantil da SCM de Tábua
- Jardim de Infância de Tábua
- Escola Secundária de Tábua
- Escola EB N.º1 de Tábua (Centro Escolar Santa Maria)
- Escola EB N.º2 DE Tábua
- Escola Profissional de Tábua, Oliveira do Hospital e Arganil
- Academia de Música de Tábua

---

#### Equipamentos de Prevenção e Segurança Pública

---

- Bombeiros Voluntários de Tábua
- Posto Territorial da GNR

---

#### Equipamentos de Saúde

---

- Centro de Saúde
- Unidade de cuidados continuados da SCM

---

#### Equipamentos Religiosos

---

- Igreja Matriz de Tábua

---

#### Outros Equipamentos

---

- Mercado Municipal
- Central de Camionagem

### 4.3 Espaço Público

#### 4.3.1 Espaços urbanos de utilização coletiva

“O espaço público representa a cidade, tanto fisicamente como simbolicamente. É o espaço mediador, ou espaço democrático entre o território, sociedade e política. Projetar o espaço público pressupõe a existência de um coletivo que compartilha a identidade e dignidade, nos seus direitos e deveres.”<sup>9</sup>

O espaço público é cada vez mais considerado como um contributo positivo para a boa qualidade de vida das populações, espaço que deve ser pensado para servir as necessidades de quem o vive e proporcionar um equilíbrio do ambiente urbano. Este assunto aparece atualmente na ordem do dia e tornou-se pertinente refletir sobre as suas funções, usos e vivências.

Os aglomerados urbanos devem assim, responder positivamente às aspirações das populações que nele habitam e nesse sentido, a relação do cheio/vazio é parte essencial dessa resposta. Como afirmava o Arquiteto Fernando Távora, é tão importante o espaço que se deixa como aquele que se preenche.

O espaço público, para além de possibilitar zonas de lazer, funciona também como articulador dos espaços envolventes e percursos, proporciona diversas vivências espaciais e diferentes sensações urbanas.

A preocupação com o desenho urbano começou por se prender com a falta de salubridade das cidades. O urbanismo moderno procurou respostas para favorecer a higiene, circulação de ar e a boa insolação, no sentido de melhorar as condições de vida das populações.

---

9 SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona

Atualmente as preocupações vão além disso, e pretende-se que os espaços coletivos possam também oferecer às populações momentos de qualidade. Os conceitos de espaço público e de cidade são indissociáveis, “É impossível desagregar o conceito de espaço público do de cidade. O espaço público da cidade é o espaço quotidiano, dos jogos, das relações casuais ou habituais com os outros, do decorrer diário entre as diversas atividades e do encontro.”<sup>10</sup>

O tecido urbano de Tábua, divide-se entre o edificado e o espaço público essencialmente composto por ruas, travessas e alguns largos, fundamentais para a boa articulação do mesmo. Não obstante a existência de espaços com forte potencial para a utilização coletiva, e é importante não descurar o investimento nestes espaços.



Figura 5. Praça Prof. Dr. Castanheira Neves

(Fonte: Google Maps—Street View, , acedido em abril, de 2016)

Relativamente a espaços urbanos de utilização coletiva com condições adequadas ao seu uso e permanência, destaca-se a Praça Prof. Dr. Castanheira Neves e o Jardim Sarah Beirão. A Praça Prof. Dr. Castanheira Neves encontra-se implantada em pleno centro histórico, acessível a partir da Rua Dr. Francisco Beirão.

Com uma forma aproximadamente quadrangular, três dos seus lados são definidos por edificado, sendo o quarto lado separado da rua pela existência de uma bolsa de estacionamento.

A Praça de pavimento impermeável, contempla alguma arborização, bem como mobiliário urbano, nomeadamente pontos de luz, papelerias e bancos de jardim, sendo ainda completado pelo mobiliário associado às esplanadas dos cafés voltados para este espaço. Destaca-se, ao centro, uma fonte de planta circular.

---

10 BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.

O Jardim Sarah Beirão, situado no centro da vila, junto à Capela do Senhor dos Milagres, caracteriza-se pela sua simplicidade.



Figura 6. Jardim Sarah Beirão

(Fonte: <http://www.allaboutportugal.pt/>, acedido em maio, de 2016)

Este espaço, de forma mais orgânica delimitado por um muro baixo em pedra, destaca-se, desde logo, pelas árvores de grande porte que possui.

O Jardim destaca-se por ser o único na vila com dimensão favorável à prática de atividades de lazer e permanência. Contempla no seu interior pequenos arbustos, e ao nível de mobiliário urbano, identificam-se bancos de jardim, salientando-se ainda a existência de um coreto.

O Jardim é limitado por muros de pedra granítica, onde se encontra uma pequena fonte e uma entrada, com um pórtico, que estabelece ligação à Igreja Matriz e à Capela do Senhor dos Milagres.

#### **4.3.2 Rede de circulação viária e pedonal**

A rede viária do Concelho de Tábua é satisfatória para irrigar os principais povoamentos concelhios. De qualquer forma, as vias existentes, abastecem este concelho de boas acessibilidades, como é o caso da N 337, N337-4 e M 501.

É de referir o trabalho que Câmara Municipal tem vindo a fazer para tornar Tábua mais acessível. O Concelho de Tábua tem vindo a assistir a uma melhoria das infraestruturas rodoviárias, nomeadamente, aquando do surgimento do Itinerário Principal 3 (IP3), em que o acesso às cidades de Coimbra e Viseu, centros urbanos de grande importância, ficou mais fácil. É ainda servido pela Estrada nacional 234-6 (EN-234-6), a qual dá rápido acesso ao supracitado itinerário.

Mais recentemente, a construção do troço do IC6 – Nó Coja/ Nó Tábua e Nó Catraia dos Poços/ Nó Coja e as Variantes a Tábua, permitiu uma aproximação da sede de Concelho à rede rodoviária, aos centros urbanos e fronteiras, e em simultâneo, irá retirar tráfego do Centro da vila e criar alternativas de acesso à rede de Itinerários Principais, promovendo deste modo uma redução do isolamento da região, uma melhoria das acessibilidades e da qualidade de vida da população.

De um modo geral, a estrutura viária da vila, caracteriza-se por vias com um perfil tipo que inclui a faixa de rodagem e o passeio. Trata-se de uma rede viária desimpedida sem grandes problemas de congestionamento rodoviário.



Figura 7. Exemplo de estrutura viária tipo  
(Fonte: Google Maps – Street View, acedido em maio de 2016)

Contudo, identificaram-se alguns constrangimentos como a degradação dos pavimentos, tanto da via como do passeio, e o estrangulamento das vias devido ao estacionamento irregular.



Figura 8. Exemplo de estrutura viária com constrangimentos  
(Fonte: Google Maps – Street View, acedido em maio de 2016)

Existe, portanto, a necessidade de intervenção a nível da circulação no espaço público, nomeadamente, melhoramento de pavimentos, construção de passeios, eliminação de barreiras arquitetónicas e adotar novas soluções de estacionamento que ofereça aos residentes e visitantes boas condições de mobilidade e acessibilidade.

### 4.3.3 Infraestruturas

A área delimitada apresenta um bom grau de cobertura ao nível de infraestruturas básicas – rede de abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais, rede de eletricidade e telecomunicações.

Os constrangimentos identificados, referem-se a situações de ordem funcional e estética que importa corrigir, de forma a melhorar a imagem urbana deste núcleo notável e assegurar boas condições e qualidade de vida. Desta forma, considera-se importante a construção de uma rede subterrânea para implantar as infraestruturas principalmente relativas aos serviços por cabo em detrimento das atuais redes aéreas que descaracterizam a imagem do edificado e da paisagem urbana.

Revela-se importante, no sentido de valorizar o património edificado a revisão da iluminação exterior do espaço público, propondo-se a reparação ou substituição dos projetores existentes bem como a substituição de algumas das luminárias de rua que apresentam alguma degradação de forma que contemplem os parâmetros de eficiência energética.

## 4.4 Análise SWOT

Face à análise urbana da área da vila de Tábua, reconheceram-se as diversas forças, fraquezas, oportunidades e ameaças, a partir das quais se podem delinear as estratégias ou medidas de intervenção.

| Forças                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localização central no contexto nacional;</li> <li>• Existência de uma boa rede viária que serve o Concelho;</li> <li>• Recursos naturais preservados;</li> <li>• Floresta como imagem de marca;</li> <li>• Proximidade a marcas de referência no turismo da região centro – Aldeias do Xisto, Coimbra, Serra da Estrela;</li> <li>• Património histórico, arquitetónico e arqueológico;</li> <li>• Qualidade ambiental;</li> <li>• Produtos endógenos de qualidade.</li> </ul> |
| Fraquezas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nível baixo de qualificação dos recursos humanos;</li> <li>• Envelhecimento populacional;</li> <li>• Desarticulação e fragmentação da oferta turística;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

- Parte do parque habitacional antigo e degradado;
- Reduzida oferta de emprego qualificado no concelho;
- Isolamento da população idosa;
- Oferta turística reduzida.

---

#### Oportunidades

---

- Crescimento populacional positivo na vila de Tábua;
- Captação e fixação dos alunos para frequência de formação profissional no concelho;
- Recursos naturais, arqueológicos e arquitetónicos de cariz turístico com potencial;
- Aposta nacional no setor do turismo;
- Procura habitacional por parte dos “neo-rurais”;
- Desenvolvimento do setor 2º, devido à presença de várias empresas com poder exportador.

---

#### Ameaças

---

- Dificuldade de fixação e atração de recursos humanos qualificados;
- Aumento da população com mais de 65 anos;
- Decréscimo da população com menos de 20 anos;
- Concorrência de outros municípios na fixação populacional;
- Debilidades económicas nacionais e internacionais.

## 5 DELIMITAÇÃO DA ARU

## 5.1 Critérios de delimitação

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a delimitação da área de reabilitação urbana de Tábua proposta teve em consideração um conjunto de critérios, que se passa a citar:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural;
- **Urbanísticos e Morfológicos** que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos;
- **Acessibilidade e Mobilidade** cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos;
- **Funcionais**, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios;
- **Dinâmicos**, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.

## 5.2 Delimitação da ARU

A delimitação da ARU teve, na sua base, a preocupação de seguir um conjunto de critérios de ordem cultural, urbanística, morfológica, funcional e dinâmica de modo a preservar e qualificar o património cultural. É determinante manter e, quando possível, melhorar a vivência dos espaços públicos, adaptar o edificado e os espaços públicos a boas condições dos modos suaves de mobilidade e manter e acrescentar equipamentos de utilização pública, serviços e comércio.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) que se pretende propor apresenta uma área aproximada de 49 ha. Abrange a parte mais antiga do aglomerado urbano da vila de Tábua.

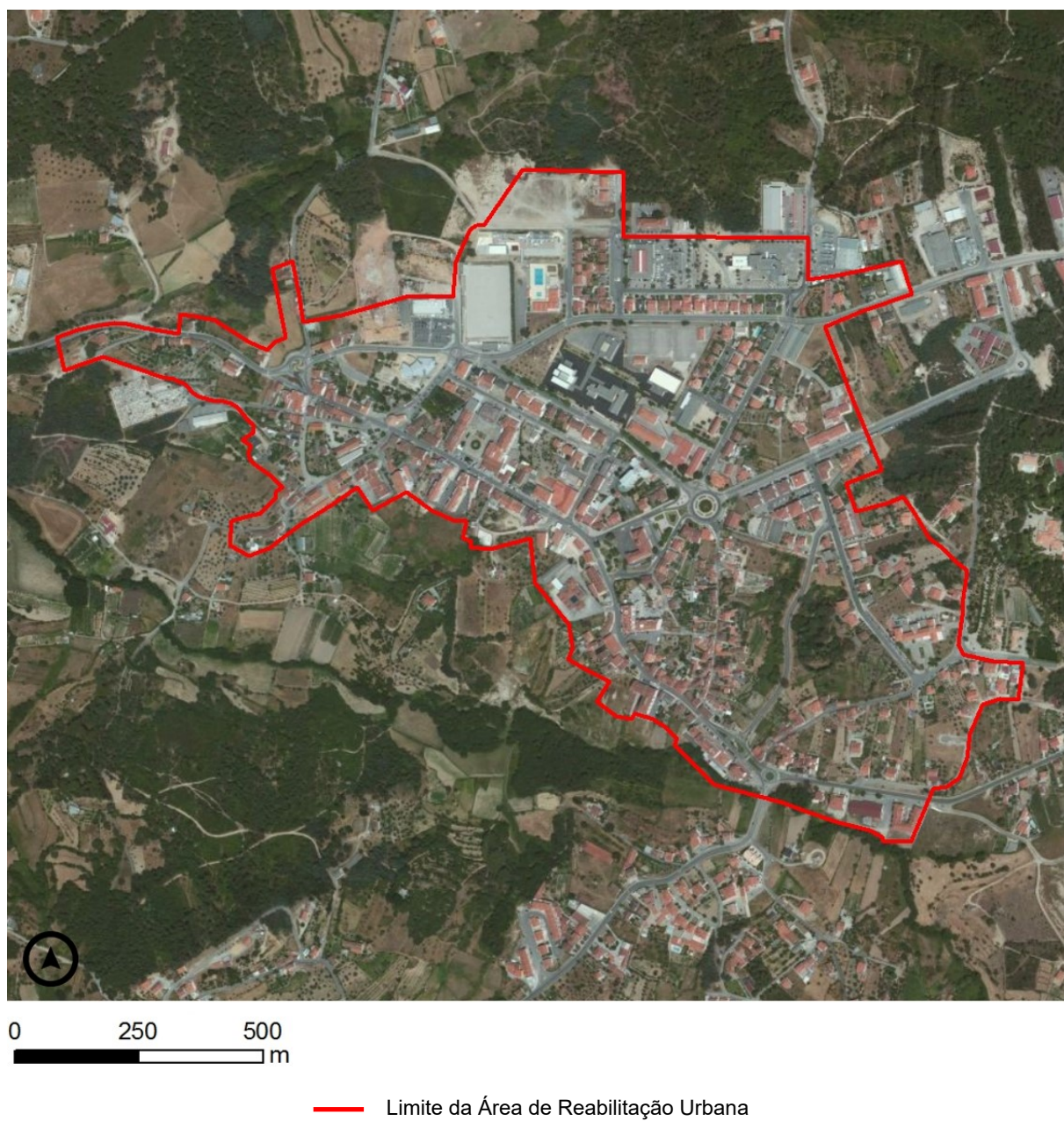


Figura 9. Delimitação da área de reabilitação urbana de Tábua

## 6 ESTRATÉGIA

## Estratégia

A necessidade de reparar e complementar a rede de infraestruturas, ruas com perfis estreitos e sinuosos, o núcleo histórico da vila em processo de envelhecimento da população que, não obstante ter sido alvo de uma recente regeneração urbana, ainda apresenta um fraco nível de reabilitação em algumas zonas, o conflito entre circulação rodoviária e pedonal assumem-se como os principais problemas identificados na área que se pretende requalificar.

A resolução de todas estas patologias passa pela inevitável atuação e definição de uma estratégia adequada, que procure abordar as componentes físicas, sociais, funcionais e ambientais, através de uma intervenção integrada, que poderá ser concretizada, desde já, através da delimitação de uma ARU.

Deste modo, além de constituir um importante passo para a reabilitação e requalificação com incentivos à iniciativa privada, considera-se fundamental e quase inevitável a delimitação da ARU, uma vez que a partir da mesma será estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão criar condições favoráveis à Reabilitação Urbana.

Seguidamente enumeram-se os objetivos estratégicos e pormenorizam-se os objetivos específicos.

### 6.1 Objetivos estratégicos

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- Valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico cultural;
- Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva potenciando novas dinâmicas urbanas;
- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- Diversificar e potenciar a imagem urbana de Tábua;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização

coletiva;

- Dinamizar a atividade cultural reabilitando equipamentos;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

## **6.2 Objetivos específicos**

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais se formulam seguidamente:

### **MELHORIA DO SISTEMA URBANO**

- Promover a vivência dinâmica e de qualidade na vila;
- Cezir malha urbana mais recente com malha urbana antiga/núcleo histórico;
- 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;
- Intervir no edificado para melhoramento das acessibilidades.

### **REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE**

- Reabilitação do edificado com graus diversificados de intervenção;
- Reforço da articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados.

### **QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

- Intervenção no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios no perímetro envolvente;
- Introdução de mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente;
- Requalificação e reperfilamento de passeios;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos;

### **QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE**

- Potenciar as rede de telecomunicação;
- Intervenção no construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobre-elevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

### **ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA**

- Criação e definição de bolsas de estacionamento distribuídas ao longo do aglomerado, de modo a que haja estacionamento automóvel que cubra o território na sua totalidade tornando-o atrativo à fixação de população;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população;
- Melhorar o acesso pedonal e permitir o acesso automóvel a todo o edificado.

### **APOIO AOS PARTICULARES**

- Criação de 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 um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

### **POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DE OUTROS SEGMENTOS TURISTICOS**

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

## 7 BENEFÍCIOS FISCAIS

## 7 Benefícios fiscais

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana<sup>11</sup> (RJRU) estabelece 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 mesmo, cumpre ao Município de Tábua, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da Área de Reabilitação Urbana de Tábua.

Pelo facto da aprovação da atual proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Tábua constituir a primeira etapa do processo, que se concluirá com a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), o município considera oportuno avançar, neste primeiro momento, com o conjunto de incentivos de natureza fiscal, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana, remetendo para o momento seguinte, no âmbito da ORU, uma ponderação mais consistente sobre o alcance destes, nomeadamente, em função das unidades territoriais e modelos de intervenção, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental.

### 1. Incentivos de natureza fiscal

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pelo Orçamento de Estado (OE) para 2008,<sup>12</sup> os quais foram reforçados pelo artigo 99.º do OE para 2009,<sup>13</sup> com o aditamento do artigo 71.º – *Incentivos à Reabilitação Urbana* ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).<sup>14</sup> O conjunto ampliado de incentivos de natureza fiscal previstos no EBF, com as mais recentes redações, constitui um importante instrumento de política para o incentivo e dinamização das ações de reabilitação.

---

11 Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

12 Pelo artigo 82.º da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2008.

13 Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

14 Redação mais recente disponível em:

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/index\\_ebf.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/index_ebf.htm)

De facto, o referido artigo vem estabelecer um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em Área de Reabilitação Urbana e cujas obras se encontrem concluídas até dezembro de 2020.

A este propósito importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com mesmo diploma, dizem respeito a *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”*.

Assim, com a aprovação e constituição da Área de Reabilitação Urbana de Tábua, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizem no âmbito temporal anteriormente referido, passam a estar habilitados a um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas sobre imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

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, os seguintes de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais:

#### **IMI – Imposto Municipal sobre imóveis**

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período até cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71.º do EBF).

#### **IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis**

- São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transição onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71.º do EBF).

No caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, importa referir que os mesmos estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal (n.º 19 do artigo 71.º do EBF).

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos municipais, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Tábua 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.

Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visa, em articulação com os já descritos, uma intervenção mais ativa por parte dos particulares no processo de reabilitação urbana. São esses outros incentivos previstos, os seguintes:

### **IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular**

- Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 5 do artigo 71.º do EBF);
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 6 do artigo 71.º do EBF).

### **Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)**

- Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em ARU (n.º 1 do artigo 71.º do EBF);
- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF (n.º 2 do artigo 71.º do EBF);
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (n.º 3 do artigo 71.º do EBF).

Alerta-se para o facto de que, o quadro de benefícios fiscais decorrente deste Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais poder ainda abranger imóveis que, mesmo localizados fora de ARU, constituam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) (alínea a) do n.º 21 do artigo 71.º do EBF).

Outra medida de incentivo ao processo de reabilitação urbana em ARU decorre da recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), acrescentando ao quadro de benefícios já apresentado, ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

### **IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado**

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, 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 (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).

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 ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

## **2. Incentivos de natureza administrativa**

Para além dos incentivos de natureza fiscal previstos será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa, associados à redução e/ou isenção das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como, taxas de licenciamento, taxas de ocupação de espaço público por motivo de obra, taxas devidas pela realização de vistorias, entre outras.

## **3. Incentivos de natureza procedimental**

Tal como os incentivos de natureza administrativa, descritos anteriormente, poderá o Município ponderar a disponibilização de um conjunto de incentivos de natureza procedimental associados eventualmente ao apoio técnico na elaboração de projetos e execução de obra, numa maior celeridade na apreciação dos processos, entre outros possíveis.

#### **4. 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 Tábua a aprovar, 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 – péssimo; nível 2 – mau; nível 3 – médio; nível 4 – bom; e nível 5 – excelente. 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.

#### **5. Procedimento para atribuição de incentivos de natureza fiscal**

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal dispostos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, previstos anteriormente, decorrentes de ações de reabilitação de prédios ou frações abrangidas pela Área de Reabilitação Urbana a aprovar, o mesmo determina o processo administrativo que obriga a uma avaliação, com o propósito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

De acordo com o previsto no mesmo diploma, compete à Câmara Municipal, ou outra entidade legalmente habilitada, a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação, no sentido de certificar do estado de conservação dos imóveis através de vistoria, antes e depois as obras compreendidas na ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo interessado. Esta avaliação tem como finalidade verificar que as ações de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração resultam numa melhoria do estado de conservação face à avaliação inicial antes da intervenção (mínima de dois níveis, conforme referido anteriormente).

Neste sentido, deverá o interessado instruir 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. Após a análise do mesmo, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar. Após a execução da obra o interessado deverá comunica-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 de 6% em empreitadas de reabilitação urbana – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.

## 8 BIBLIOGRAFIA

## Bibliografia

BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.

CANCELA D'ABREU, Alexandre; PINTO CORREIA, Teresa; OLIVEIRA, Rosário, [2004], “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental”, DGOTDU, Universidade de Évora.

CLAS, [2010], “Diagnóstico Social do Concelho de Tábua”, Tábua.

CMA, [1994], “Plano Diretor Municipal de Tábua”, Tábua.

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

LOPES, Dulce, [2010], “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa.

SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona.

## Legislação consultada

Decreto-Lei n.º 215/89. Diário da República 1.ª série, n.º 149 de 01-07-1989.

Redação mais recente disponível em:

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/index\\_ebf.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/index_ebf.htm)

Lei n.º 32/2012. Diário da República, 1.ª série, n.º 157 de 14-08-2012.

Altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Lei n.º 67-A/2007. Diário da República 1.ª série, n.º 251 de 31-12-2007.

Lei n.º 64-A/2008. Diário da República 1.ª série, n.º 252 de 31-12-2008.

Decreto-Lei n.º 394-B/84. Diário da República 1.ª série, n.º 297, 26-12-1984.

Redação mais recente disponível em:

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/civa\\_rep/index\\_iva.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/index_iva.htm)

Decreto-Lei n.º 266-B/2012. Diário da República 1.ª série, n.º 252, de 31-12-2012.

Portaria 57-B/2015, que adota o Regulamento Específico “Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos”. Diário da República 1ª série, nº 41, de 27-02-2015.

## Sites

<http://www.infraestruturasdeportugal.pt/>, acedido em maio de 2016

<http://www.ine.pt/>, acedido em maio de 2016

<http://www.cm-tabua.pt/index.php/>, acedido em maio de 2016.

<http://cim-regiaodecoimbra.pt/>, acedido em maio de 2016.

<https://www.guiadacidade.pt/>, acedido em maio de 2016.

<http://terrasdeportugal.wikidot.com/>, acedido em maio de 2016.

<http://tabuatemarte.no.sapo.pt/historia.htm/>, acedido em maio de 2016

<http://www.monumentos.pt/>, acedido em maio de 2016

<http://www.dgeste.mec.pt/>, acedido em maio de 2016



junho 2016

# **lugar do plano**

gestão do território e cultura

Avenida Araújo e Silva, 52  
3810-048 Aveiro  
tel/fax 234 426 985  
[lugardoplano@lugardoplano.pt](mailto:lugardoplano@lugardoplano.pt)

