

NOVA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA NOVA DE OLIVEIRINHA



CÂMARA MUNICIPAL DE TÁBUA

outubro de 2025



ARU ORU

NOVA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA NOVA DE OLIVEIRINHA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

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

outubro de 2025



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	38
2.4. Diagnóstico e caracterização populacional e socioeconómica	41

03

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1. Diagnóstico, sumário e critérios de delimitação da ARU	53
3.2. Análise estatística à subsecção	59
3.2.1. Parque habitacional	66
3.3. Morfologia urbana	68
3.4. Valor Patrimonial	70

04

ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

4.1. Metodologia	79
4.2. Edificado	84

4.2.1 Número de pisos	84
4.2.2 Tipo de ocupação	86
4.2.3 Usos	88
4.2.4 Estado de conservação do edificado	90
4.3. Patologias da construção	92
4.3.1. Coberturas	93
4.3.2. Fachadas	98
4.3.3. Caixilharias	103
4.4. Espaço público, estrutura verde e mobiliário urbano	106

05 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A ARU DE VILA NOVA DE OLIVEIRINHA

5.1. Estratégia	121
5.2. Objetivos específicos	124

06 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

6.1. Referências de estratégia espacial	131
6.2. Ações de iniciativa pública	134
6.2.1. Ações intensivas	138
6.2.2. Ações extensivas	147

07 PROGRAMA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

7.1. Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	156
7.2. Processo de gestão ativa da ORU	160
7.3. Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana	164
7.3.1. Incentivos e benefícios municipais	169
7.3.2. Programas do IHRU para a reabilitação urbana e arrendamento	172

7.3.3. Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)	175
7.3.4. IFRRU	179
7.4. Instrumento de Execução	181
7.5. Prazo global e cronograma de execução do programa	200
7.6. Programa de investimento e financiamento da operação	202

08 SIGLAS E GLOSSÁRIO

8.1. Siglas	209
8.2. Glossário	211

09 BIBLIOGRAFIA

9.1. IGT em vigor e documentos estratégicos	219
9.2. Legislação	219
9.3. Publicações	220
9.4. Sites consultados	224

01

NOTAS INICIAIS



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



1.1. INTRODUÇÃO

A presente alteração da Área de Reabilitação Urbana (ARU), e respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), surgem 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 tornar 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 á progressiva degradação das estruturas urbanas decorrente do seu envelhecimento natural, da falta de manutenção, adaptação á 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 de diversas escalas.

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

Os critérios de intervenção devem ser equacionados e moldados à escala e necessidades particulares de Vila Nova de Oliveirinha, 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.

O Município de Tábua tem vindo a registar, por parte dos particulares, um crescente interesse no âmbito da reabilitação do parque edificado, pelo que considerou pertinente alargar a delimitação da ARU de forma a abranger mais território com os benefícios.

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

A ARU de Vila Nova de Oliveirinha foi aprovada e publicada em Diário da República, a primeira vez através do Aviso n.º 1282 de 21 de janeiro de 2019 e posteriormente foi novamente delimitada e aprovada em Diário da República pelo Aviso n.º 10159/2022 de 19 de maio de 2022.

Neste contexto, a Câmara Municipal considera pertinente e fundamental a aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana bem como uma alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana, aprovada em 2022.

Assim, o presente documento consubstancia uma alteração aos limites da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha (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 Vila Nova de Oliveirinha, fortalecendo funções urbanas e disponibilizando recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população e visitantes.

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



No longo do 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 Vila Nova de Oliveirinha, 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 da construção” e “espaço público”.

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

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

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

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



Assim, e reiterando os principais objetivos a que o Município de Tábua se propõe com a alteração da Área de Reabilitação Urbana e a definição da Operação de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha, 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.

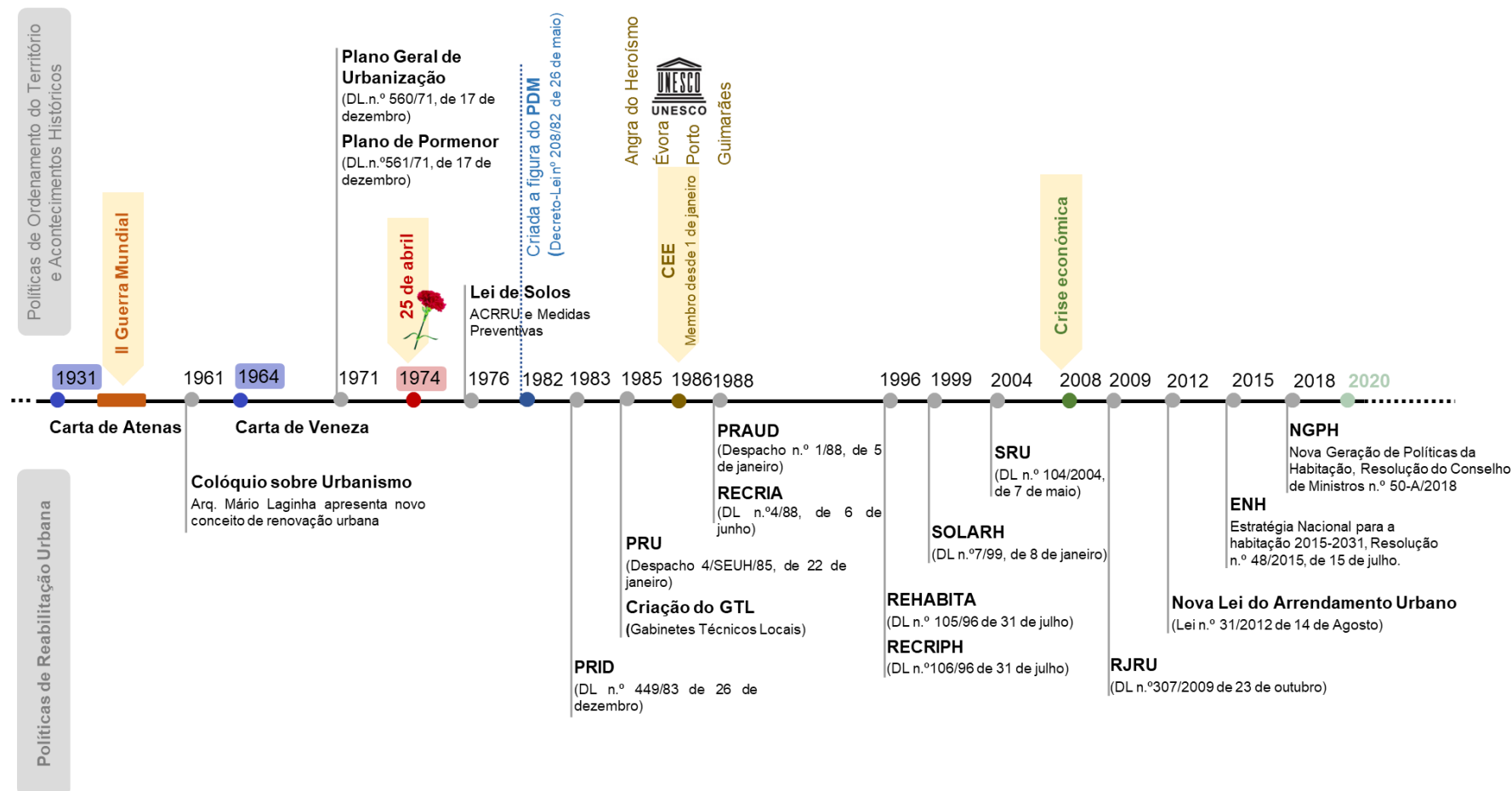


Figura 1. Evolução cronológica das políticas de Ordenamento do Território e de Reabilitação Urbana em Portugal

1.3. ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

Embora o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, RJRU, permita que a área de reabilitação urbana e a operação de reabilitação urbana correspondente não sejam simultaneamente aprovadas, a Câmara Municipal de Tábua desenvolveu ambas no sentido de proceder a uma aprovação conjunta.

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.

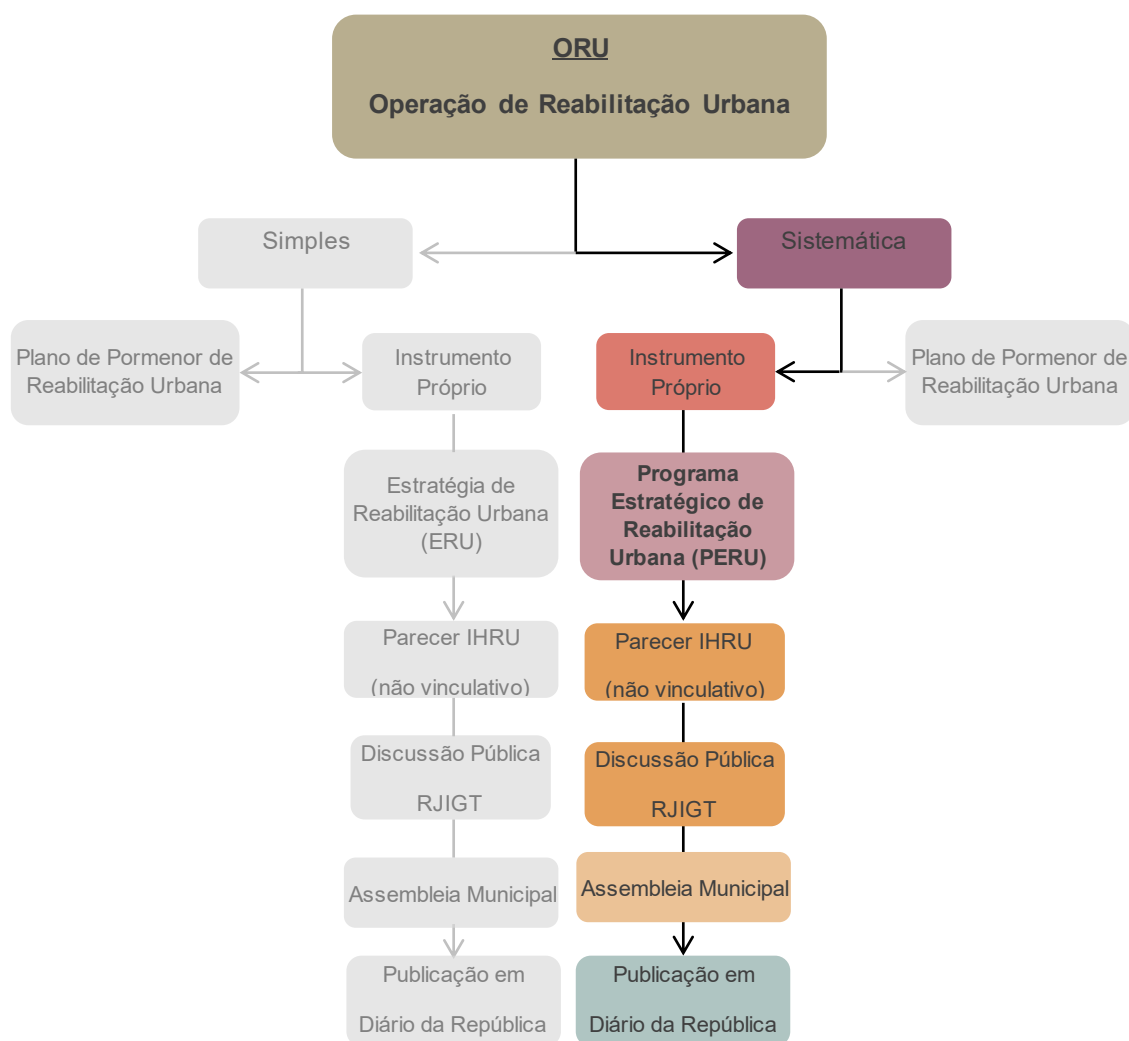


Figura 3. Diagrama do processo de execução da ORU - Manual de Apoio do IHRU

³ n.º 3 do artigo 8.º do RJRU



Consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária em Vila Nova de Oliveirinha 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 Vila Nova de Oliveirinha 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.

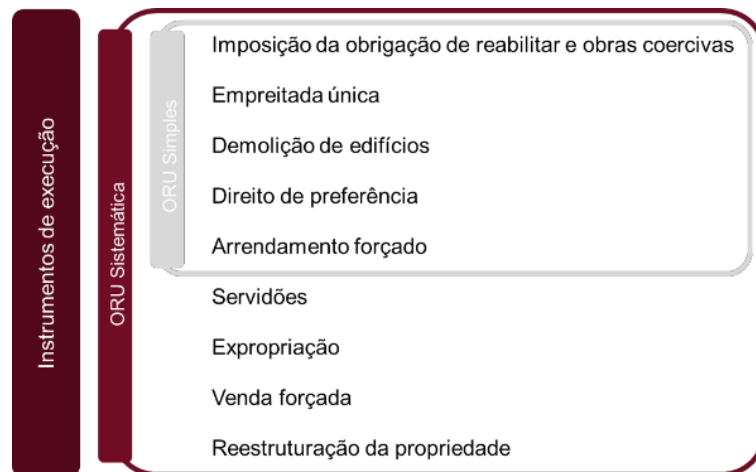


Figura 4. Instrumentos de execução de política urbanística

Tal como se pode verificar os últimos quatros 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 Vila Nova de Oliveirinha** vigorará pelo prazo aqui estabelecido de **quinze anos**, estimando-se que os projetos de intervenção pública elencados se desenvolvam entre o ano de 2025 e 2039.

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. Na história	37
2.3. No território	38
2.4. Diagnóstico e caracterização populacional e socioeconómica	41



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 Vila Nova de Oliveirinha 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.º104/94, 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.º9149/2025/2.

- **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 potenciasssem o turismo e consequentemente dinamizassem a economia à escala local.



2.2. NA HISTÓRIA

Vila Nova de Oliveirinha é uma antiga freguesia do concelho da Tábua. Atualmente, em conjunto com Covas formam a União das Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha.

Covas pertenceu à Casa do Infantado que nomeava o pároco e terá pertencido ao concelho de Midões até 31 de dezembro de 1853, tendo foral manuelino de 15 de março de 1514, em união com Lagos da Beira.

Por sua vez, Vila Nova de Oliveirinha foi mencionada nas inquirições de 1258 e teve foral manuelino de 15 de maio de 1514, tendo em 2014 comemorado 500 anos que D. Manuel concedeu maior “autonomia” a esta antiga vila do concelho de Tábua.

Foi vila e sede de concelho até 1836, quando perdeu o título de vila e passou a ser uma freguesia do concelho de Midões até 1853, data em que também o concelho de Midões foi extinto, passando então a freguesia de Vila Nova de Oliveirinha para o concelho de Tábua.

A antiga freguesia foi um priorado de apresentação da Sé de Coimbra. O seu nome era Oliveirinha do Prado, passando a ter a designação atual e voltando a obter a categoria de vila por um decreto de 18 de Janeiro de 1906.

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 5.

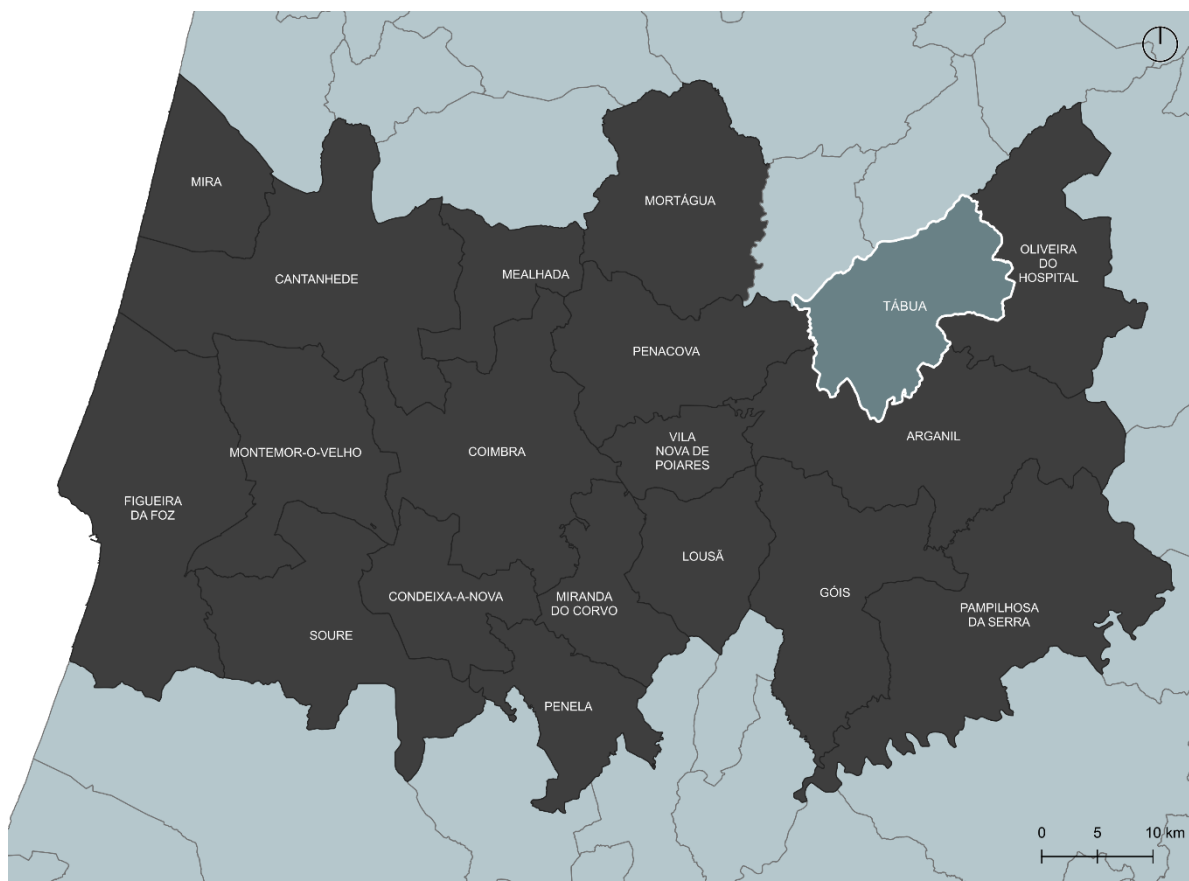


Figura 5. Enquadramento do concelho de Tábua na NUTS III - Região de Coimbra

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

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

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



Figura 6. Organização administrativa do concelho de Tábua, de acordo com o CAOP 2024

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



O concelho de Tábua ocupa uma área de aproximadamente 200 Km² e confina a norte com o concelho de Carregal do Sal, a nascente com o concelho de Oliveira do Hospital, a sul por Arganil, e a poente com os concelhos de Penacova e Santa Comba Dão, como se pode verificar na figura 6, apresentada anteriormente. É constituído por onze freguesias: Candosa; Carapinha; Midões; Mouronho; Póvoa de Midões; São João da Boa Vista; Tábua; União de Freguesias de Ázere e Covelo; União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha; União de Freguesias de Espariz e Sinde e, União de Freguesias de Pinheiro de Coja e Meda de Mouros.

A União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha ocupa uma área de 21,87km², localiza-se no extremo oeste do Município de Tábua, sendo delimitada a norte pela freguesia de Midões, a oeste pela freguesia de Candosa e a sul e este pelo concelho de Oliveira do Hospital.

Apresenta uma localização estratégica, estabelecendo fortes relações económico-sociais com Oliveira do Hospital (6 km), Carregal do Sal (21 km), Seia (35 km), Arganil (32 km), Nelas (32 km), Viseu (52 km) Coimbra (77 km), e Guarda (88 km).



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 União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha, na qual está inserida a presente Área de Reabilitação Urbana.

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

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

POPULAÇÃO RESIDENTE

De acordo com os Censos, entre 2011 e 2021, o concelho de Tábua registou uma diminuição significativa da população residente, acompanhando a tendência de decréscimo demográfico observada a nível nacional e regional (tabela 1). No total, o concelho perdeu cerca de 7,5% da população. Esta redução foi especialmente acentuada na União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha, que passou de 1 378 habitantes, em 2011, para 1 232, em 2021, o que representa uma quebra de 10,6%, 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/Km ²	
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 União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha, a população residente é significativamente inferior, registando-se 591 homens e 641 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.

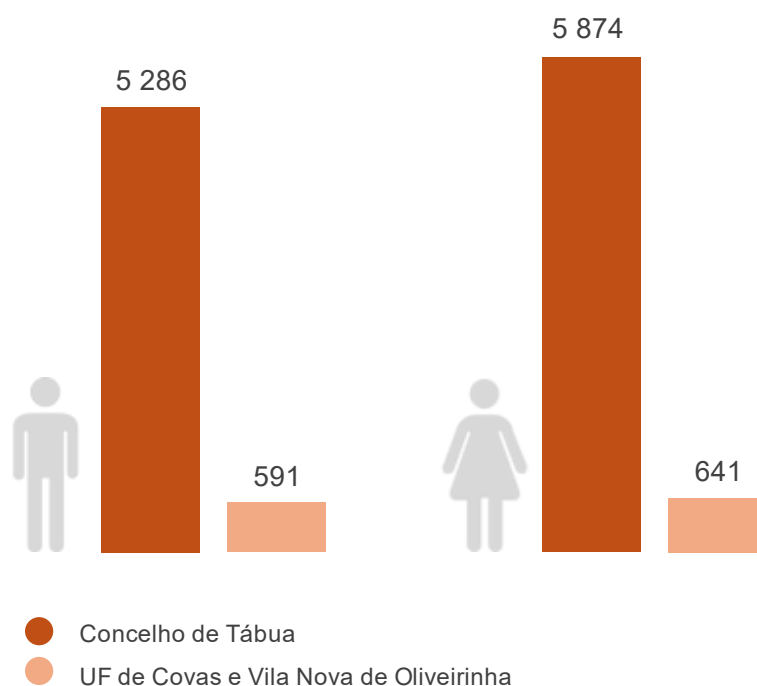


Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Tábua e na União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha

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.

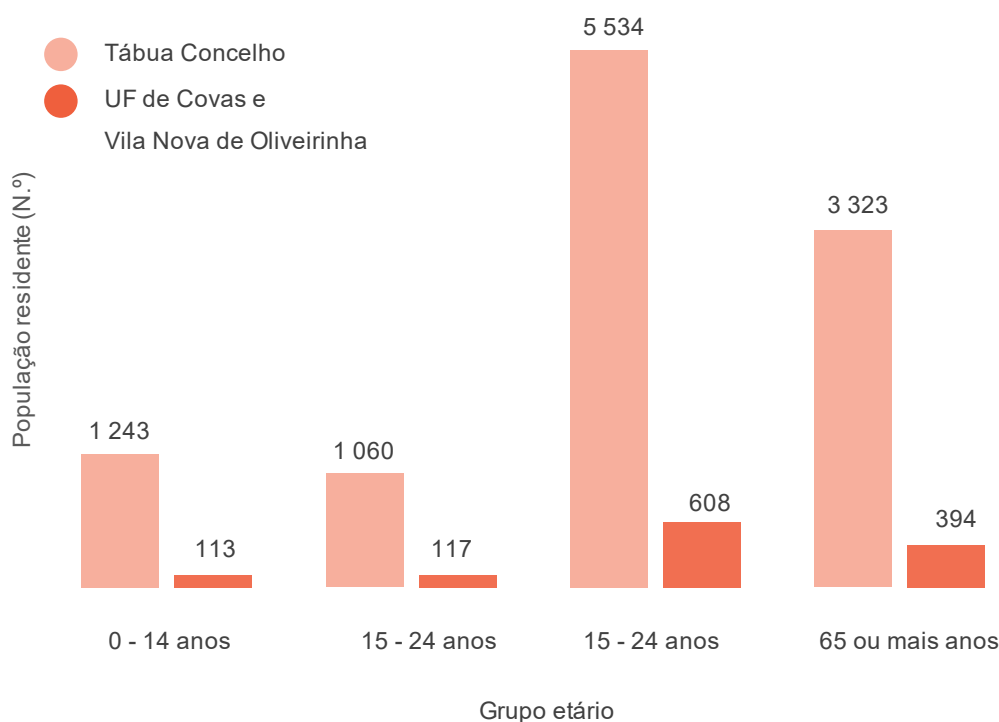


Gráfico 2. População residente (N.º) por grupo etário, no concelho de Tábua e na União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha

Fonte: INE, Censos de 2021

A nível da União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha 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 608 e 394, respetivamente.



Importa referir que a população estrangeira residente tem vindo a aumentar desde 2011, como se representa na tabela 2. Apesar dos dados disponíveis não irem para além de 2021 é possível avançar 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 União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha 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.

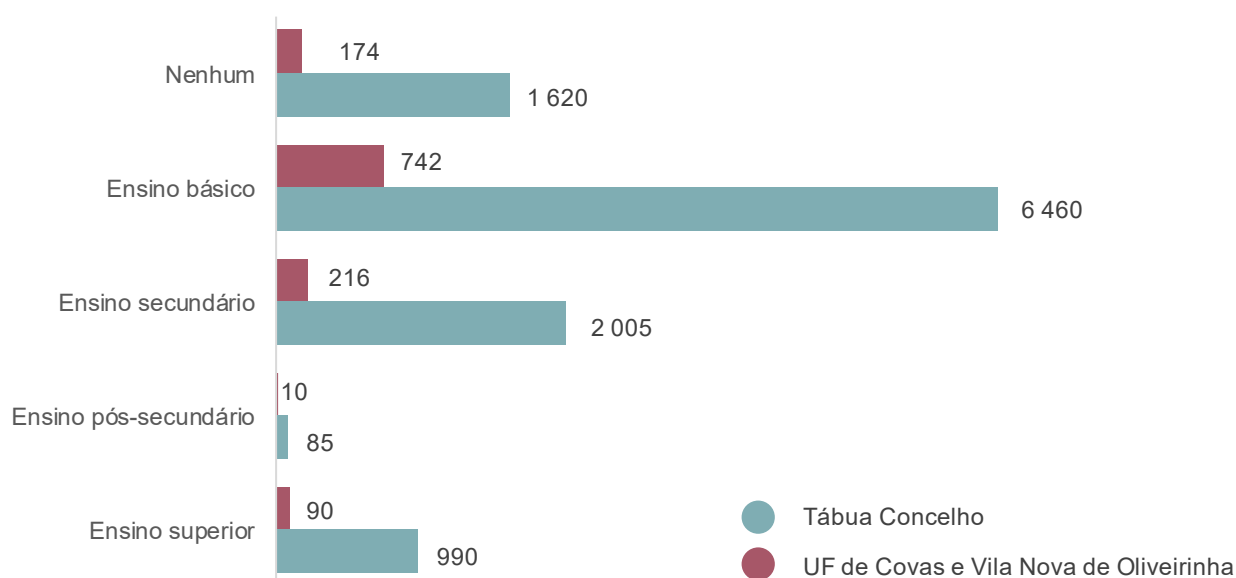


Gráfico 3. População residente (N.º) segundo o nível de escolaridade no concelho de Tábua e na União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha

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 União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha, com 6 460 e 742 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, gráfico 4. Na União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha foram identificados 467 habitantes ativos o que representa cerca de 41,7% da população residente com 15 e mais anos de idade.

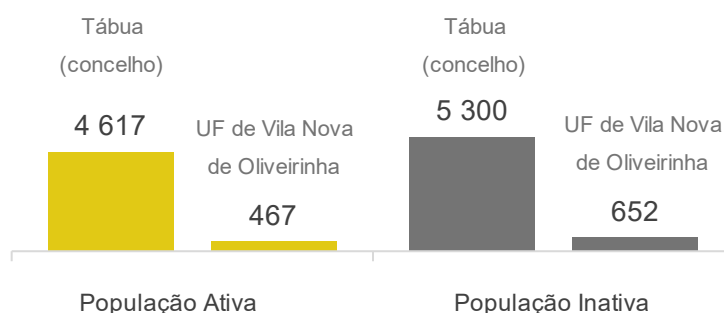


Gráfico 4. População residente com 15 e mais anos de idade por condição perante o trabalho no concelho de Tábua e na União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha

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 União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha, com 59% e 57,4%, 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.

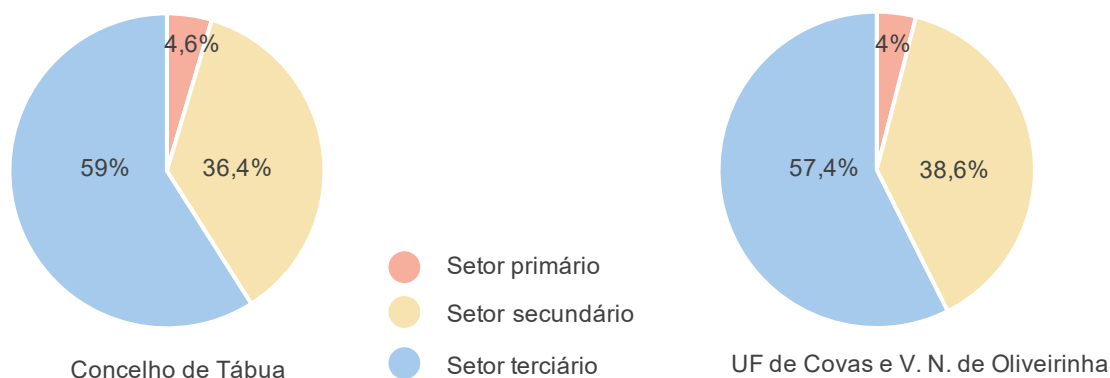


Gráfico 5. População empregada por setor de atividade no concelho de Tábua e na União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha

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	53
3.2. Análise estatística à subsecção	59
3.2.1. Parque habitacional	66
3.3. Morfologia urbana	68
3.4 Valor Patrimonial	70



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 espaço público. 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 de uma nova Área de Reabilitação Urbana para Vila Nova de Oliveirinha contribui assim 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 7. Nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana agora proposta, incide sobre uma área 16,4ha, representada na figura 7. 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 nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana constituiu-se como uma oportunidade de impulsionar a reabilitação e revitalização em Vila Nova de Oliveirinha, 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 o Pelourinho, o largo, o café central, a igreja paroquial e toda a malha urbana compreendida pelas Ruas Albertino Ferreira, Rua Padre Luiz, Travessa Lage Alta, Rua Luiz Cândido, que coincide com a EN 230-6, que foi estruturante no desenvolvimento do edificado de V.N. de Oliveirinha.

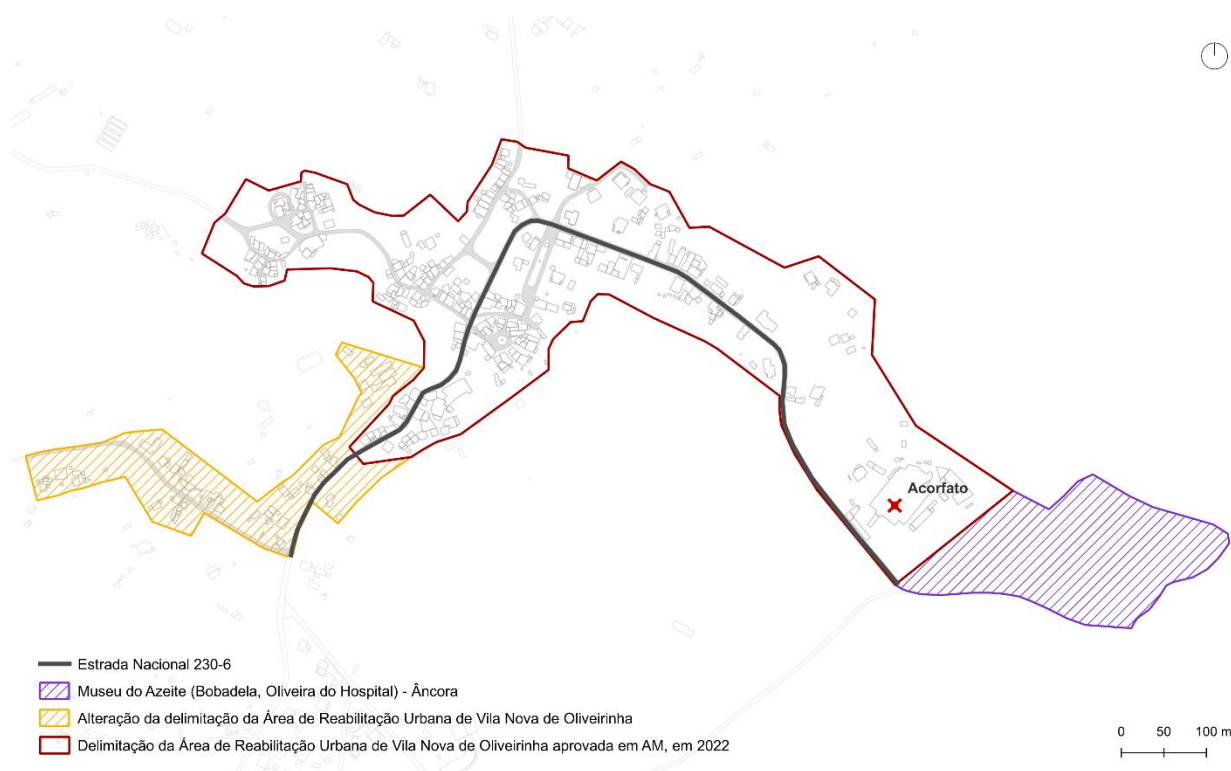


Figura 8. Delimitação da ARU de Vila Nova de Oliveirinha aprovada em 2022, e a nova delimitação

A delimitação da ARU (figura 8), prolonga-se além da EN 230-6, desenvolvendo-se a Este, incorporando a Fundação Octávio Mário de Oliveira e o Jardim do Monumento da Grande Guerra até ao edifício da ACORFATO - indústria de confeções, e a norte de forma a integrar a Capela de São João.



O objetivo principal é reabilitar o espaço público, transformando esta estrada em rua, dotando-a de elementos de urbanidade que confirmem segurança e conforto nas deslocações pedonais e de modos suaves, contribuindo para a sua humanização e para a qualificação dos espaços para as pessoas.

Esta transformação pressupõem a alteração do perfil da via, propondo o seu redesenho como espaço de coexistência, dando prioridade às deslocações pedonais e em modos suaves, bem como a dotação de mobiliário urbano adequado, criação de zonas arborizadas, sempre que possível, e melhoria da iluminação pública, adaptando-a á escala urbana.

Embora não se encontre integrado na área de reabilitação urbana, identificou-se o Museu do Azeite, que se localiza na continuidade do edifício da ACORFATO, fábrica de confeções, pela sua importância enquanto elemento âncora da dinâmica urbana de Vila Nova de Oliveirinha. Além disso, importa planear a qualificação do espaço público compreendido entre o Museu e o núcleo urbano, bem como o seu prolongamento até Bobadela, valorizando e reforçando o potencial turístico ali presente, nomeadamente, a ponte, as ruínas urbanas e o anfiteatro, romanos.

A oeste manteve-se a delimitação pelo núcleo edificado que integra a Capela e Nossa Senhora do Loreto.

A Sul, na continuidade do lugar do São João, propõe-se a integração na Área, do conjunto edificado da Rua da Vista Alegre, pela densidade edificatória que apresenta, constituindo um núcleo importante no contexto de Vila Nova de Oliveirinha.

A elaboração da Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha 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 71º 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 de taxas de avaliação do estado de conservação;
- IVA – taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de habitação de custos controlados e na realização de obras de reabilitação;

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 de Vila Nova de Oliveirinha, 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;
- Recursos naturais preservados;
- Proximidade a marcas de referência no turismo da região centro – Aldeias do Xisto;
- Património histórico, arquitetónico e arqueológico;
- Qualidade ambiental;
- Produtos endógenos de qualidade;
- Proximidade ao Parque de Campismo – Camping Tapadinho.



FRAQUEZAS

Envelhecimento populacional;
Desarticulação e fragmentação da oferta turística;
Parte do parque habitacional antigo e degradado;
Reduzida oferta de emprego qualificado no concelho;

OPORTUNIDADES

Recursos naturais, arqueológicos e arquitetónicos de cariz turístico com potencial;
Incentivo à reabilitação do Parque Edificado;

AMEAÇAS

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



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 Vila Nova de Oliveirinha, é por sua vez, constituída por 8 subsecções que abrangem 130ha e se localizam na freguesia de União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha.

De referir, no entanto, que os limites das subsecções não coincidem exatamente com a Área de Reabilitação Urbana e, por esse motivo, realizou-se uma aproximação considerando o edificado existente, como se pode ver na figura 9. Na mesma figura nota-se que algumas subsecções vão além da imagem apresentada, apenas pelo facto de a informação das mesmas coincidir praticamente e maioritariamente dentro do limite da Área de Reabilitação Urbana.

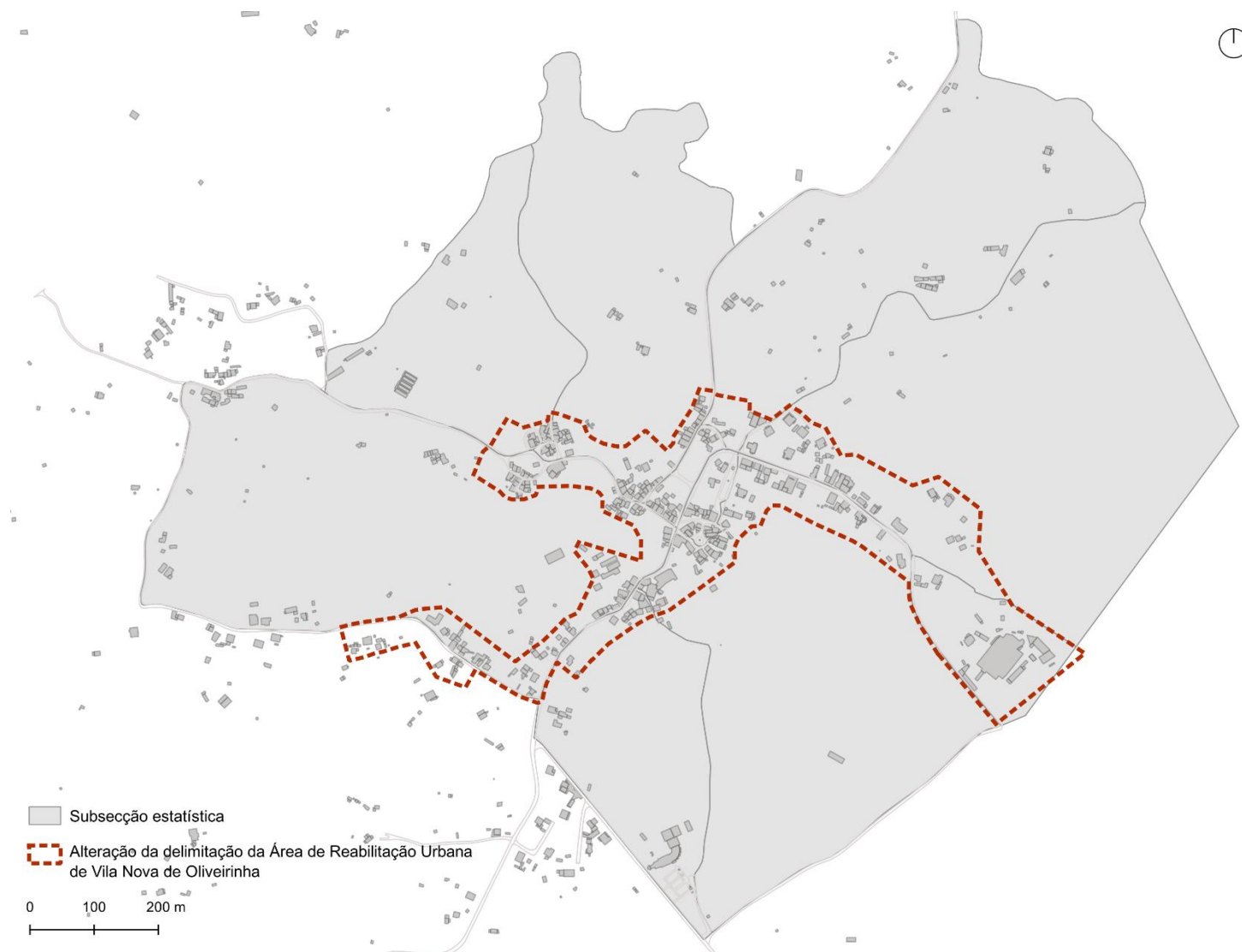


Figura 9. Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha e respetivas subsecções

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

De acordo com os dados do INE, em 2021, a União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha contava com um total de 1 232 residentes. Desse total, 166 residiam dentro da Área de Reabilitação Urbana, caracterizada essencialmente como uma zona habitacional rural, figura 10.

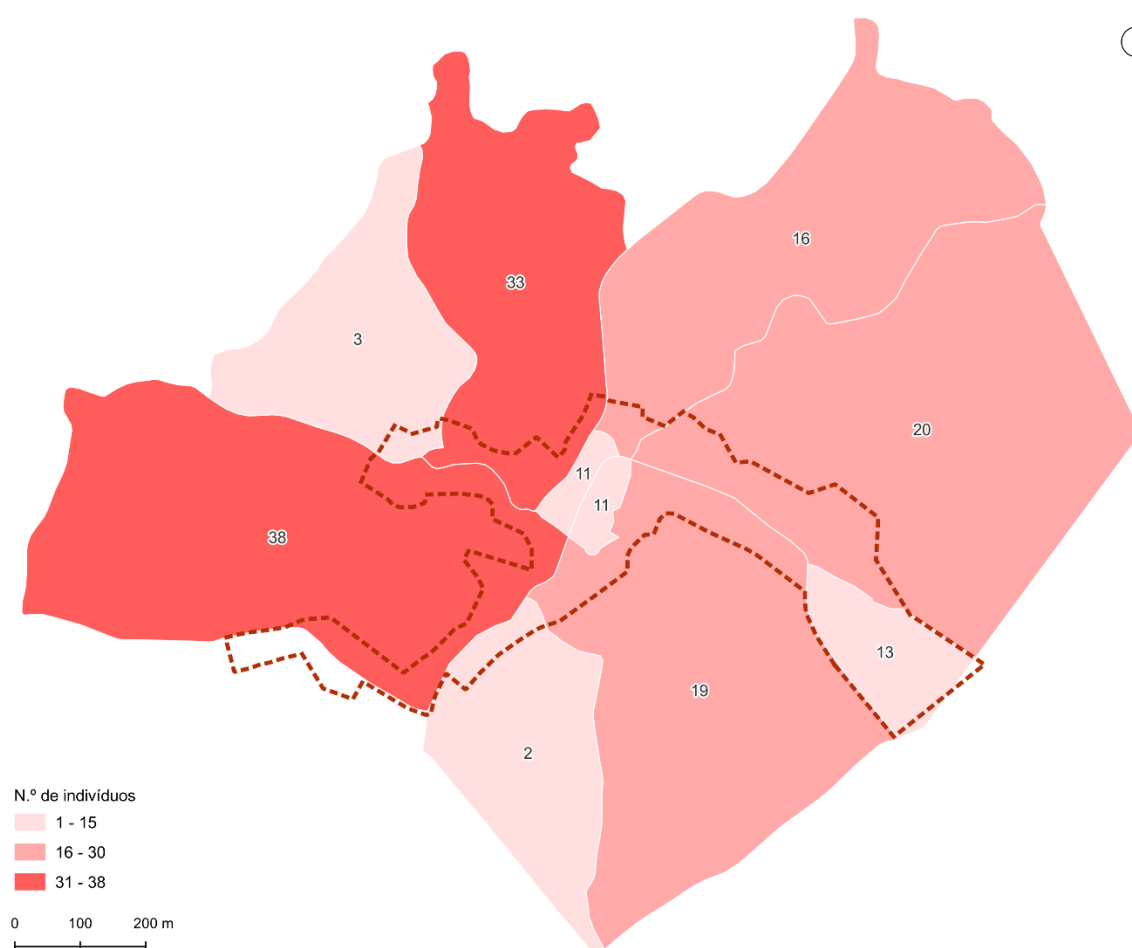


Figura 10. População residente, por subsecção, na ARU de Vila Nova de Oliveirinha

Fonte: INE - BGRI 2021

A figura 11 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 183 edifícios, no ano de 2021.

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

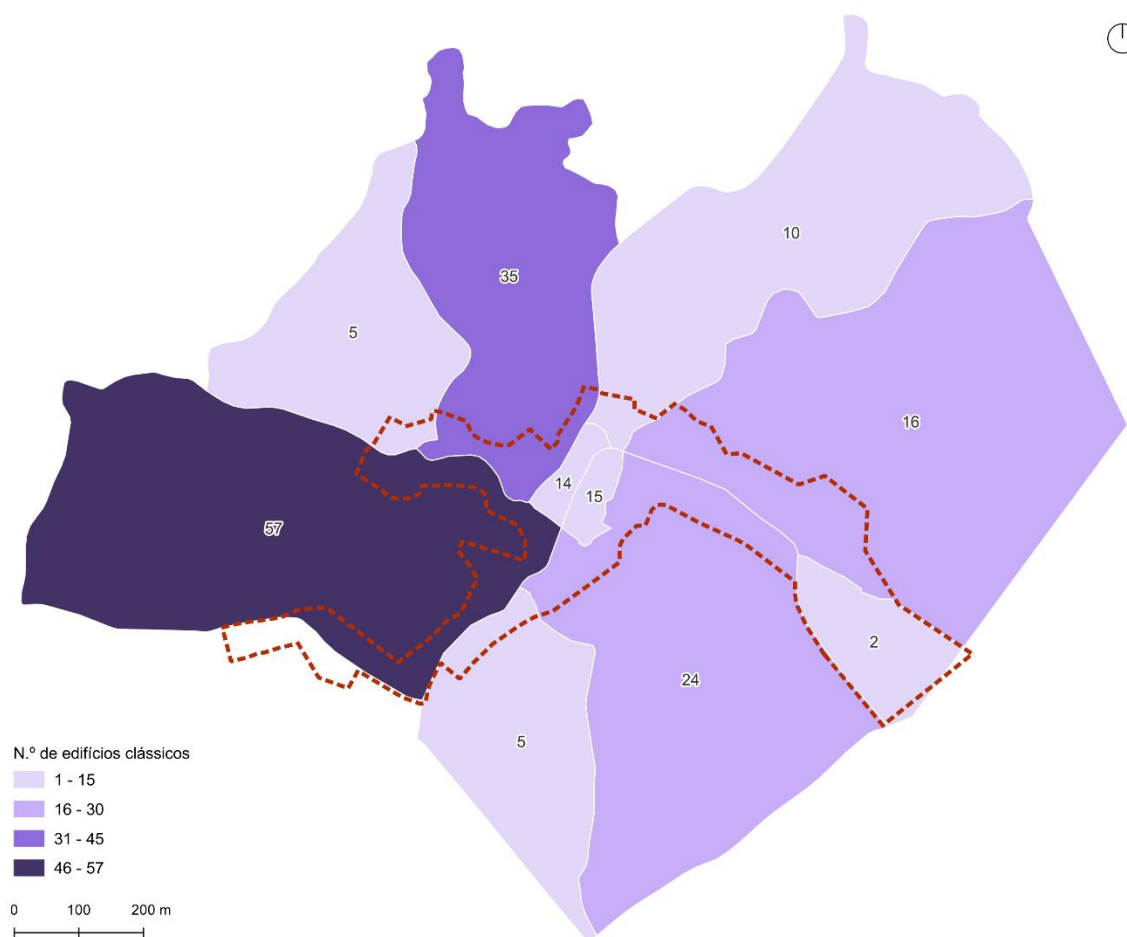


Figura 11. Número de edifícios clássicos, por subsecção, na ARU de Vila Nova de Oliveirinha

Fonte: INE - BGRI 2021

Ao observar a figura 12, é possível verificar que existe um número elevado de edifícios que necessitam de reparações. Do total de 183 edifícios contabilizados na Área de Reabilitação Urbana, 148 precisam de algum tipo de intervenção.

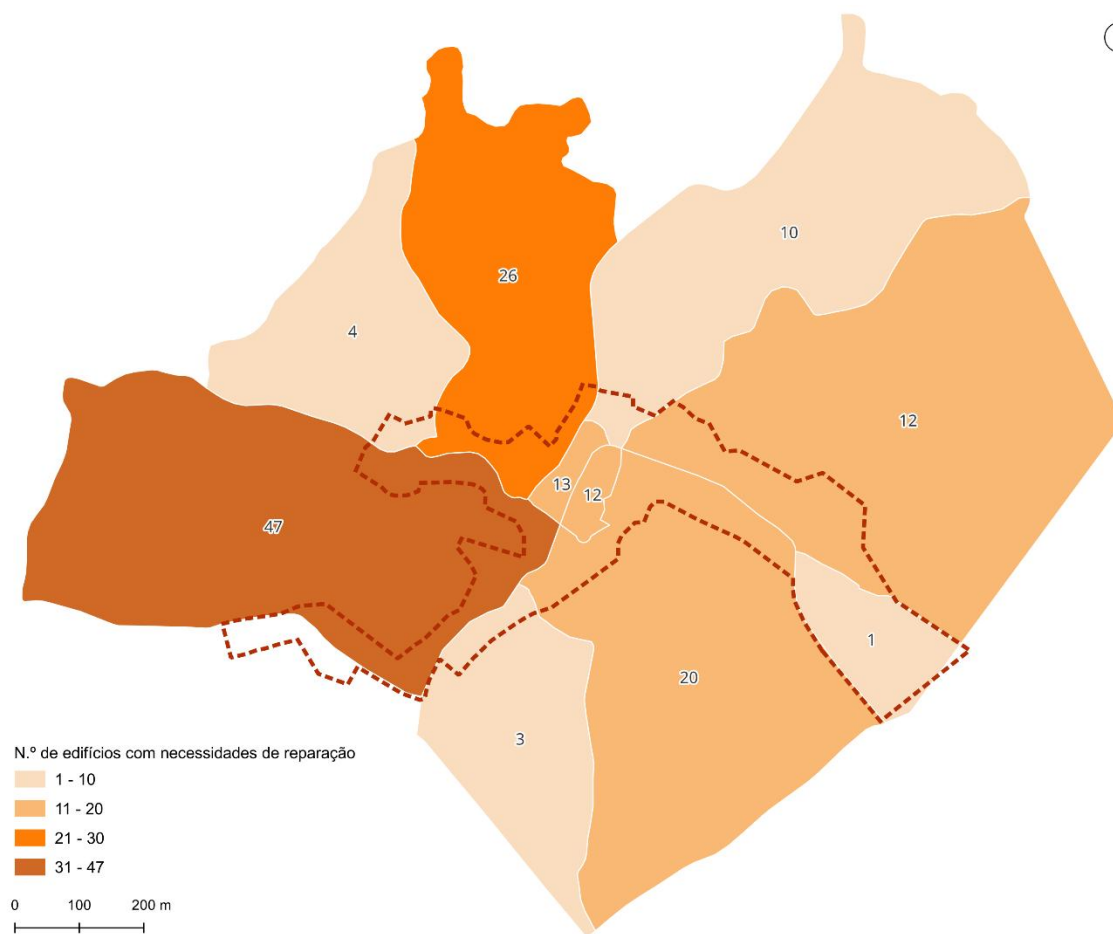


Figura 12. Número de edifícios com necessidades de reparação, por subsecção, na ARU de Vila Nova de Oliveirinha

Fonte: INE - BGRI 2021

Em 2021, na Área de Reabilitação Urbana foram identificados 186 alojamentos familiares. Desses, 72 eram alojamentos familiares clássicos de residência habitual, figura 13, concentrados precisamente onde a população residente apresenta maior densidade.

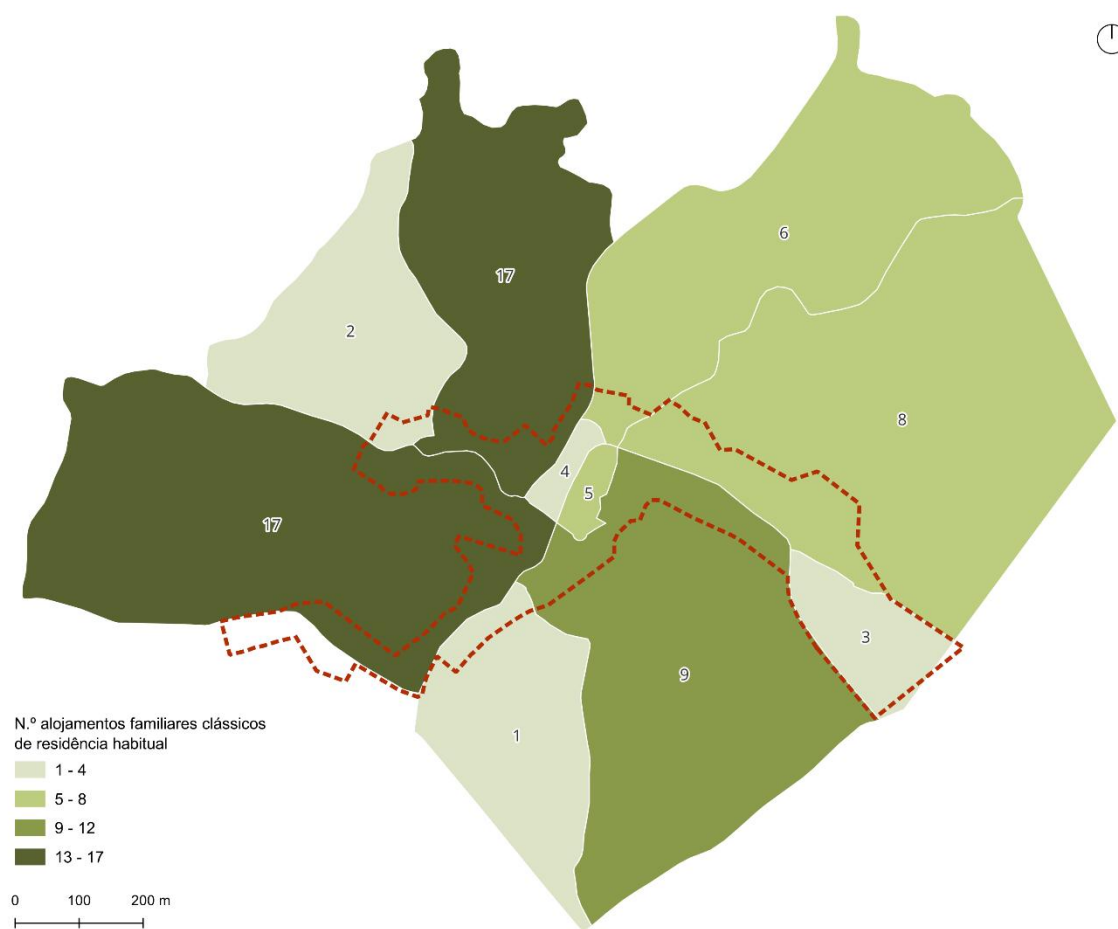


Figura 13. Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por subsecção, na ARU de Vila Nova de Oliveirinha

Fonte: INE - BGRI 2021

Dos 186 alojamentos familiares, existiam 114, que se encontravam vagos ou eram de residência secundária, figura 14, o que demonstra a necessidade de reforçar a atração habitacional para esta área, conferindo-lhe capacidade de acolhimento de mais famílias.

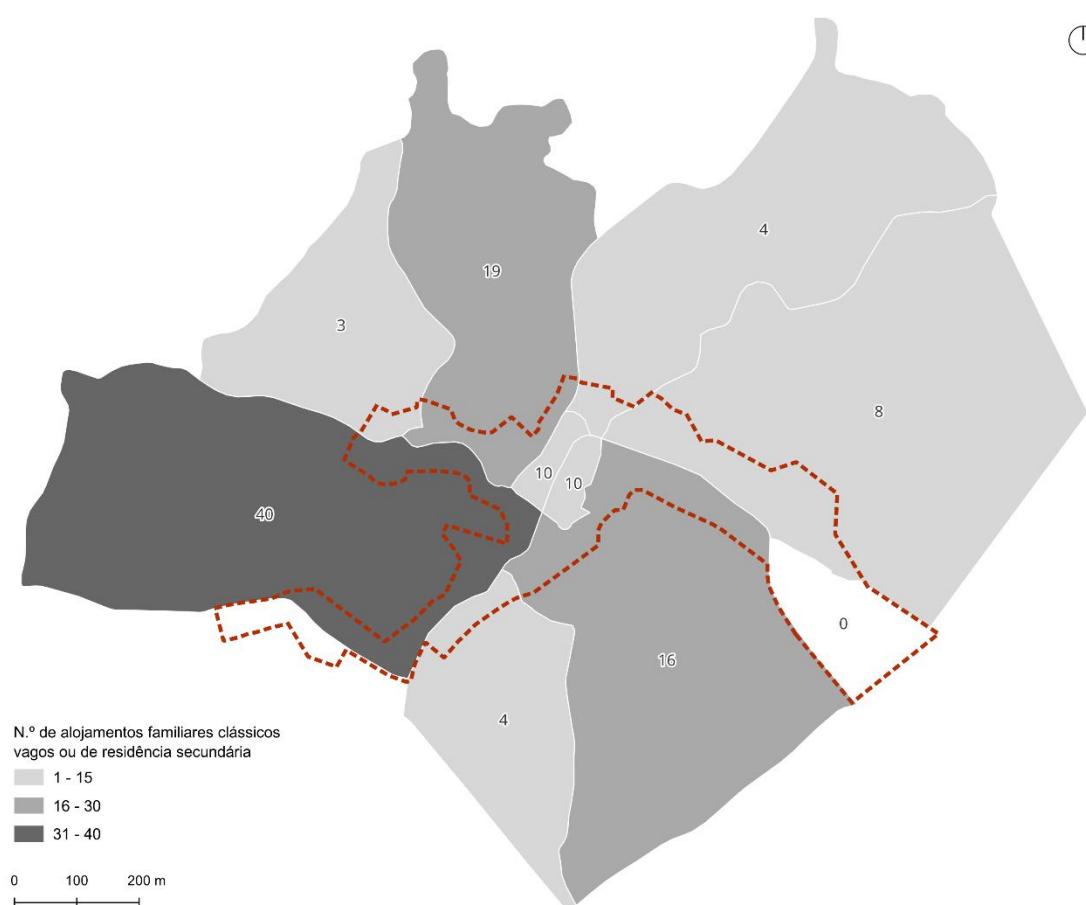


Figura 14. Número de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária, por subsecção, na ARU de Vila Nova de Oliveirinha

Fonte: INE - BGRI 2021

3.2.1. PARQUE HABITACIONAL

Os constrangimentos verificados na Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha 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 Vila Nova de Oliveirinha

População residente	116
N.º de edifícios clássicos	183
N.º de alojamentos total	186
N.º de núcleos familiares	52
N.º de alojamentos vagos ou de residência secundária	114
N.º de edifícios com 1 ou 2 pisos	119
N.º de edifícios com 3 ou mais pisos	64
N.º de edifícios construídos antes de 1945	118
N.º de edifícios construídos entre 1946 e 1980	41
N.º de edifícios construídos entre 1981 e 2000	16
N.º de edifícios construídos entre 2001 e 2010	6
N.º de edifícios construídos entre 2011 e 2021	2
N.º de edifícios com necessidades de reparação	148
N.º de edifícios sem necessidades de reparação	35

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 116 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, 52, era bastante inferior ao número de alojamentos, 186, mas pela degradação das condições de solidez, segurança e



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

Esta última questão assume uma importância significativa dada a idade dos edifícios, com um total de 183 edifícios em 2021, cerca de 64,5% foi construído antes de 1945 e 22,4% foi entre 1946 e 1980, sendo que apenas 4,4% 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, 119, enquanto com três ou mais pisos apenas existiam 64 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, 61,3%. O que significa que apenas 72 alojamentos familiares são de residência habitual, representando 38,7% do total de alojamentos.

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

3.3. MORFOLOGIA URBANA

Vila Nova de Oliveirinha, caracteriza-se por ser um aglomerado urbano tradicional, que à semelhança de muitos outros se desenvolveu a partir de um núcleo central, que foi crescendo no sentido do acesso principal, a EN230-6, desenvolvendo-se com base numa malha urbana de morfologia orgânica, formando quarteirões pequenos e irregulares, constituídos por parcelas de pequenas dimensões.

Partindo do núcleo original, formaram-se outros dois núcleos, também, estes organizados em torno de pequenos largos, como se pode verificar na figura 15.



Figura 15. Aglomerado urbano tradicional

Na envolvente ao núcleo mais antigo observa-se um tecido “embrionário”, de construção mais recente, cuja ocupação compreende lotes de maior dimensão com uma organização linear, figura 16.



Figura 16. Tecido edificado recente

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



Figura 17. Estrutura física principal (ruas)

Destaca-se uma estrutura física principal, onde se evidencia a importância da Rua Luiz Cândido e a Rua Albertino Ferreira, a partir da qual se ramificam outros eixos secundários, figura 17. A articulação entre os pequenos largos e vias, definem o sistema de espaços públicos. A malha urbana consolidada e que a estrutura edificada de Vila Nova de Oliveirinha desenvolveu -se, sobretudo, acompanhando a estrutura viária principal.



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 Vila Nova de Oliveirinha alguns imóveis, designadamente⁶:

⁶ PDM Tábua - Relatório do Património Volume XI

1. Igreja Paroquial de Vila Nova de Oliveirinha / Igreja de São Miguel
2. Capela de Nossa Senhora do Loreto
3. Coreto de Vila Nova de Oliveirinha
4. Escultura em Homenagem a Albano Gonçalves
5. Jardim do Monumento da Grande Guerra
6. Capela de São João
7. Cruzeiro
8. Antiga Escola de 1931



Figura 18. Planta de localização do património notável na ARU de Vila Nova de Oliveirinha



1. Igreja Paroquial / Igreja de São Miguel



2. Capela de Nossa Senhora do Loreto



3. Coreto de Vila Nova de Oliveirinha



4. Escultura em Homenagem a Albano Gonçalves



5. Jardim Monumento da Grande Guerra



6. Capela de São João



7. Cruzeiro



8. Antiga Escola de 1931

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 Vila Nova de Oliveirinha.

Neste sentido foram identificados alguns exemplos de património não classificado, de arquitetura civil, considerados notáveis, ilustrados na figura 19.



Figura 19. Exemplos de habitações tradicionais de Vila Nova de Oliveirinha

04

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

4.1. Metodologia	79
4.2. Edificado	84
4.2.1 Número de pisos	84
4.2.2 Tipo de ocupação	86
4.2.3 Usos	88
4.2.4 Estado de conservação do edificado	90
4.3. Patologias da construção	92
4.3.1. Coberturas	93
4.3.2. Fachadas	98
4.3.3. Caixilharias	103
4.4. Espaço público, estrutura verde e mobiliário urbano	106

4.1. METODOLOGIA

Para uma análise mais aproximada à Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha, 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 desenvolve-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 registou-se toda a informação que foi possível observar no local, como contributo para um mais amplo conhecimento sobre as realidades locais, reconhecendo as potencialidades e fragilidades existentes no território, que constituíram a base para o desenvolvimento das ações de intervenção proposta.

Da análise do território, considera-se que a área delimitada, requer uma requalificação pensada globalmente pelas carências que apresenta no que se refere à qualidade do espaço urbano. 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/armazéns;
- 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 20, 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 188 edifícios na ARU de Vila Nova de Oliveirinha.

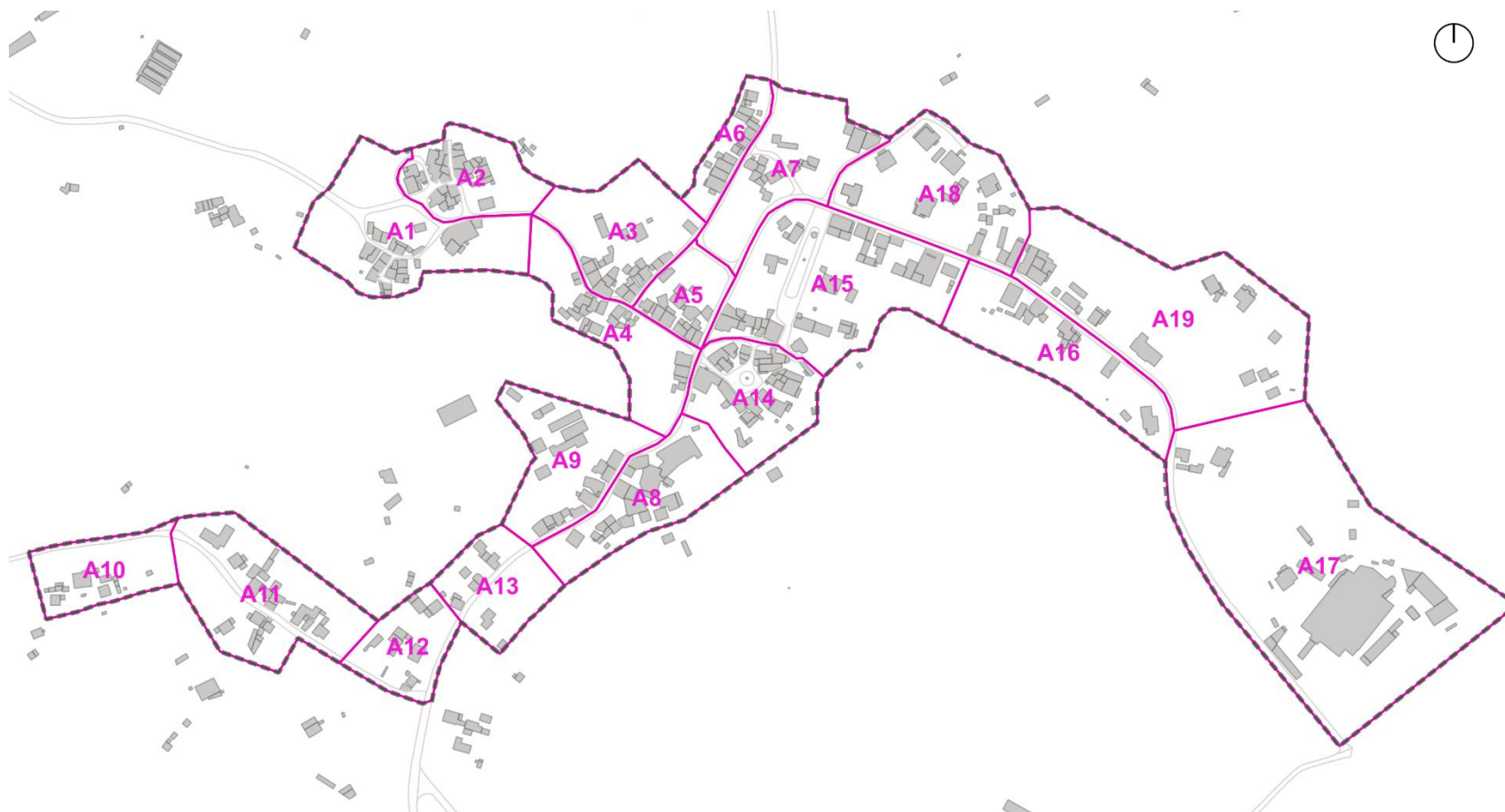


Figura 20. Delimitação das subáreas de levantamento



O levantamento do edificado foi realizado através do preenchimento de tabelas, cujo modelo é apresentado na figura 21, 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	fissuração	desagregação	manchas	dissonantes	vandalismo	ausência de caixilharia	degradação/má qualidade	sombreamento
		1	2	3	4																

Figura 21. Tabela de levantamentos

É importante salientar o valor da avaliação do estado de conservação dos imóveis implantados na ARU de Vila Nova de Oliveirinha, 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, NRAU⁷, 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.

⁷ Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro

4.2. EDIFICADO

4.2.1. NÚMERO DE PISOS

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



Figura 22. Exemplo de edifícios com um piso e quatro pisos

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

A planta da figura 23 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 quatro pisos, figura 22.



Figura 23. Planta do número de pisos

Desta forma, a partir da análise da figura 23, verifica-se que a estrutura edificada é maioritariamente composta por imóveis com um e dois pisos, sendo que estes representam 26,6% e 51,6% do total, respetivamente. Foram também identificados edifícios com três pisos, 20,7%, e quatro pisos, 1,1%, ainda que representem uma percentagem residual do total.

4.2.2. ESTADO DE OCUPAÇÃO

Por observação direta do edificado, foi possível desenvolver uma análise do estado de ocupação dos edifícios 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 24.



Figura 24. Exemplo de edifício devoluto

A planta da figura 25 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 25. Planta do tipo de ocupação

O edifício analisado encontra-se, na sua maioria ocupado, com um total de 141 edifícios, o que representa 75%. Por outro lado, foram contabilizados 47 edifícios considerados devolutos, o que corresponde a 25%.

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 de Vila Nova de Oliveirinha.

Em termos de distribuição espacial do edificado devoluto, não é possível identificar um padrão, sendo que este se encontra disperso pela ARU. Um dos fatores que pode estar na origem dos edifícios devolutos é o facto da população residente ser, maioritariamente, envelhecida e a população mais jovem procurar novas oportunidades em outros centros urbanos e, como tal, existe um crescente número de edifícios que vão ficando vagos.

4.2.3. USOS

Salienta-se, mais uma vez, que este levantamento foi realizado a partir da análise exterior dos edifícios, pelo que, os usos identificados nos vários pisos dos imóveis foram atribuídos através dessa observação e dos indícios exteriores que pudessem contribuir para aferir o respetivo uso, figura 26.



Figura 26. Edifício com piso de comércio (farmácia)

A planta representada na página seguinte, figura 27, ilustra as conclusões estatísticas na análise dos dados relativos aos usos do primeiro, que se enquadram nas categorias de habitação, comércio, equipamento, serviço, religioso, armazém e garagem.

As plantas referentes aos pisos dois, três e quatro não são apresentadas, uma vez que correspondem à função de habitação na sua totalidade,



Figura 27. Planta dos usos do primeiro piso

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, figura 27, ocupa 87,2%. Para além da habitação, identificam-se outros usos, ainda que com valores significativamente mais baixos, como o comércio que constitui 4,3%, os armazéns/armazéns que representam 3,2%, e por sua vez, os serviços e os edifícios religiosos com 1,6% cada. Por fim, os equipamentos e as garagens, cada um com 1,1%.

4.2.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios levantados, o mesmo foi obtido a partir do preenchimento das *Fichas de caracterização do edificado*, que contemplam anomalias 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 28. Planta do estado de conservação

O estado de conservação do edificado da Área de Reabilitação de Vila Nova de Oliveirinha, figura 36, está, predominantemente, suficiente, com aproximadamente 79 dos edifícios nesta condição, enquanto 45 se enquadram na categoria de degradado e 44 na categoria de bom.

Relativamente aos edifícios em ruína foi possível identificar 20 edifícios, que correspondem a 10,6% do total de edifícios. Estes dados podem 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 Vila Nova de Oliveirinha, 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 mencionado, os levantamentos de campo foram realizados com base exclusiva na observação exterior do edificado, pelo que, tendo em conta a morfologia urbana de Vila Nova de Oliveirinha 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.

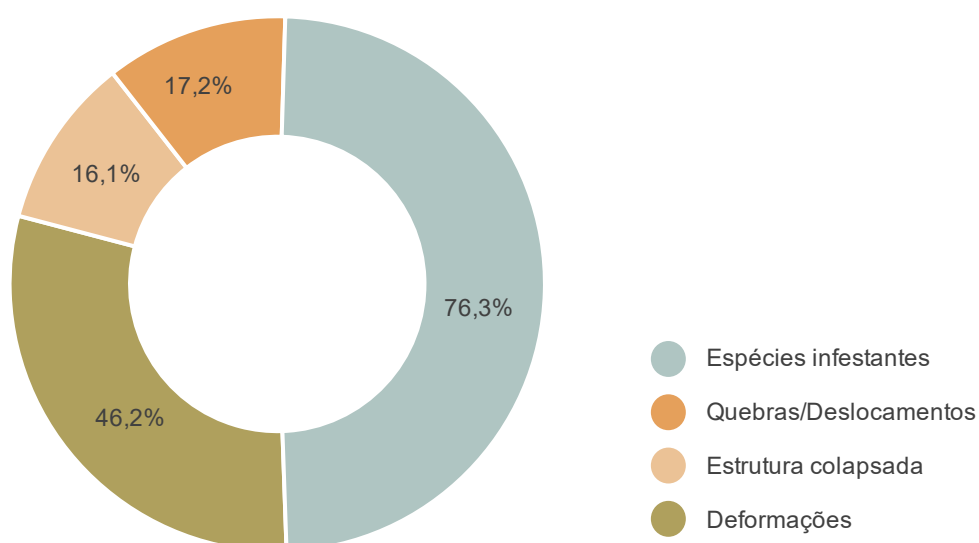


Gráfico 6. Patologias das coberturas

Dos 188 edifícios identificados na Área de Reabilitação Urbana, 93 detêm de pelo menos uma das patologias observadas nas coberturas, sendo a mais frequente a presença de espécies infestantes, com cerca de 76,3% dos edifícios afetados, figura 30.



Figura 29. Cobertura 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 telhados 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 Vila Nova de Oliveirinha, para além das coberturas serem predominantemente telhados, contemplam ainda beirados.

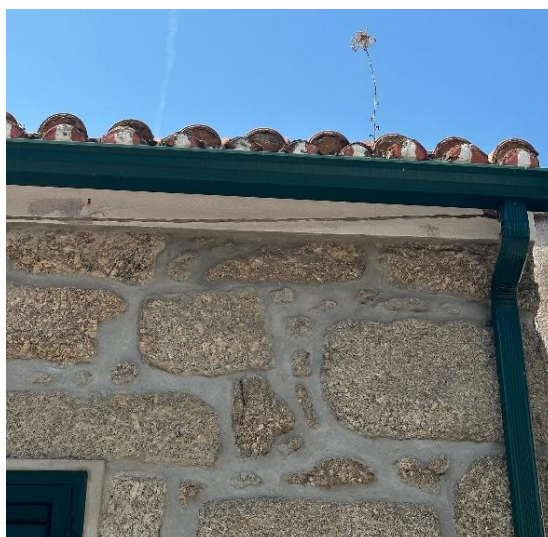


Figura 30. Cobertura com caleira

Destaca-se ainda o facto de 57,4% das coberturas observadas contemplarem sistema de recolha de águas visível, como se pode observar na figura 31, em particular caleiras, sendo estas importantes para evitar o aparecimento de outras patologias, nomeadamente ao nível da fachada, como manchas e condensações.

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

Como segunda patologia mais frequente, registada em 46,2% dos casos, surge a deformação, identificada particularmente nas cumeeiras dos telhados. As deformações podem ter várias origens, como a má execução da cobertura, as cargas verticais e laterais ou a alteração das cargas previstas inicialmente e a própria ação dos agentes meteorológicos, nomeadamente o vento, figura 32.



Figura 31. Cobertura deformada

Mais uma vez, se não houver 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, neste caso em concreto assume-se como revestimento dominante 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 tem também alguma relevância, 17,2%. As estruturas colapsadas ou parcialmente colapsadas, em 16,1% dos edifícios identificados com patologias ao nível da cobertura.

Salienta-se a existência de 20 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 ruínas, 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 33.



Figura 32. Cobertura colapsada

4.3.2. PATOLOGIAS AO NÍVEL DAS FACHADAS

À semelhança do levantamento das patologias das coberturas e caixilharias, 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 Vila Nova de Oliveirinha.

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, 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.

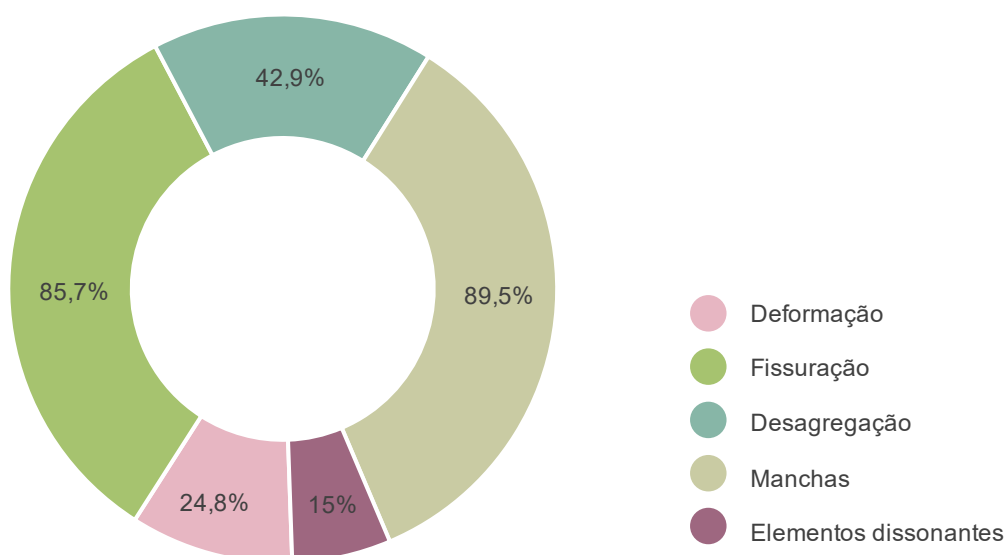


Gráfico 7. Patologias das fachadas

Dos 188 edifícios identificados na Área de Reabilitação Urbana, 133 detêm de pelo menos uma das patologias observadas nas fachadas, sendo a mais frequente a presença de manchas e bolores, com cerca de 89,5% dos edifícios afetados, figura 34, como se pode verificar no gráfico 7.



Figura 33. 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.

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 85,7% dos edifícios analisados, figura 35.



Figura 34. 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, gura 36. Tal como demonstra o gráfico 7, apresentado anteriormente, cerca de 42,9% dos edifícios já apresenta esta patologia nas suas fachadas.



Figura 35. 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 24,8% dos edifícios analisados, as vigas e lajes deformam-se naturalmente sob ação do seu próprio peso, de outras cargas permanentes e acidentais e até mesmo sob efeito da retração e deformação lenta do betão.

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

No que concerne aos elementos dissonantes, os que mais predominam são as máquinas de ar condicionado, bem como cabos de infraestruturas e antenas de televisão, figura 37.

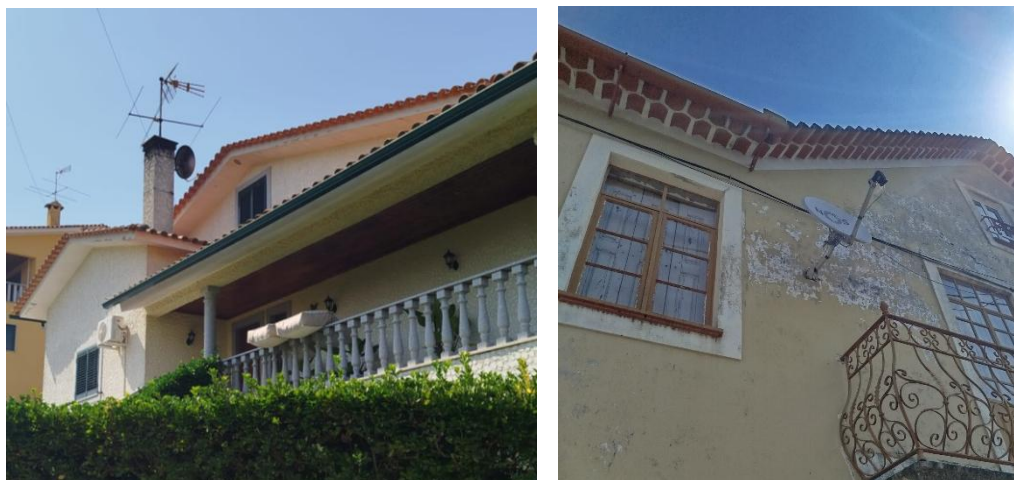


Figura 36. Presença de máquina de ar condicionado e antena de televisão

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 15% 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 188 edifícios, cerca de 59,6% 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.

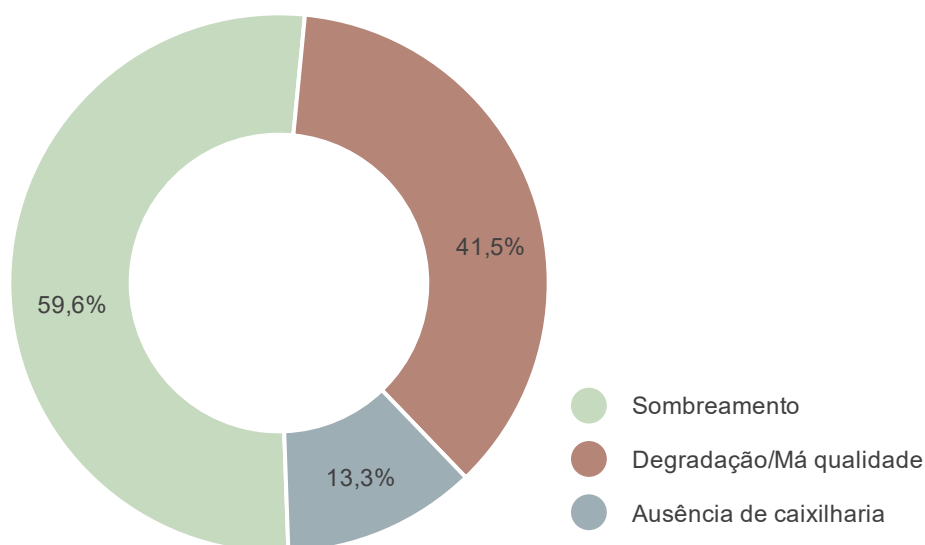


Gráfico 8. Patologias das caixilharias

De acordo com o gráfico 8, aproximadamente 41,5% dos imóveis analisados apresentam caixilharia com materiais em degradação ou de má qualidade que já não garantem a estanquicidade e conforto desejáveis, figura 38.



Figura 37. 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, das 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 ou falta de meios económicos, a degradação das caixilharias vai-se agravando e carecendo, cada vez mais, de intervenções.



Figura 38. Edifícios sem caixilharia

Através dos levantamentos de campo, foram identificados 13,3% do total dos edifícios com ausência total ou parcial da caixilharia, como mostra a figura 39.

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 Contemplanção	Jardins, Parques Miradouros, panoramas
Espaço – Deslocação	Transporte Canal Estacionamento	Estações, paragens, interfaces Vias-férreas, autoestradas Parking, silos
Espaço - Memória	Saudade Arqueologia Memoriais	Cemitérios Industrial, agrícola, serviços Espaços Monumentais
Espaços Comerciais	Semi-interiores Semi-exterior	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 40.



Figura 39. Critérios para determinar um bom Espaço Público

Fonte: Natália 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 ARU, 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 Vila Nova de Oliveirinha apresenta algumas carências ao nível de espaços públicos de permanência, uma vez que foram identificados apenas três e dois deles necessitam de ações de requalificação.

Os espaços públicos identificados foram o Largo da Igreja Paroquial de Vila Nova de Oliveirinha, o Jardim do Monumento da Grande Guerra e o largo localizado próximo dos tanques públicos.

O Largo da Igreja Paroquial de Vila Nova de Oliveirinha, figura 41, tem potencial para ser um espaço de utilização pública, de encontro e lazer, contudo necessita de uma intervenção de requalificação.

Localiza-se próximo da Igreja Paroquial, dos Correios e de um estabelecimento comercial. Contempla uma área ajardinada, que integra mobiliário urbano, nomeadamente, bancos de jardim, iluminarias e papeleiras. É ainda de destacar a presença do coreto no centro do jardim e de um parque infantil.



Figura 40. Largo da Igreja Paroquial de Vila Nova de Oliveirinha

O Jardim do Monumento da Grande Guerra, figura 42, constitui um espaço público de carácter simbólico, integrando áreas ajardinadas e arborizadas. Destaca-se a presença do monumento de homenagem aos Combatentes da Grande Guerra como elemento que confere valor identitário e histórico ao local. O espaço encontra-se equipado com mobiliário urbano, nomeadamente luminárias, bancos e papeleiras, apresentando, de forma geral, um bom estado de conservação.



Figura 41. Jardim do Monumento da Grande Guerra

O largo dos tanques público, figura 43, localizado na Rua Luiz Cândido, constitui um espaço de grande importância social e cultural, na vila, funcionando como um local de encontro, de convívio e socialização. Embora o seu uso prático tenha diminuído, a sua preservação é relevante, valorizando as tradições e a memória coletiva das comunidades.



Figura 42. Largo dos Tanques

O espaço encontra-se dotado de algum mobiliário urbano, nomeadamente bancos e uma fonte que se encontra em funcionamento.

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 ARU de Vila Nova de Oliveirinha, identificados na figura 44, são elementos estruturantes que contribuem para a qualidade de vida urbana.



Figura 43. Estrutura verde e espaço público



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 assumem predominância na 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”⁸.

A definição da Estrutura Verde Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha irá ajudar a compreender a relação da vida das pessoas com a natureza e, assim,

⁸ Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio.



definir novas estratégias de articulação dos elementos naturais com as necessidades humanas, face aos recentes e persistentes desafios de sustentabilidade.

De um modo geral, a estrutura verde da Área de Reabilitação Urbana não apresenta áreas verdes públicas e formais para usufruto da população para além do Jardim do Monumento da Grande Guerra. No entanto, a falta destas áreas é compensada pelos logradouros verdes privados, pátios e hortas que integram a estrutura ecológica.

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, luminárias, suportes informativos, abrigos, corrimões, gradeamentos de proteção e equipamentos diversos utilizados pelos concessionários de serviço público e outros elementos similares.

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 Vila Nova de Oliveirinha o mobiliário urbano, nomeadamente bancos, luminárias e papeleiras, é reduzido, não garantindo a adequada qualificação e conforto dos espaços públicos.

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, figura 45.



Figura 44. Exemplos de mobiliário urbano

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 a melhoria da 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 meio 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 46.



Figura 45. Exemplos da estrutura viária de Vila Nova de Oliveirinha

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 Vila Nova de Oliveirinha, 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 47.

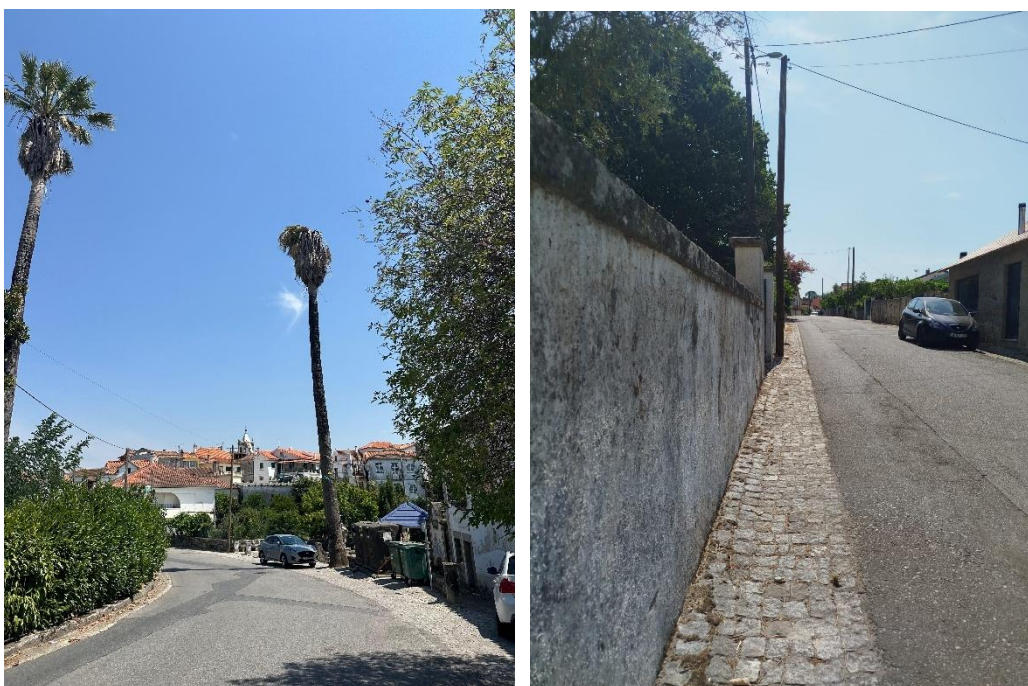


Figura 46. Exemplos de estacionamento

05

**VISÃO ESTRATÉGICA PARA A
ARU DE VILA NOVA DE
OIIVEIRINHA**

5.1. Estratégia	121
5.2. Objetivos específicos	124



5.1. ESTRATÉGIA

À semelhança de muitos aglomerados urbanos, Vila Nova de Oliveirinha 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 Vila Nova de Oliveirinha, 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 Vila Nova de Oliveirinha 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.

Vila Nova de Oliveirinha 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 Vila Nova de Oliveirinha, 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 á 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 Vila Nova de Oliveirinha.

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 Vila Nova de Oliveirinha 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.

Relativamente a medidas concretas é premente resolver as questões de 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 Vila Nova de Oliveirinha através de um processo de reabilitação e modernização/atualização das funções e atividades instaladas de forma a potenciar a sua imagem urbana.

5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Na Operação de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha 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 Vila Nova de Oliveirinha, 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 Vila Nova de Oliveirinha.



MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Promover a vivência dinâmica e de qualidade na vila;
- Cezir malha urbana definindo 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 o 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	131
6.2. Ações de iniciativa pública	134
6.2.1. Ações intensivas	138
6.2.2. Ações extensivas	147



6.1. REFERÊNCIAS DE ESTRATÉGIA ESPACIAL

A estratégia de intervenção na Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha 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 Vila Nova de Oliveirinha, 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 Vila Nova de Oliveirinha.

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 Vila Nova de Oliveirinha, 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 Vila Nova de Oliveirinha, com um desenvolvimento programado 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 Vila Nova de Oliveirinha, 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 Vila Nova de Oliveirinha 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 48, são:

1. Requalificação do Largo da Igreja Paroquial de Vila Nova de Oliveirinha;
2. Requalificação do espaço envolvente à Capela do Loreto;
3. Requalificação do acesso à Capela de São João e espaço envolvente;
4. Requalificação do Cruzeiro e do respetivo largo;
5. Requalificação da Rua Luiz Cândido (EN 230-6).

As ações extensivas incluem:

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



Figura 47. Planta global de localização das ações intensivas

6.2.1. AÇÕES INTENSIVAS

1 | Requalificação do Largo da Igreja Paroquial de Vila Nova de Oliveirinha



Figura 48. Localização do Largo da Igreja Paroquial de Vila Nova de Oliveirinha

O Largo da Igreja Paroquial de Vila Nova de Oliveirinha, que se estende para a Av^a. António de Pádua, integra o núcleo central original, apresentando alguma multifuncionalidade na sua envolvente, onde se localiza, além da Igreja Paroquial, o pelourinho, o coreto, alguns estabelecimentos comerciais e serviços, figura 49.

Caracteriza-se por um desenho tradicional, um certo ambiente bucólico, destacando-se o coreto, como elemento de referência social e cultural, canteiros ajardinados e alguma arborização. Na continuidade deste espaço encontra-se, ainda, um pequeno parque infantil.

Embora com potencialidades para constituir um espaço público de qualidade, encontra-se degradado, apresentando algumas fragilidades ao nível do tratamento dos pavimentos, mobiliário urbano e equipamento do jardim infantil desatualizado, comprometendo a sua utilização.



Assim, o objetivo da presente ação consiste na melhoria e revitalização da imagem do centro Vila Nova de Oliveirinha, reforçando a atratividade, o conforto e a funcionalidade deste espaço, devolvendo-o à fruição da comunidade local e dos visitantes.

Desta forma, a ação contempla o **redesenho do largo**, reestruturando a sua configuração atual, sem, contudo, desvirtuar as suas características, **prevendo-se**:

- Regularizar e repavimentar o Largo da Igreja Paroquial de Vila Nova de Oliveirinha, Av^a. António de Pádua e arruamentos envolventes, definindo uma Zona de Coexistência, privilegiando a utilização do espaço público, pelas pessoas;
- Corrigir e eliminar barreiras arquitetónicas que condicionem a acessibilidade para todos, através demolição/desmontagem de vedações desnecessárias, da execução de pavimentos de nível;
- Criar bolsas de estacionamento ordenado;
- Instalar mobiliário urbano, de design atual, tornando o espaço mais confortável e atrativo;
- Implementar soluções de iluminação pública mais eficientes e sustentáveis;
- Requalificar integralmente o parque infantil, tanto ao nível do pavimento, como da dotação de equipamentos infantis atuais, assegurando condições de segurança e melhor utilização, bem como maior atratividade;

A estratégia de intervenção deve ser planeada de uma forma global, garantir a coerência e harmonia entre os diversos espaços, ainda que com usos específicos, respondendo às carências das zonas em que incidem.

2 | Requalificação do espaço envolvente à Capela do Loreto



Figura 49. Localização da Capela do Loreto

A Capela do Loreto, edificada sobre um penedo, está identificada como património notável não classificado de Vila Nova de Oliveirinha. O edifício insere-se numa área predominantemente residencial, onde o edificado apresenta, de forma geral, bom ou suficiente estado de conservação. Contudo, o espaço público evidencia carências ao nível da sua qualificação urbanística, carecendo de melhores condições de conforto e acessibilidade, figura 50.

A Capela é um local de culto, com importante valor social e identitário, cuja vivência poderá ser valorizada através da melhoria das condições de utilização do espaço público envolvente. Atualmente, toda a área se encontra pavimentada com calçada, apresentando desníveis e degraus que dificultam a acessibilidade, comprometendo a sua fruição e o potencial de utilização.

Assim, o objetivo desta ação consiste na qualificação do espaço envolvente à Capela, reforçando a sua integração na malha urbana, corrigindo barreiras de acessibilidade e reforçando as condições de conforto do espaço, potenciando a sua vivência e integração na estrutura urbana.



A ação proposta consiste na requalificação geral do espaço público envolvente á Capela, **prevendo-se:**

- Regularizar e repavimentar o espaço envolvente á Capela, corrigindo barreiras arquitetónicas, nivelando os espaços, na medida do possível, definindo uma Zona de Coexistência, privilegiando a utilização do espaço público, pelas pessoas;
- Reordenar a circulação viária, de modo a reduzir conflitos entre veículos e pessoas;
- Repavimentar o espaço envolvente ao Largo e dotar de sinalética vertical, adequando-a à nova configuração do espaço;
- Dotar de mobiliário urbano que assegure conforto e coerência estética;
- Dotar o espaço de soluções de iluminação pública mais eficientes e sustentáveis.

3 | Requalificação do acesso à Capela de São João e espaço envolvente



Figura 50. Localização da Capela de São João

A Capela de São João encontra-se localizada fora do núcleo urbano de Vila Nova de Oliveirinha, enquadrada por uma paisagem florestal, figura 51.

O caminho de acesso, atualmente em terra batida, dificulta a circulação, sobretudo em condições climáticas adversas. Ademais, o espaço envolvente à Capela, onde também existe um espaço tipo palco de construção permanente, encontra-se desqualificado e desordenado, não tirando partido do seu potencial paisagístico nem oferecendo condições para a organização das dinâmicas associadas às festividades religiosas.

Assim, o objetivo da intervenção consiste em qualificar o acesso e o espaço envolvente à Capela de São João, reforçando as condições de conforto, segurança e fruição, sem, contudo, comprometer a paisagem envolvente.



A ação contempla:

- Melhoria das condições de acesso, propondo-se a aplicação de materiais permeáveis e soluções compatíveis com o contexto natural em que se insere, assegurando conforto e acessibilidade para todos;
- Redesenho do espaço envolvente à Capela e largo adjacente, onde se encontra o palco, criando condições para organização de romarias, celebrações religiosas e diferentes eventos culturais, prevalecendo o cuidado de adoção de soluções integradas na paisagem;
- Dotação de mobiliário urbano adequado, favorecendo a socialização e o usufruto da paisagem sem comprometer o meio ambiente;
- Requalificação e redesenho das estruturas de apoio, como por exemplo o palco e instalações sanitárias, conferindo-lhes qualidade arquitetónica e melhores condições de funcionalidade;
- Implementação de soluções de iluminação pública mais eficientes e sustentáveis, no acesso, no largo da capela e espaço envolvente.

4 | Requalificação do Cruzeiro e do respetivo largo



Figura 51. Localização do Largo do Cruzeiro

O Largo do Cruzeiro localiza-se na entrada poente da vila, junto á Rua Luiz Cândido (N230-6) e integra o Cruzeiro, elemento com valor patrimonial e histórico, figura 52. O espaço encontra-se degradado, denotando falta de manutenção, desvalorizando o enquadramento urbano do Cruzeiro.

O objetivo principal da presente ação consiste na requalificação do espaço público, conferindo o devido destaque do elemento patrimonial, assegurem a sua preservação e valorização, enquanto elemento de referência urbana histórica e cultural.

A ação proposta contempla:

- Reabilitação e conservação do cruzeiro, através de trabalhos de limpeza e reparação do elemento de suporte, garantindo a preservação do seu valor patrimonial e identitário;
- Estruturação do espaço público envolvente, dando destaque ao elemento patrimonial, e conferindo melhores condições de acessibilidade aos edifícios implantados na envolvente;
- Dotação de iluminação pública eficiente e que valorize o elemento patrimonial.

5 | Requalificação da Rua Luiz Cândido (EN 230-6)



Figura 52. Localização da Rua Luiz Cândido (EN 230-6)

A Rua Luiz Cândido constitui o principal eixo estruturante de Vila Nova de Oliveirinha, na atravessando todo o núcleo urbano, desempenhando um papel determinante nas dinâmicas quotidianas da população, figura 53. Apresenta um perfil de “estrada”, com alguma dimensão, concentrando, na sua envolvente, alguns equipamentos, estabelecimentos comerciais, serviços e pontos de interesse, como o Largo dos Tanques Públicos, o Jardim do Monumento da Grande Guerra, a Fundação Octávio Maria de Oliveira e a Capela de São João.

A localização do Museu do Azeite, na continuidade deste arruamento, aumenta a sua importância, pelo que a sua qualificação poderá contribuir para o reforço das relações de continuidade urbana dos espaços públicos da vila e incentivar a ligação com a Bobadela, tirando partido do potencial turístico deste núcleo histórico.

O perfil existente, com prioridade da circulação automóvel, não garante condições de deslocação pedonal em segurança, verificando-se a inexistência de passeios e de lugares de estacionamento organizados.

A ação de intervenção de requalificação dos espaços públicos, deverá ser planeada com base no desenvolvimento de um projeto global, que contemple as características dos diferentes troços, implementado a sua execução faseadamente, **prevendo**:



- Delimitação do troço da EN 230-6 identificado, como Zona de Coexistência, propondo a sua repavimentação de cota e a determinação de uma Zona 20 km, como medida de acalmia do trânsito automóvel;
- Regularização de cotas, nomeadamente na conjugação com as entradas particulares, eliminando barreiras arquitetónicas;
- Retificação e regularização de valetas e sistemas de águas pluviais;
- Implementação de soluções de iluminação pública mais eficientes e sustentáveis;
- Definição de bolsas de estacionamento, ordenado;
- Dotação de mobiliário urbano adequado à organização de cada espaço;
- Introdução de arborização, sempre que possível, definindo corredores arbóreos, que contribuam para o conforto de utilização do espaço público;
- Reorganização de sinalética vertical, da localização de contentores e ecopontos.

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 Vila Nova de Oliveirinha, que não se encontrem integrados nas ações intensivas apresentadas. O objetivo principal é, requalificar os espaços públicos, em geral, conferindo à 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 Vila Nova de Oliveirinha 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 54.



Figura 53. Exemplo de infraestruturas aéreas

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

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



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

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

A requalificação do espaço público dentro da Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha 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 Vila Nova de Oliveirinha, 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 Vila Nova de Oliveirinha.

Alguns desses 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 Vila Nova de Oliveirinha, 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	156
7.2. Processo de gestão ativa da ORU	160
7.3. Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana	164
7.3.1. Incentivos e benefícios municipais	169
7.3.2. Programas do IHRU para a reabilitação urbana e arrendamento	172
7.3.3. Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)	175
7.3.4. IFRRU	179
7.4. Instrumento de Execução	181
7.5. Prazo global e cronograma de execução do programa	200
7.6. Programa de investimento e financiamento da operação	202

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 73, encontra-se representado o esquema representativo da gestão da ORU de Vila Nova de Oliveirinha.

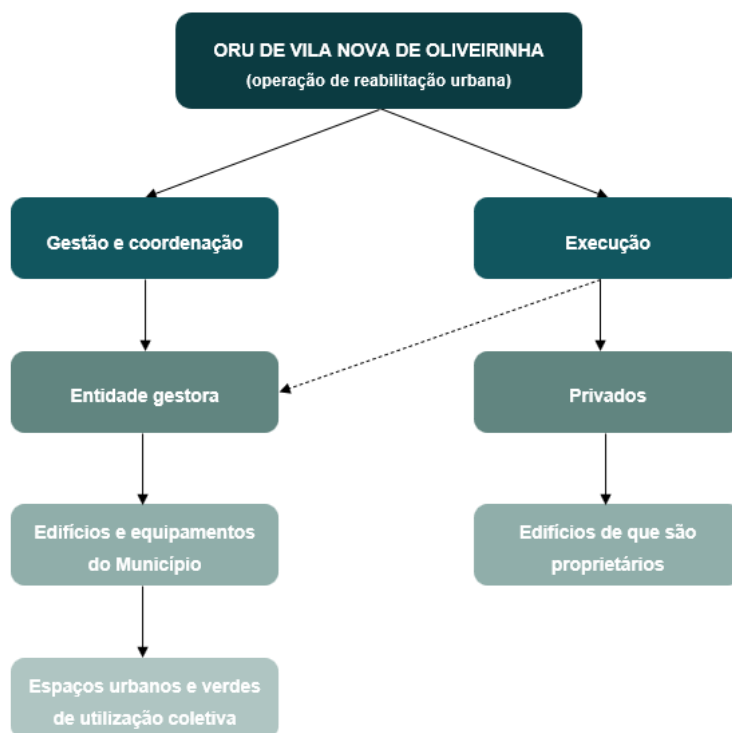


Figura 54. Esquema representativo da gestão da ORU



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 Vila Nova de Oliveirinha. 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 as parcerias com entidades privadas, concretizam-se através de concessão da reabilitação e contrato de reabilitação urbana, segundo o nº4 do artigo 11.º do referido regime.

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

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

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

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



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

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

A atual estratégia de reabilitação urbana de Vila Nova de Oliveirinha 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 Vila Nova de Oliveirinha 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 mesmo, 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 Vila Nova de Oliveirinha.

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.

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;
- 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, na sua redação atual.

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) da página 121.

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 Vila Nova de Oliveirinha 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.

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 Vila Nova de Oliveirinha, 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.

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 de 6% 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 pode implementar outros incentivos/benefícios municipais afetos à Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha, tais como os apresentados nos exemplos seguintes:

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.⁹

TÁBUA INCENTIVA

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

⁹ Exemplo adaptado do programa implementado na cidade de Torres Vedras.

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.¹⁰

PRÉMIOS DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

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 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

¹⁰ Exemplo adaptado do programa implementado na cidade de Coimbra.



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.¹¹

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.

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.

¹¹ Exemplo adaptado do programa implementado na cidade do Porto, pela Porto Vivo, SRU.

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 tratem 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 (HCC)

As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas 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 obedecem 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 ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

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

Promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com visa 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.

Proposta de lei que estabelece taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que 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 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 que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada.

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 nº 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 nº 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 nº 1 do artigo 39.º do RJRU.

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

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

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

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

Os contratos de reabilitação urbana encontram-se sujeitos a registo, nos termos do disposto nº3 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 e autorização de utilização:

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 e de autorização de utilização.



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 Vila Nova de Oliveirinha, tais como:

Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas:

No caso de um edificado ou fração com atribuição de nível de conservação 1 ou 2, 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 imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE). No âmbito de 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 previstos nos artigos 61.º e 62.º

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 efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

Demolição de edifícios:

A Câmara Municipal pode ordenar a demolição de edifícios aos quais falem 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 Área 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, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não preceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas

despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O proprietário detém o direito de oposição face à celebração do contrato de arrendamento referido anteriormente, requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fração em causa, deduzindo-se à quantia a entregar ao proprietário, o valor das despesas com as obras realizadas.

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, pelo disposto no artigo 61º.

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 60.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 respectivas 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 deve 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 devolutas:

A Câmara Municipal de Tábua tem a competência de identificar ou 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.

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.º3 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 e autorização de utilização:

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 e de autorização de utilização.

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 Vila Nova de Oliveirinha, tais como:

Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas:

No caso de um edificado ou fração com atribuição de nível de conservação 1 ou 2, 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 imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE). No âmbito de 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 previstos nos artigos 61.º e 62.º

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 efeitos de 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 Área 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, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não preceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente



por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O proprietário detém o direito de oposição face à celebração do contrato de arrendamento referido anteriormente, requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fração em causa, deduzindo-se à quantia a entregar ao proprietário, o valor das despesas com as obras realizadas.

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, pelo disposto no artigo 61º.

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 60.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 deve 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 devolutas:

A Câmara Municipal de Tábua tem a competência de identificar ou 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 2025 e 2039.

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), 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	1. Requalificação do Largo da Igreja Paroquial de Vila Nova de Oliveirinha;															
EC	2. Requalificação do espaço envolvente à Capela do Loreto;															
EL/EC	3. Requalificação do acesso à Capela de São João e espaço envolvente;															
EC	4. Reabilitação do Cruzeiro e do respetivo largo;															
EL	5. Requalificação da Rua Luiz Cândido (EN 230-6);															
Tipologia Ações Extensivas		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
EP	A. Requalificação global do espaço público															
EP	B. Soterrar as Infraestruturas Aéreas e Requalificar os Pavimentos															
EP	C. Corredores Verdes - Reforço dos existentes e criação de novos															
E	D. Reabilitação do Edificado Degradado - iniciativa privada															



7.6. PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO

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

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

O montante global estimado para os quinze anos do presente plano está estimado em 650 000,00 € 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 Vila Nova de Oliveirinha.

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 Vila Nova de Oliveirinha.



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

A estratégia de reabilitação urbana de Vila Nova de Oliveirinha 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	1. Requalificação do Largo da Igreja Paroquial de Vila Nova de Oliveirinha;	CMTM + Portugal 2030	150 000,00 €
EC	2. Requalificação do espaço envolvente à Capela do Loreto;	CMTM + Portugal 2030	100 000,00 €
EL/EC	3. Requalificação do acesso à Capela de São João e espaço envolvente;	CMTM + Portugal 2030	75 000,00 €
EC	4. Reabilitação do Cruzeiro e do respetivo largo;	CMTM + Portugal 2030	25 000,00 €
EL	5. Requalificação da Rua Luiz Cândido (EN 230-6);	CMTM + Portugal 2030	300 000,00 €
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	209
8.2. Glossário	211



8.1. SIGLAS

ARU - Área de Reabilitação Urbana
CM - Caminho municipal
DGT - Direção Geral do Território
EM - Estrada municipal
EN - Estrada nacional
ER - Estrada regional
ERU - Estratégia de Reabilitação Urbana
FDU – Fundo de Desenvolvimento Urbano
FEE – Fundo de Eficiência Energética
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
PO - Programa Operacional
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	219
9.2. Legislação	219
9.3. Publicações	220
9.4. Sites consultados	224



9.1. IGT EM VIGOR E DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS

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

9.2. LEGISLAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



9.3. PUBLICAÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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.

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/>, acedido em agosto de 2025

<http://www.monumentos.pt>, acedido em agosto de 2025

<https://www.ine.pt>, acedido em agosto de 2025

<https://www.patrimoniocultural.gov.pt>, acedido em setembro de 2025

<https://www.portaldahabitacao.pt>, acedido em setembro de 2025

<http://www.ccdrc.gov.pt/>, acedido em setembro de 2025

<https://turismodocentro.pt/regioes/>, acedido em setembro de 2025

<http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>, acedido em setembro de 2025

<https://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/>, acedido em setembro de 2025

http://ec.europa.eu/environment/pubs/pdf/factsheets/green_infra/pt.pdf, acedido em setembro de 2025

<https://oacor.blogspot.com/2017/09/vila-nova-de-oliveirinha-tabua.html>, acedido em setembro de 2025



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Evolução cronológica das políticas de Ordenamento do Território e de Reabilitação Urbana em Portugal	25
Figura 2. Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática.....	26
Figura 3. Diagrama do processo de execução da ORU - Manual de Apoio do IHRU	27
Figura 4. Instrumentos de execução de política urbanística	29
Figura 5. Enquadramento do concelho de Tábua na NUTS III - Região de Coimbra	38
Figura 6. Organização administrativa do concelho de Tábua, de acordo com o CAOP 2024 .	39
Figura 7. Nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha	54
Figura 8. Delimitação da ARU de Vila Nova de Oliveirinha aprovada em 2022, e a nova delimitação	55
Figura 9. Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Oliveirinha e respetivas subsecções	60
Figura 10. População residente, por subsecção, na ARU de Vila Nova de Oliveirinha.....	61
Figura 11. Número de edifícios clássicos, por subsecção, na ARU de Vila Nova de Oliveirinha	62
Figura 12. Número de edifícios com necessidades de reparação, por subsecção, na ARU de Vila Nova de Oliveirinha	63
Figura 13. Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por subsecção, na ARU de Vila Nova de Oliveirinha	64
Figura 14. Número de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária, por subsecção, na ARU de Vila Nova de Oliveirinha	65
Figura 15. Aglomerado urbano tradicional	68
Figura 16. Tecido edificado recente	69
Figura 17. Estrutura física principal (ruas)	69
Figura 18. Planta de localização do património notável na ARU de Vila Nova de Oliveirinha .	71
Figura 19. Exemplares de habitações tradicionais de Vila Nova de Oliveirinha	73
Figura 20. Delimitação das subáreas de levantamento	82
Figura 21. Tabela de levantamentos	83
Figura 22. Exemplo de edifícios com um piso e quatro pisos.....	84
Figura 23. Planta do número de pisos.....	85



Figura 24. Exemplo de edifício devoluto.....	86
Figura 25. Planta do tipo de ocupação	87
Figura 26. Edifício com piso de comércio (farmácia)	88
Figura 27. Planta dos usos do primeiro piso.....	89
Figura 36. Planta do estado de conservação	91
Figura 30. Cobertura com espécies infestantes.....	94
Figura 31. Cobertura com caleira	95
Figura 32. Cobertura deformada	96
Figura 33. Cobertura colapsada	97
Figura 34. Manchas nas fachadas.....	99
Figura 35. Fachadas com fissuras.....	100
Figura 36. Desagregação do reboco	101
Figura 37. Presença de máquina de ar condicionado e antena de televisão	102
Figura 38. Caixilharias degradadas	104
Figura 39. Edifícios sem caixilharia	105
Figura 40. Critérios para determinar um bom Espaço Público	108
Figura 41. Largo da Igreja Paroquial de Vila Nova de Oliveirinha	109
Figura 42. Jardim do Monumento da Grande Guerra	110
Figura 43. Largo dos Tanques	110
Figura 44. Estrutura verde e espaço público	111
Figura 45. Exemplos de mobiliário urbano.....	114
Figura 46. Exemplos da estrutura viária de Vila Nova de Oliveirinha	115
Figura 47. Exemplos de estacionamento.....	116
Figura 48. Planta global de localização das ações intensivas	137
Figura 49. Localização do Largo da Igreja Paroquial de Vila Nova de Oliveirinha	138
Figura 50. Localização da Capela do Loreto	140
Figura 51. Localização da Capela de São João	142
Figura 52. Localização do Largo do Cruzeiro	144
Figura 53. Localização da Rua Luiz Cândido (EN 230-6)	145
Figura 54. Exemplo de infraestruturas aéreas	148
Figura 56. Esquema representativo da gestão da ORU	156



ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População residente (N.º) do nível nacional ao das freguesias do concelho de Tábua	42
Tabela 2. População estrangeira residente no município de Tábua	45
Tabela 3. População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) no município de Tábua	45
Tabela 4. População estrangeira que solicitou estatuto de residente (N.º) no município de Tábua	46
Tabela 5. Diagnóstico ao parque habitacional de Vila Nova de Oliveirinha	66
Tabela 6. Tipologias do espaço público	107
Tabela 7. Cronograma de execução temporal	201
Tabela 8. Cronograma de execução financeiro	204



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente (N.º) por sexo, no concelho de Tábua e na União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha	43
Gráfico 2. População residente (N.º) por grupo etário, no concelho de Tábua e na União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha	44
Gráfico 3. População residente (N.º) segundo o nível de escolaridade no concelho de Tábua e na União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha	46
Gráfico 4. População residente com 15 e mais anos de idade por condição perante o trabalho no concelho de Tábua e na União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha	47
Gráfico 5. População empregada por setor de atividade no concelho de Tábua e na União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha	48
Gráfico 6. Patologias das coberturas	93
Gráfico 7. Patologias das fachadas	98
Gráfico 8. Patologias das caixilharias	103

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