

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MIDÕES

CÂMARA MUNICIPAL DE TÁBUA
julho de 2025



TÁBVA
MUNICÍPIO



ÍNDICE

1 Introdução.....	3
2 Objetivo Gerais.....	9
3 Enquadramento	11
3.1 No Território - Concelho.....	11
3.2 História e Morfologia	15
4 Caracterização e Diagnóstico	20
4.1 Parque Habitacional.....	20
4.2 Valor Patrimonial.....	22
4.3 Espaços Públicos.....	27
4.4 Análise Swot	30
5 Delimitação da Aru	32
5.1 Critérios de Delimitação.....	32
5.2 Delimitação da Aru.....	33
6 Estratégia.....	37
6.1 Objetivos Estratégicos	37
6.2 Objetivos Específicos.....	39
7 Benefícios Fiscais.....	43
8 Bibliografia	51

1 | INTRODUÇÃO



1 | INTRODUÇÃO

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

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

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

Efetivamente, na atualidade, a prática de reabilitação urbana corresponde a uma abordagem mais integrada¹ que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana,

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

desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

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

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

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Reabilitação Urbana, aprovado pelo

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

³ *Idem, ibidem*, p.10

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

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

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

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

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

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

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

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



Deste modo, a partir da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), definida na Lei n.º 32/ 2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área “...que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifique uma intervenção integrada...”, poder-se-á proceder a uma Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

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

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

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

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

2 | OBJETIVOS GERAIS



2 | OBJETIVO GERAIS

Através da alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana, ARU, pretende-se devolver à freguesia de Midões, atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à Reabilitação Urbana.

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

De acordo com a legislação em vigor⁸, a ARU, dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/ emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade.

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

⁸ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

3 | ENQUADRAMENTO



3 | ENQUADRAMENTO

3.1 | NO TERRITÓRIO - CONCELHO

O concelho de Tábua situa-se na região Centro, sub-região de Coimbra e pertence ao distrito de Coimbra. Confinar a norte com o concelho de Carregal do Sal, a nascente com o concelho de Oliveira do Hospital, a sul por Arganil, e a poente com os concelhos de Penacova e Santa Comba Dão.

A sede de concelho dista 60 km da capital de distrito, Coimbra, 260 km de Lisboa e 160 km do Porto. Dista ainda 145 km da fronteira com Espanha. O concelho contava com 11 160 habitantes à altura dos Censos 2021, o que representa uma diminuição de cerca de 7,5% relativamente aos Censos de 2011.

O povoamento é do tipo concentrado, em diversos núcleos dispersos pelo território concelhio. De acordo com os dados dos Censos de 2021, tinha uma densidade populacional abaixo da média nacional e regional (55,86 n.º/km²), e o índice de envelhecimento não é superior à média regional.



Figura 1. Localização do Concelho de Tábua

Segundo Cancela d'Abreu, Pinto Correia e Oliveira (Cancela d'Abreu, Alexandre; Pinto Correia, Teresa e Oliveira, Rosário; Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental; Universidade de Évora, DGOTDU 2004), o concelho de Tábua está integrado nas unidades de paisagem do Dão e Médio Mondego e dos Montes Ocidentais da Beira Alta.

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

O concelho de Tábua ocupa uma área de aproximadamente 200 Km² e é constituído por onze freguesias: União de Freguesias de Ázere e Covelo; Candosa, Carapinha; União de Freguesias de Covas e Vila Nova de Oliveirinha; União de Freguesias de Espariz e Sinde; Midões; Mouronho; União de Freguesias de Pinheiro de Côja e Meda de Mouros; São João da Boa Vista e Tábua.

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



Figura 2. Limites Administrativos da Freguesia de Midões



É composta por 15 lugares (povoações, pequenas aldeias e quintas): Midões (sede da freguesia, a 8 km da sede do município), Casal da Senhora, Couto (ou Coito), Esporão, Ribeira, Santo Amaro, Touriz, Vila do Mato, Cadoiço, Vale de Gaios, Tojais, Vasco, S. Miguel, Quinta do Góis, Quinta da Lameira. Apresenta uma localização estratégica, estabelecendo fortes relações económico-sociais com Tábua (a 9 km), Oliveira do Hospital (11 km), Santa Comba-Dão (22 km), Arganil (28 km), Seia (30 km), Mangualde (51 km), e Gouveia (47 km) Coimbra (73 km), e Guarda (103 km).

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

De acordo com os dados dos Censos, a freguesia de Midões tinha 1524 habitantes em 2021, e uma densidade populacional de 78,43 hab/km². Ainda em 2021 e de acordo com os dados dos Censos, apresentava um índice de envelhecimento de cerca 279%, um valor mais elevado que o registado no mesmo ano para o município de Tábua (267%).

Ao nível económico, a agricultura e a olivicultura são as atividades de grande tradição em Midões. No entanto, a indústria e o comércio começam a ganhar mais importância, uma vez que têm impulsionado o progresso e desenvolvimento económico da freguesia.

3.2 | HISTÓRIA E MORFOLOGIA

Midões, lugar e sede da freguesia com o mesmo nome, embora a sua origem não reúna consenso entre os investigadores, é possível que o seu topónimo derive do antropónimo Mido que surge num documento do ano de 882, dando lugar no documento de 1169 à *Villa Midonis* - Quinta de Midão, nome do seu antigo proprietário. O seu orago é Nossa Senhora das Neves, celebrada anualmente a 4 de agosto.

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

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



Figura 3. Capela de S. Sebastião

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

No ano 969, Midões foi doada, com todo o seu território, ao Mosteiro de Lorvão; nesta época, destacou-se na freguesia uma personagem que é hoje lendária, D. Paz,⁹ a primeira individualidade autêntica em Midões, a quem se deve o foral que tornou Midões num verdadeiro município, após o coutamento outorgado por D. Afonso Henriques.

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

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

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

⁹ Surge referenciado como o patriarca da vida política de Midões, sendo responsável pela atribuição do seu foral.



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

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

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

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

Desta forma, considera-se Midões como um aglomerado tradicional, que à semelhança de muitos outros se desenvolveu uma função de um centro, e apresenta uma malha urbana com uma morfologia orgânica, que compreende quarteirões pequenos e irregulares e um tecido envolvente “embrionário”, mais recente, cuja ocupação compreendendo lotes de maior dimensão.



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

Denota-se uma estrutura física principal, onde os pequenos largos e vias se articulam e, em conjunto, definem o sistema de espaços públicos. É possível observar que com uma malha urbana pouco densa, o parque edificado de Midões desenvolveu-se sobretudo em linha com a estrutura viária, com particular destaque ao longo da Rua Cónego Garcês e da Rua da Igreja.

4 | CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

4 | CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

4.1 | PARQUE HABITACIONAL

De uma forma geral, o concelho de Tábua tem assistido a uma melhoria das infraestruturas rodoviárias, que permitiu uma aproximação, aos principais centros urbanos regionais e conduziu a uma expansão do aglomerado urbano.

Considera-se relevante sublinhar a predominância de uma estrutura etária envelhecida, no sentido em que esta levanta vários tipos de problemas que importa ter em conta, como as necessidades de apoio especial, o acesso às habitações quando situadas em pisos superiores, a circulação no espaço público com materiais degradados, o comércio de proximidade obsoleto, e a ausência de meios próprios de mobilidade na deslocação para serviços de que necessitam.

Para um conhecimento mais aprofundado sobre a área em estudo, urge a necessidade de desenvolver uma análise ao nível da freguesia, no sentido de compreender e caracterizar a área da ARU.

Importa salientar que os dados aferidos no presente capítulo foram retirados do INE, sendo considerados para o efeito os dados definitivos mais recentes dos Censos de 2021.

De acordo com os Censos, o parque edificado de Midões, em 2021, era constituído por 1193 edifícios, sendo que apenas 27,4% são anteriores a 1945, entre 1945 e 2000 foram construídos 62% do total, sendo que os restantes são posteriores a 2001.



No que diz respeito a alojamentos, em 2021 foram identificados 1219 alojamentos familiares clássicos, quanto à sua forma de ocupação, os alojamentos de residência habitual correspondem a 51,5% do total, enquanto os alojamentos vagos representam apenas 15,5%.

4.2 | VALOR PATRIMONIAL

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

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

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

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

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



No que respeita ao Património classificado identificam-se na freguesia de Midões alguns exemplos, designadamente¹⁰:

A Ponte de Sumes, classificada como Imóvel de Interesse Público;

Uma Ponte de arco único de volta perfeita e parapeito, construída em grandes silhares de granito bem-talhados, com um tabuleiro com pavimento em lajes irregulares e arco assente no afloramento granítico, previamente afeiçoado;

O Pelourinho, classificado como Imóvel de Interesse Público;

Estrutura em cantaria de granito, composta por soco quadrangular de dois degraus, onde assenta base em prisma quadrangular de altura superior à dos degraus, de secção superior que a do fuste, e fuste constituído por quatro vergas verticais direitas com alvados lisos entre elas, não sendo inteiriço, com extremo posterior talhado em monobloco com o capitel e remate. O capitel apresenta gola aberta entre molduras salientes de face curvilínea, decorada com rosetas de disposição em cruz, correspondentes às quatro caneluras do fuste. Remate em peça cónica espiralada terminando em florão ou cogulho pouco opado;

O Pelorinho de Couto de Midões, classificado como Imóvel de Interesse Público;

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

¹⁰ Fonte: www.monumentos.gov.pt



Figura 4. Pelourinho

Fonte: Junta de Freguesia de Midões



Figura 5. Igreja Matriz de Midões

Fonte: Junta de Freguesia de Midões



Para além dos imóveis classificados, acima referidos, é ainda possível identificar um vasto património de elevado valor patrimonial e histórico para a freguesia de Midões, ainda que este não se encontre classificado.

Nesse sentido, seguidamente são inventariados esses mesmos imóveis¹¹:

Capela do Santíssimo, não classificado;

Casa dos Sousas Machados - atual casa da família Rosado Vasconcelos, não classificado;

Casa dos Soares Albergaria, não classificado;

Casa do Ribeirinho, não classificado;

Antiga Casa da Câmara de Midões, não classificado;

Casa de João Duarte D´Almeida, não classificado;

Casa do Juiz de Midões, não classificado;

Vila Bertilde, não classificado;

Palácio Valverde, não classificado;

Palácio das Quatro Estações /Palácio Midões, não classificado;

Solar do Esporão, não classificado;

Cruzeiro, não classificado;

Igreja Matriz de Midões, não classificado;

Capela da Senhora do Carmo, não classificado;

Capela de Nossa Senhora das Dores, não classificado;

¹¹ Fonte: PDM Tábua – Relatório do Património Volume XI



Capela de São Miguel Capela de São Sebastião, não classificado;

Capela de Santa Ana, não classificado;

Capela de Nossa Senhora do Campo, não classificado;

Capela de Santo Amaro, não classificado;

Capela de Nossa Senhora da Esperança, não classificado;

Fonte da Caricha, não classificado;

Casa da Família D'Argent Albuquerque, não classificado;

E ainda¹²:

Casa da Família Gonçalo Pereira Midões, não classificado;

Capela Nossa Senhora do Rosário, não classificado;

Fonte de Midões, não classificado;

Cruzeiro do Casal da Senhora, não classificado;

Viaduto Romano de Midões, não classificado;

Vila Altina, não classificado;

¹² Fonte: PDM Tábua – Relatório do Património Volume XI

4.3 | ESPAÇOS PÚBLICOS

“O espaço público representa a cidade, tanto fisicamente como simbolicamente. É o espaço mediador, ou espaço democrático entre o território, sociedade e política. Projetar o espaço público pressupõe a existência de um coletivo que partilha a identidade e dignidade, nos seus direitos e deveres.”¹³

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

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

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

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

¹³ SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona



Atualmente as preocupações vão além disso, e pretende-se que os espaços coletivos possam também oferecer às populações momentos de qualidade. Os conceitos de espaço público e de cidade são indissociáveis, “É impossível desagregar o conceito de espaço público do de cidade. O espaço público da cidade é o espaço quotidiano, dos jogos, das relações casuais ou habituais com os outros, do decorrer diário entre as diversas atividades e do encontro.”¹⁴

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

Relativamente a espaços urbanos de utilização coletiva com condições adequadas ao seu uso e permanência, destaca-se o Jardim Valverde, no centro do aglomerado mais antigo da Vila de Midões.

Este jardim apresenta uma forma semicircular, e tem uma fonte de granito e azulejo no seu centro. A maior parte do espaço não se encontra pavimentado, mas sim em terra batida. Ao nível da vegetação o jardim possui alguns arbustos e árvores de porte médio, encontra-se equipado com algum mobiliário urbano e iluminação.

¹⁴ BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona



Figura 6. Jardim de Valverde de Midões

Para além do Jardim Valverde, é possível encontrar algumas vias arborizadas, como é o caso da Rua da Igreja em pleno centro do aglomerado.

No entanto, a Vila de Midões regista algumas carências a nível dos espaços públicos verdes de uso público e de dimensão e tipologia adequadas à estadia e ao lazer da população bem como da sua fruição segura.

Somam-se a estas, necessidades de reabilitação, o mau estado de conservação de alguns pavimentos, a localização indevida de alguns estacionamento que afetam a imagem da Vila de Midões e um deficit a nível de mobiliário urbano.

Neste sentido, decorrente desta breve análise, urge uma inevitável intervenção do espaço público que passa pela sua necessária requalificação e humanização.

4.4 | ANÁLISE SWOT

Forças

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

Fraquezas

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

Oportunidades

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

Ameaças

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

5 | DELIMITAÇÃO DA ARU

5 | DELIMITAÇÃO DA ARU

5.1 | CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Midões proposta teve em consideração um conjunto de critérios, que se passa a citar:

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

5.2 | DELIMITAÇÃO DA ARU

A alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana, ARU, de Midões teve, na sua base, a preocupação de seguir um conjunto de critérios de ordem cultural, urbanística, morfológica, funcional e dinâmica de modo a preservar e qualificar o património cultural, tal como já foi referido.

É determinante manter e, quando possível, melhorar a vivência dos espaços públicos, adaptar o edificado e os espaços públicos a boas condições dos modos suaves de mobilidade e manter e acrescentar equipamentos de utilização pública, serviços e comércio.

Desta forma, a Área de Reabilitação Urbana que se pretende propor, figura 7, apresenta uma área aproximada de 30,5ha e procedeu-se à sua descrição, com base na estrutura urbana existente e nos elementos que a definem.

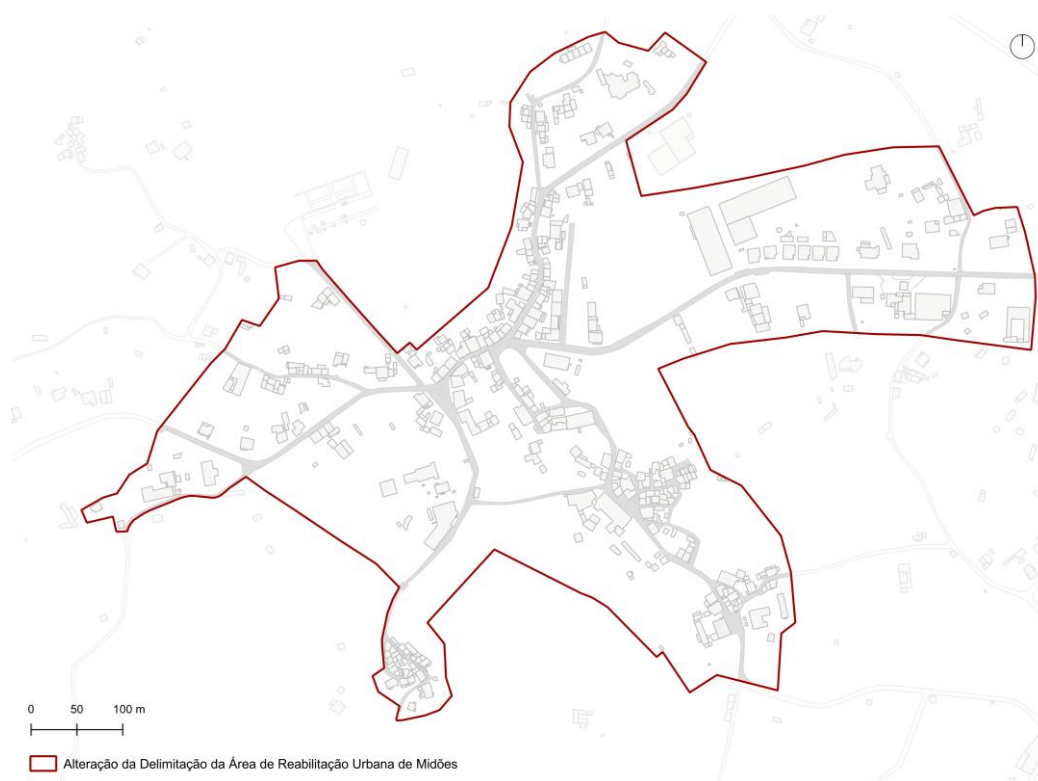


Figura 7. Alteração da delimitação da ARU de Midões

Partindo do Centro de Midões e englobando os quarteirões da Praceta 12 de Setembro e a Rua Cónego Garcês, é limitada a norte por um outro quarteirão onde se situa a Capela do Espírito Santo.

Neste centro existe ainda o Palace Hotel de Midões, o Palácio de Midões, o Posto de Correios, a Igreja Matriz, o Centro Social Caeiro da Mata e o Pelourinho. O que demonstra a dinâmica histórica e atual deste importante aglomerado urbano.

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

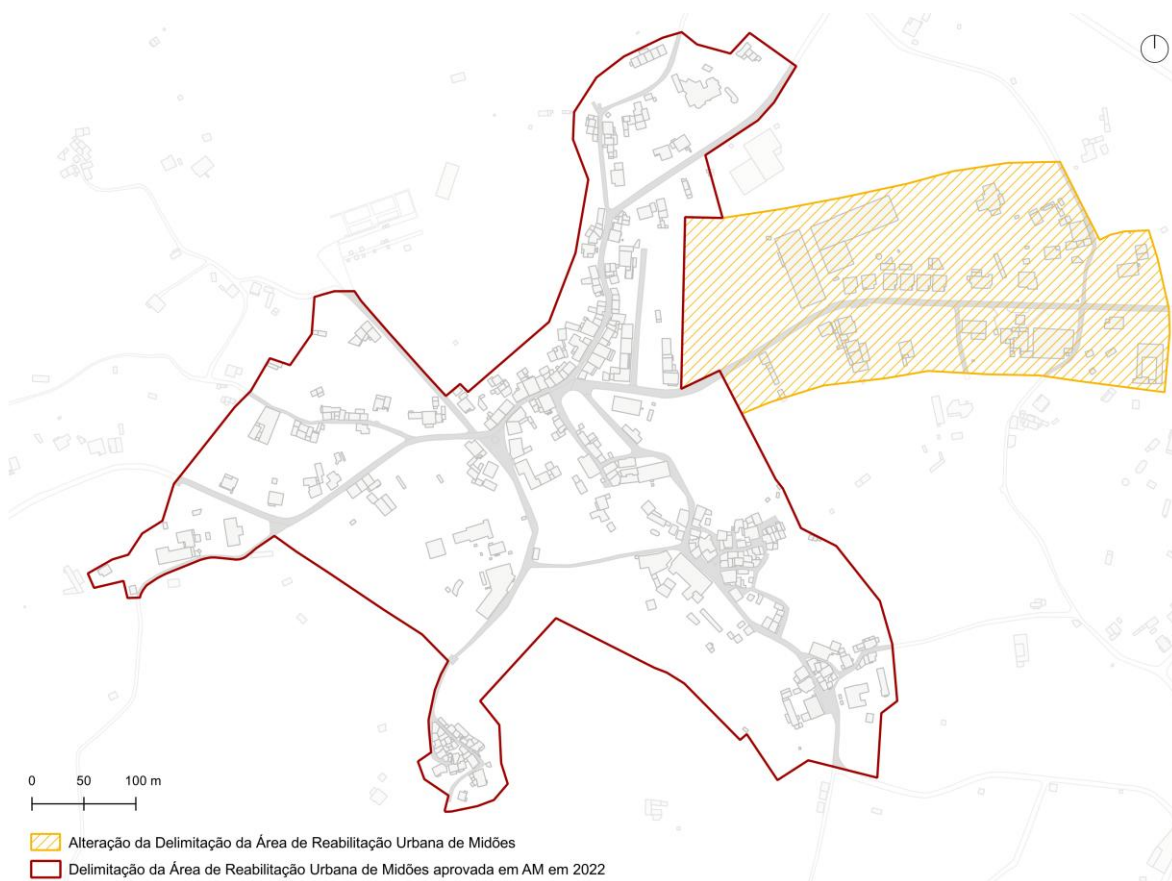


Figura 8. Delimitação da ARU de Midões, aprovada em 2022, e a nova delimitação



Assim, importa integrar na Área de Reabilitação Urbana, a zona a Este, figura 8, pela importância de transformar a estrada de São Miguel em rua, através da dotação de elementos de segurança de mobilidade até ao edifício da “Montra dos Aromas” e a “MAAVIM”, incorporando os edifícios que possuem frente para a estrada, e ainda a área do supermercado SPAR que impõe deslocações do centro urbano.

6 | ESTRATÉGIA

6 | ESTRATÉGIA

6.1 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

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

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

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

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

- Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- Valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico cultural;



- Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva potenciando novas dinâmicas urbanas;
- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- Diversificar e potenciar a imagem urbana de Midões;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Dinamizar a atividade cultural reabilitando equipamentos;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

6.2 | OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A proposta da alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Midões contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais se formulam seguidamente:

MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Promover a vivência dinâmica e de qualidade na vila;
- Cezir malha urbana mais recente com malha urbana antiga/núcleo histórico;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Intervir no edificado para melhoramento das acessibilidades.

REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

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

QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

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

QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

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

ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

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

APOIO AOS PARTICULARES

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



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

POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DE OUTROS SEGMENTOS TURISTICOS

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

7 | BENEFÍCIOS FISCAIS



7 | BENEFÍCIOS FISCAIS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana ¹⁵ (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de Área de Reabilitação Urbana, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

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

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

¹⁵ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.



1. Incentivos de natureza fiscal

O conjunto ampliado de incentivos de natureza fiscal previstos no EBF, particularmente os artigos n.º 45º e n.º 71º, constitui um importante instrumento de política para o incentivo e dinamização das ações de reabilitação. De facto, os referidos artigos vêm estabelecer um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em Área de Reabilitação Urbana.

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

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão concedidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas em Área de Reabilitação Urbana, os seguintes de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais:

IMI – Imposto Municipal sobre imóveis

Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

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

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis

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;

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

Redução de taxas de avaliação do estado de conservação

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

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

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, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- B) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.

Outra medida de incentivo ao processo de reabilitação urbana em ARU decorre da recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), acrescentando ao quadro



de benefícios já apresentado, ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).

Importa salientar, que este processo para atribuição de incentivos de natureza fiscal apenas se aplica aos benefícios decorrentes do EBF. No caso do incentivo previsto no Código do IVA – a aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.

Os incentivos de natureza fiscal poderão ser assim mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos municipais, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Midões confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à

reabilitação urbana, decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no artigo n.º 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visa, em articulação com os já descritos, uma intervenção mais ativa por parte dos particulares no processo de reabilitação urbana. São esses outros incentivos previstos, os seguintes:

IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular

Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

n.º 4 do artigo 71.º do EBF

2. Incentivos de natureza administrativa

A redução de taxas urbanísticas, administrativas e de ocupação pública por motivos de obras, para a realização de operações urbanísticas de reabilitação, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis do atribuído antes da intervenção, nos termos da proposta de alteração ao Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas (RMTOR):

- Redução de 50% - em prédios inseridos em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU);

3. Incentivos de natureza procedimental

Tal como os incentivos de natureza administrativa, descritos anteriormente, poderá o Município ponderar a disponibilização de um conjunto de incentivos de natureza procedimental associados eventualmente ao apoio técnico na elaboração de projetos e

execução de obra, numa maior celeridade na apreciação dos processos, entre outros possíveis.

4. Condicionantes de aplicação dos incentivos

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

Os referidos níveis associados ao estado de conservação dos imóveis são os seguintes: nível 1 – péssimo; nível 2 – mau; nível 3 – médio; nível 4 – bom; e nível 5 – excelente. Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos encontra-se devidamente determinado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

5. Procedimento para atribuição de incentivos de natureza fiscal

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal dispostos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, previstos anteriormente, decorrentes de ações de reabilitação de prédios ou frações abrangidas pela Área de Reabilitação Urbana a aprovar, o

mesmo determina o processo administrativo que obriga a uma avaliação, com o propósito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

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

Neste sentido, deverá o interessado instruir um processo de acordo com a intervenção que pretende efetuar, à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a análise do mesmo, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar. Após a execução da obra o interessado deverá comunica-lo à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, para nova avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação face a avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

8 | BIBLIOGRAFIA



8 | BIBLIOGRAFIA

Literatura:

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

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

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

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

LUGAR DO PLANO, [2018], “Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Tábua”

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

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

Legislação:

Decreto-Lei n.º 215/89. Diário da República 1.ª série, n.º 149 de 01-07-1989. Redação mais recente disponível em: <http://info.portaldasfinancas.gov.pt/>

Lei n.º 32/2012. Diário da República, 1.ª série, n.º 157 de 14-08-2012. Altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

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

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

Decreto-Lei n.º 394-B/84. Diário da República 1.ª série, n.º 297, 26-12-1984. Redação mais recente disponível em: <http://info.portaldasfinancas.gov.pt/>



Sites consultados:

<http://www.cm-tabua.pt>, acedido em julho de 2025

<https://www.jf-midoes.pt/>, acedido em julho de 2025

<http://www.infraestruturasdeportugal.pt/>, acedido em junho de 2025

<http://www.ine.pt/>, acedido em acedido em junho de 2025

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

<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/>, acedido em junho de 2025

<http://www.memoriaportuguesa.pt/midoes-tabua>, acedido em junho de 2025

<https://jfmidoes.webnode.pt/a-freguesia/historia/>, acedido em junho de 2025



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Localização do Concelho de Tábua	12
Figura 2. Limites Administrativos da Freguesia de Midões	13
Figura 3. Capela de S. Sebastião	15
Figura 4. Pelourinho	24
Figura 5. Igreja Matriz de Midões.....	24
Figura 6. Jardim de Valverde de Midões	29
Figura 7. Alteração da delimitação da ARU de Midões	33
Figura 8. Delimitação da ARU de Midões, aprovada em 2022, e a nova delimitação	34