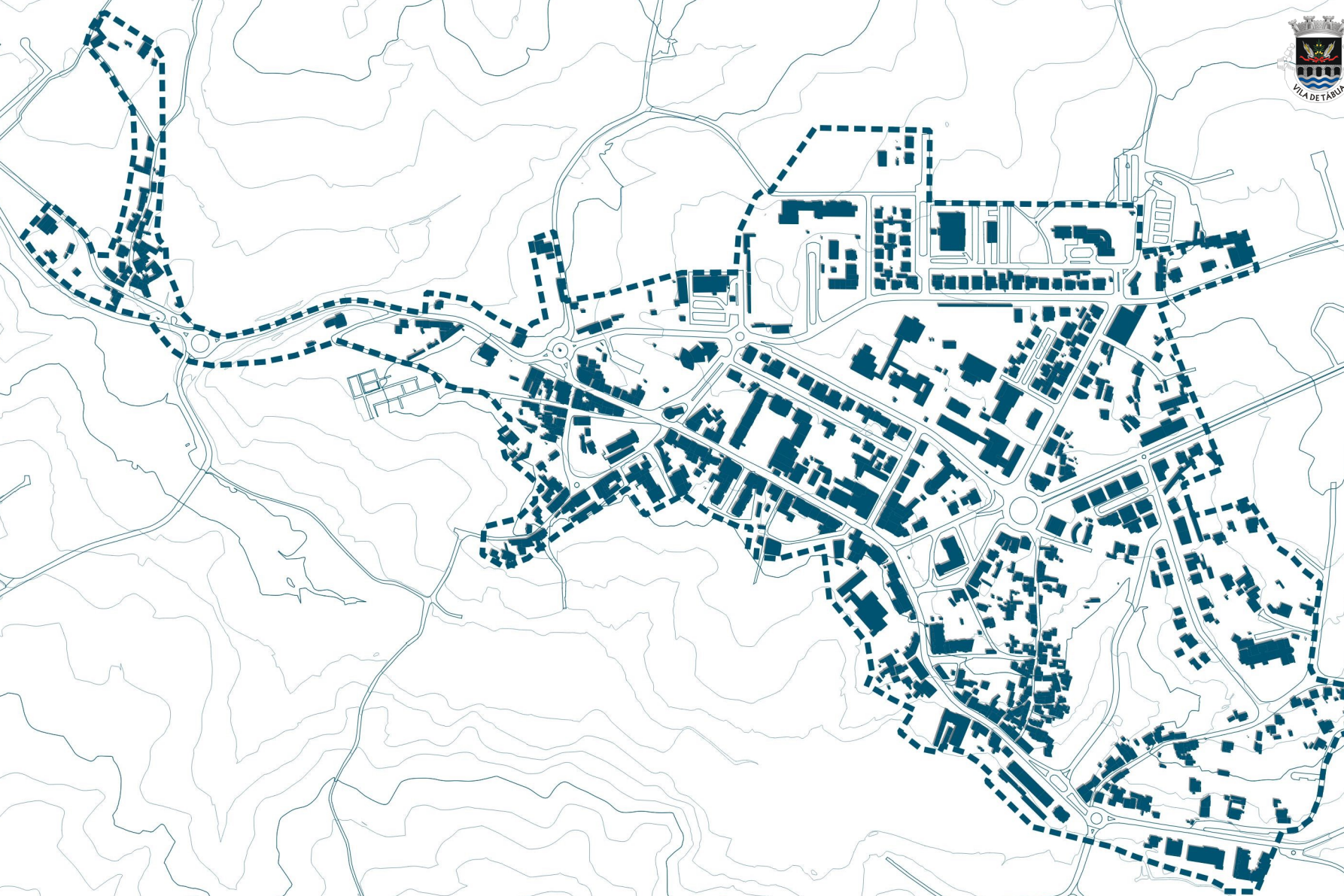


ARU | ORU

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TÁBUA
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

Câmara Municipal de Tábua



Avenida Araújo e Silva, n.º 52 | 3810-048 Aveiro
232 426 985 | 962 054 106
lugardoplano@lugardoplano.pt
www.lugardoplano.pt



CMT
Janeiro 2020



1	Notas iniciais	4
	1.1 Introdução	7
	1.2 Conceitos e políticas nacionais de reabilitação urbana	15
2	Enquadramento legal e opção tipológica	22
3	Enquadramento	30
	3.1 Tábua na História	33
	3.2 Instrumentos de Estratégia Municipal	38
	3.3 Território físico, social e económico	47
4	Área de Reabilitação Urbana	56
	4.1 Diagnóstico sumário e critérios de delimitação da ARU	59
	4.2 Análise estatística à subsecção	68
	4.3 Morfologia urbana	76
	4.4 Valor Patrimonial	80
5	Análise e caracterização do edificado e espaço público	90
	5.1 Metodologia	93
	5.2 Edificado	99
	5.2.1 Número de pisos	99
	5.2.2 Tipo de ocupação	101
	5.2.3 Usos	103
	5.2.4 Estado de conservação do edificado	108
	5.3 Patologias da construção	111
	5.3.1 Coberturas	112
	5.3.2 Fachadas	116
	5.3.3 Caixilharias	120
	5.4 Espaço Público	123
	5.4.1 Estrutura Verde	138
	5.4.2 Mobiliário Urbano	141

ÍNDICE

6	Visão estratégica para a ARU de Tábua	144
6.1	Estratégia	147
6.2	Objetivos específicos	150
6.3	Medidas complementares sustentáveis	155
6.3.1	Eficiência energética	155
6.3.2	Mobilidade suave	160
6.3.3	Economia circular	164
6.3.4	Turismo	172
7	Programa de execução das intervenções prioritárias	182
7.1	Referências de estratégia espacial	185
7.2	Ações de iniciativa pública	189
7.2.1	Ações intensivas	194
7.2.2	Ações extensivas	199
7.3	Planta síntese	201
8	Proposta de operacionalização da estratégia de reabilitação urbana	203
8.1	Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	206
8.2	Processo de gestão ativa da ORU	210
8.3	Quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana	214
	Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação	222
	Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)	225
	Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de incentivo ao empreendedorismo	230
	Instrumento financeiro - IFRRU	232
	Incentivos e apoios à reabilitação urbana a nível municipal	234
8.4	Instrumentos de execução	238
8.5	Prazo global e cronograma de execução do programa	251
8.6	Programa de investimento e financiamento da operação	253
9	Siglas e Glossário	257
10	Bibliografia	267

1 | NOTAS INICIAIS



1.1 Introdução	7
1.2 Conceitos e políticas nacionais de reabilitação urbana	15

1 NOTAS INICIAIS

1.1 Introdução

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

Cada vez mais os aglomerados urbanos têm vindo a ser entendidos enquanto “motores de economia”, espaços de inovação, de competitividade, cooperação e de cidadania e, não obstante, se tomar consciência da importância do centro como possibilidade de desenvolvimento territorial, este é também, atualmente, palco de diversos e complexos constrangimentos, nomeadamente a degradação física e o despovoamento.

Assiste-se a uma progressiva degradação das estruturas urbanas decorrente do seu envelhecimento natural, da falta de manutenção e ajustamento ao crescimento dos aglomerados e alteração dos modos atuais de vida e subcarga de usos.

Deste reconhecimento urge a necessidade de diluir este tipo de problemas ou preferencialmente, sempre que possível, procurar resolvê-los na totalidade. Assim, as políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, estão atualmente na base da construção de novos modelos de intervenção urbanística, mais coesos e integradores.

No caso de Tábua, a Câmara Municipal tem vindo a atuar no sentido de minimizar estes problemas de degradação, apostando de forma sistemática no melhoramento do seu ambiente urbano e regeneração dos seus aglomerados urbanos, através da implementação de intervenções pontuais nos espaços e edifícios públicos.

Há, portanto, a consciência da importância em regenerar os tecidos urbanos existentes, e neste contexto a autarquia assume um papel fundamental de impulsionador e mediador de um conjunto de ações de melhoria



de áreas que se manifestem fisicamente mais obsoletas e degradadas, tanto física como socialmente, carecendo, por isso, de intervenções de diversas escalas.

A ORU – Operação de Reabilitação Urbana – surge assim como conjunto articulado de intervenções que visam a reabilitação urbana da área definida em ARU. No caso da ORU de Tabua, esta dirige-se não só ao parque edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos, intervenções no âmbito dos espaços públicos de utilização coletiva e espaços verdes, sendo por isso enquadrada por um Plano de Ação de Regeneração Urbana.

“É preciso lutar contra as formas urbanas ambientalmente incorretas, mas é preciso também ordenar as cidades de baixa densidade de forma a torná-las compatíveis com as exigências do desenvolvimento sustentável.” (Ascher)

Estas lógicas de competitividade devem ser equacionadas e moldadas à escala e necessidades particulares da ARU de Tabua, por forma a não se assistir à sua descaracterização, evitando opções que não vão de encontro ao que é identitário 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 uma valorização da autoestima, de modo a fomentar a iniciativa privada ao nível da reabilitação.

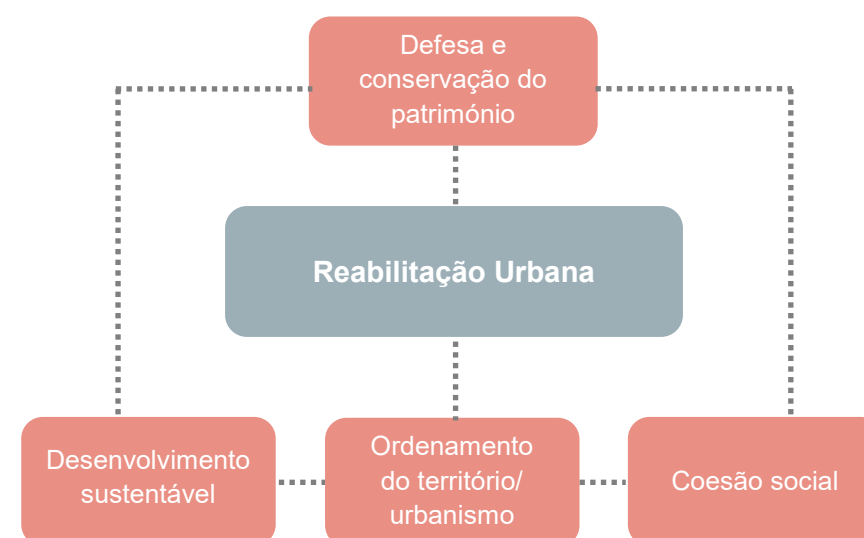
Efetivamente, a reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável, a nível da conservação e defesa do património, do desenvolvimento sustentável, do ordenamento do território e da coesão social. Ao longo do tempo, alguns programas de ação foram sendo lançados e assumidos como linhas fundamentais para a resolução de problemáticas em torno da reabilitação.

1 NOTAS INICIAIS

Nos finais da década de 70 foi lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) destinado à criação de linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados inseridos nos centros históricos, onde o avançado estado de degradação era mais evidente.

O PRID acabou por se extinguir, por falta de verbas, e em sua substituição surgiu o Programa de Reabilitação Urbana (PRU), com uma filosofia um pouco diferente, sugerindo uma intervenção mais abrangente. Foi com este programa que foram criados os gabinetes técnicos dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana-GTL, que tiveram um papel fundamental dado o seu vasto âmbito de ação, na medida em que desenvolviam diagnósticos, propostas e planos/projetos de reabilitação para as áreas urbanas degradadas, promoviam a recuperação de edifícios, também dirigiram a execução dos trabalhos, definiram a gestão financeira do processo de reabilitação urbana e solucionavam as questões relacionadas com o realojamento. (Madeira, 2009)

Atualmente vigora o RJRU que 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, e o conceito



01 | Esquema reabilitação urbana



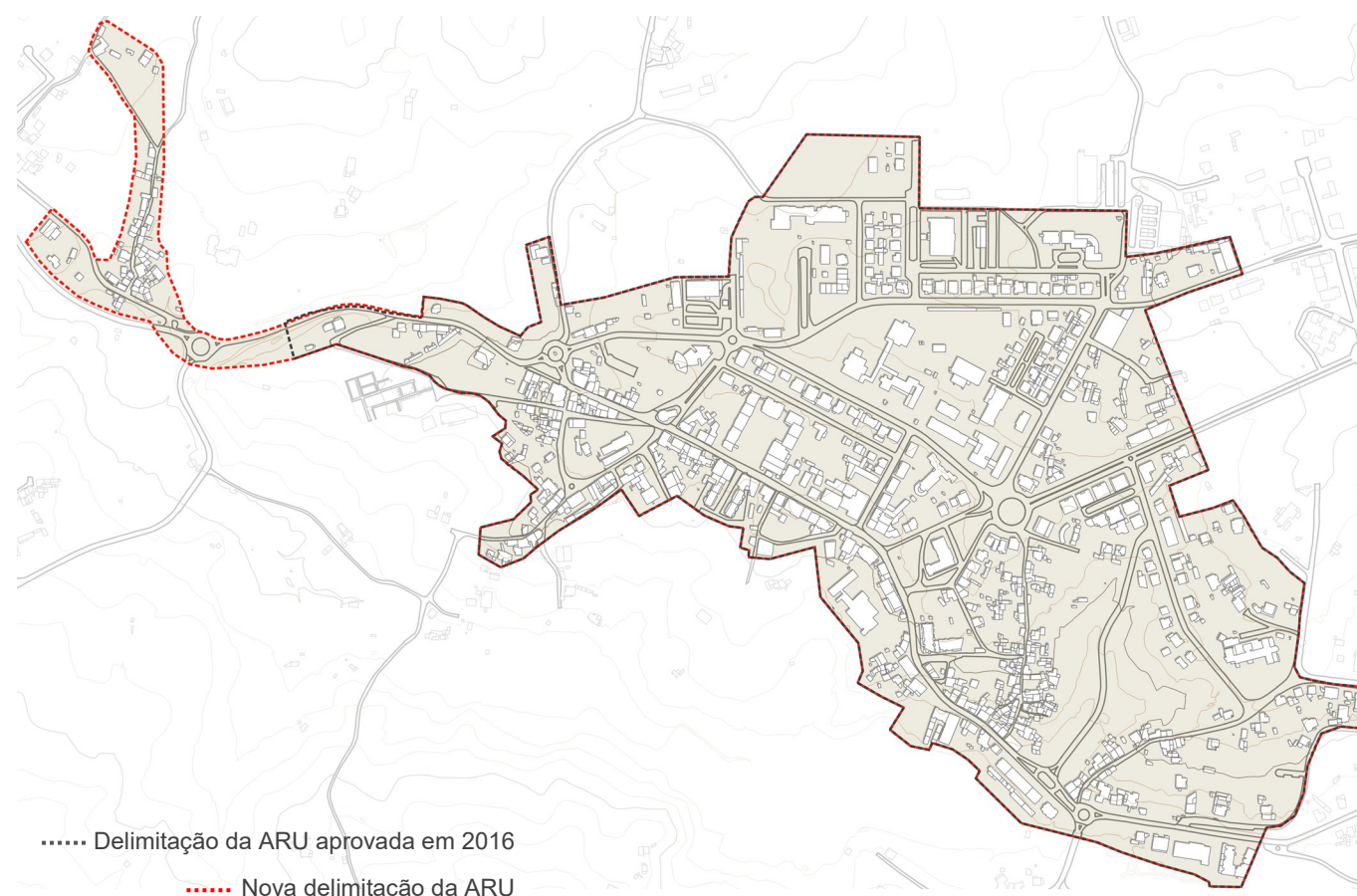
de “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU). É de salientar que o atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana possibilita aos municípios encetar processos de reabilitação urbana de uma forma faseada, sendo numa primeira fase delimitada a ARU e na fase subsequente elaborada e aprovada a respetiva operação de reabilitação urbana.

A Autarquia de Tábua procedeu à delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) em instrumento próprio, aprovada em sede de Assembleia Municipal a 24 de junho de 2016, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 161/2016, Série II de 2016-08-23, através do Aviso n.º 10508/2016. No entanto, face à atual realidade e no sentido de promover uma maior dinâmica urbanística, particularmente ao nível da reabilitação, considerou pertinente proceder a uma alteração à delimitação aprovada em 2016, como se pode verificar na imagem 2. Assim, a nova delimitação da ARU de Tábua considera um território mais alargado, estendendo os benefícios associados a uma maior número de privados, sendo a mesma aprovada em simultâneo com a presente 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 conservação do património edificado enquanto conjunto de identidade e memórias locais.

Nesse sentido, e consciente da oportunidade que resultará de uma intervenção planeada e integrada, aliada ao investimento em diversas áreas e envolvendo várias valências, pretende-se atingir um ambiente de conforto, qualidade e segurança para os residentes e visitantes de Tábua promovendo e estimulando a criação de novas oportunidades de vida urbana, nomeadamente no âmbito da reabilitação.

1 NOTAS INICIAIS



02 | Delimitação da ARU aprovada em 2016 e nova delimitação

Torna-se essencial definir uma estratégia de reabilitação urbana que reforce a centralidade da ARU de Tábua, fortalecendo funções urbanas e recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população e visitantes.

Assim, foi desenvolvida a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) traduzido no presente documento, que será estruturado em dez capítulos, contabilizando este ponto introdutório, que se passam a sumariar.

O segundo capítulo trata o enquadramento legal de uma ORU e assume a opção do Município de Tábua no que respeita ao tipo de Operação que pretende levar a cabo, dando assim resposta à alínea a) do Artigo 16.º do RJRU.



1 NOTAS INICIAIS

Ao longo do terceiro capítulo é desenvolvida uma abordagem que incorpora a caracterização e análise do território, as dinâmicas económicas, o enquadramento histórico, e referências aos vários antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana.

Por sua vez, o quarto capítulo aborda de forma sintética a ARU, apresentando os critérios que levaram à definição 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. À escala da ARU é desenvolvida uma análise estatística à subsecção para uma melhor compreensão das dinâmicas, carências e potencialidades. É ainda desenvolvida uma análise morfológica e são identificados os edifícios e elementos classificados/notáveis.

No capítulo cinco apresenta-se a análise e caracterização do edificado e espaço público da área de reabilitação urbana de Tábua 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 seis 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 sete são apresentadas referências de estratégia espacial, assim como um conjunto de medidas sustentáveis complementares à reabilitação urbana, designadamente no âmbito da eficiência energética, da mobilidade suave, da economia circular e do turismo. Posteriormente são elencadas as ações de iniciativa pública propostas pelo Município, nomeadamente as candidatas através do Plano de Ação de Regeneração Urbana e outros planos, e são desenvolvidas fichas individuais das mesmas. Como forma de sumariar toda a informação é apresentada a planta síntese.



O capítulo oito propõe um modelo e gestão da ORU, bem como uma adequação da estrutura orgânica interna do município ao mesmo. Integra ainda um subcapítulo dedicado ao 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 nove e dez correspondem às siglas/glossário e bibliografia, respetivamente.

Assim, e reiterando os principais objetivos a que o Município de Tábua se propõe com a realização da Operação de Reabilitação Urbana de Tábua, 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 NOTAS INICIAIS

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 que deve ser capaz de alargar a visão sobre as transformações a que se assiste nos aglomerados urbanos, na evolução territorial, assim como as novas tendências sociais, culturais e económicas, e as consequências que essas alterações têm tido nos núcleos urbanos.

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 habitação 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, há que atuar agora no sentido de tornar os centros urbanos mais competitivos e geradores de novas dinâmicas sociais que lhe 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, económico, assim como social.

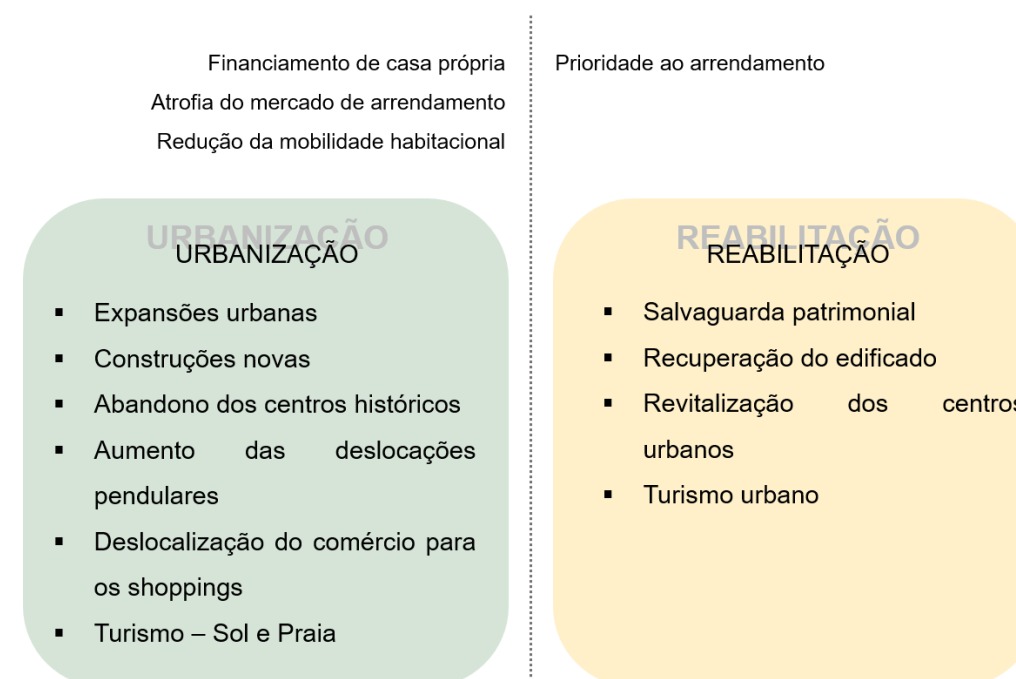


Tratando-se de um conceito amplo e complexo é necessário compreender a sua evolução no contexto nacional das políticas de ordenamento do território. identificar definições que, de alguma maneira, permitam balizar ideias e pressupostos, para que seja possível entender o que separa e faz a diferenciação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

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



16



1 NOTAS INICIAIS

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, um termo transversal a todas as esferas da vida urbana, distinguindo-se do conceito mais restrito de reabilitação do edificado ou do património.

Assim, 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 estrito 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 encontrar novas oportunidades no tecido urbano degradado.

Assim, distinguem-se dois ramos da 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.

1 NOTAS INICIAIS

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 assuma 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 edifícios 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 consequente 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 conjecturas 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 – ORU.



CONCEITOS RELATIVOS
À INTERVENÇÃO EM
ÁREAS URBANAS

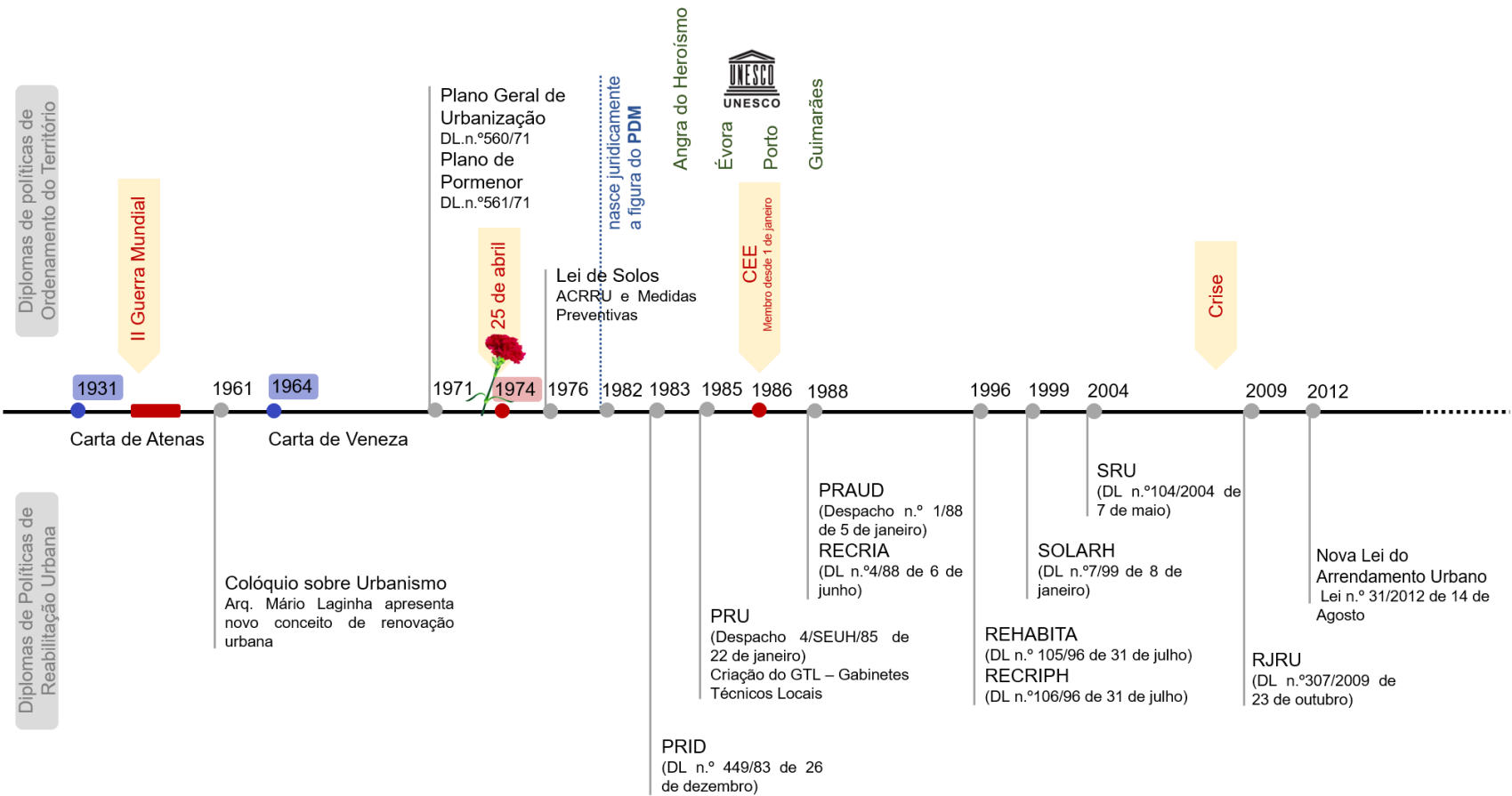
- Renovação Urbana
- Reabilitação Urbana

CONCEITOS RELATIVOS
À INTERVENÇÃO EM
EDIFÍCIOS

- Restauro – Reconstituição de traça primitiva
- Reabilitação – Construção, recuperação e readaptação
- Reconstrução – Demolição e reposição de edifícios

1 NOTAS INICIAIS

Para um melhor entendimento da evolução em torno das temáticas da regeneração importa considerar a sucessão de acontecimentos que foram marcos relevantes numa alteração de postura sobre o tema ou que de alguma forma influenciaram a forma como foram sendo adotadas políticas de Ordenamento do Território assim como de Reabilitação Urbana. Assim, pode considerar-se uma “*timeline*” da evolução dos principais diplomas de política de reabilitação urbana em Portugal.



2 | ENQUADRAMENTO LEGAL

E OPÇÃO TIPOLOGICA

2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLÓGICA

2 | Enquadramento legal e opção tipológica

No caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana, ARU, não ser simultaneamente aprovada uma operação de reabilitação urbana, ORU, correspondente, e de acordo com os termos do artigo 15.º do RJRU, aquela delimitação caduca no prazo de três anos.

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, RJRU - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, uma operação de reabilitação urbana é 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.

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”. (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”. (artigo 8.º do RJRU)

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.

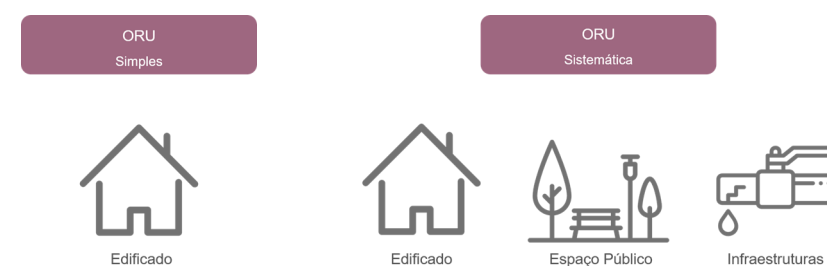


Consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária em Tábua não se resume apenas à reabilitação física dos edifícios que se encontram em mau estado de conservação e de habitabilidade, o município optou por uma abordagem mais inclusiva, incorporando as diferentes dimensões da reabilitação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

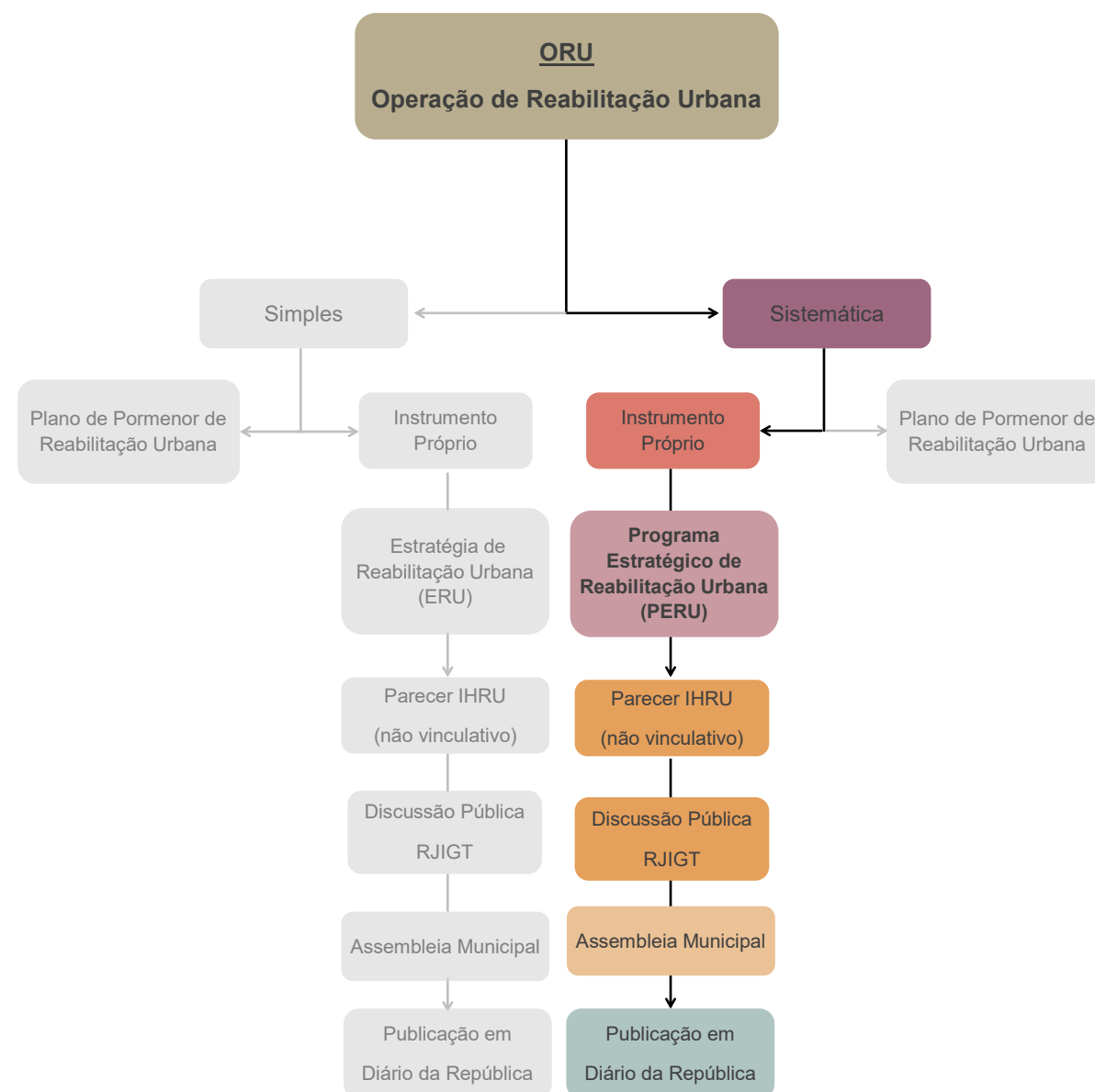
A operação a desenvolver em Tábua será assim uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que as opções estratégicas implicam uma perspetiva integrada de intervenções no tecido urbano, englobando os espaços públicos e edificado.

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) para a área em causa e que serve de guia de referência de toda a intervenção a concretizar.

Uma ORU sistemática, orientada por um PERU, requer um conhecimento abrangente e detalhado do território que se pretende intervir. Por sua vez, o PERU apresenta um conjunto de opções estratégicas de reabilitação e revitalização da área de intervenção, estabelecendo um equilíbrio e harmonia dos interesses de todos os agentes intervenientes, sejam eles públicos ou privados.



2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA



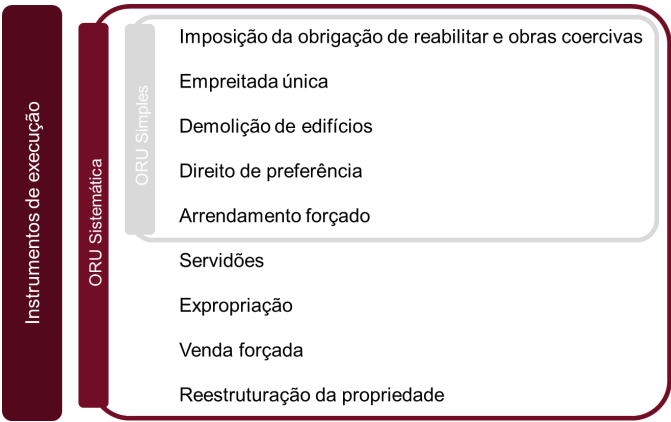
08 | Diagrama do processo de execução da ORU
(esquema elaborado com base no Manual de Apoio do IHRU)



Nos dias de hoje são notórios os sinais de degradação física da cidade, assim como os fenómenos de erosão 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 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 em vista uma estreita articulação, física e funcional, com o tecido urbano envolvente.

É de salientar que 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.



2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

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 são descritos, encontram-se devidamente descritos no capítulo 8.4 do presente documento.

A operação de reabilitação urbana sistemática de Tábua vigorará pelo prazo aqui estabelecido de quinze anos, estimando-se que os projetos de intervenção pública elencados se desenvolvam entre o ano de 2020 e 2034.

É de salientar que conforme define o n.º 1 do artigo 20.º, do RJRU, existe a possibilidade de prorrogação do prazo acima fixado, sendo que o âmbito temporal máximo admitido para a vigência das operações de reabilitação urbana é de quinze anos a contar da data de aprovação, pelo que, no caso de Tábua não será possível prorrogar o âmbito temporal da mesma.

3 | ENQUADRAMENTO



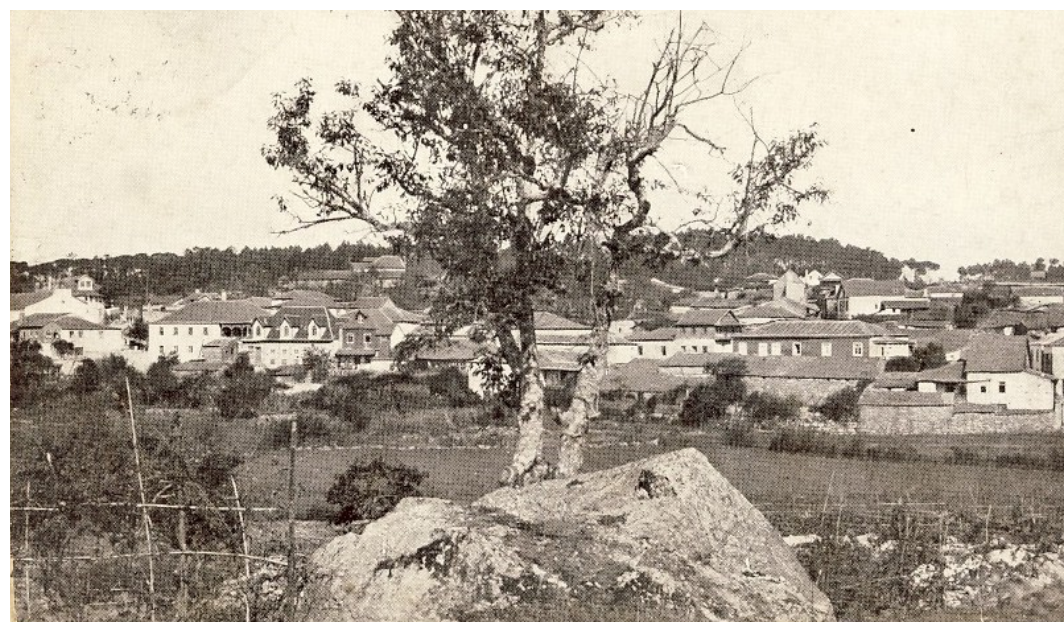
3.1 Tábua na História	33
3.2 Instrumentos de Estratégia Municipal	38
3.3 Território físico, social e económico	47

3 ENQUADRAMENTO

3.1. Tábua na História

O concelho de Tábua situa-se na região Centro, e pertence ao distrito de Coimbra. A sua toponímia, inicialmente associada a uma ponte de tábuas sobre o rio Mondego, na altura da formação do Condado Portucalense, pode também estar associada à origem do latim “tábua”, no sentido de região plana, já que o concelho de Tábua se localiza no Planalto Beirão. No entanto, a origem do nome Tábua, pode estar associada ainda a outras referências - deus romano Tabudico, ou a Typha angustifolia, planta herbácea invasora, comum nas margens do Mondego, muito utilizada na produção artesanal, no fabrico de esteiras e assentos de cadeiras, e que abundava na região.

As primeiras ocupações do território, atualmente considerado Tábua, terão sido na pré-história, que, inevitavelmente, deixaram marcas, identificando-se uma grande dispersão geográfica dos sítios arqueológicos deste período, e um significativo espólio. O território foi ocupado durante o Império Romano, identificando-se diversos vestígios localizados dispersamente.



10 | Tábua - vista parcial

Fonte: https://images-00.delcampe-static.net/img_large/auction/000/367/769/850_001.jpg?v=0

No entanto em nenhum dos registos conhecidos, referentes a este período, se evidencia a existência de um aglomerado urbano de dimensão significativa, remetendo antes para as atividades campesinas, com um conjunto de pequenos povoados dispersos. Esteve sob o domínio da *civitas* senense, explicando assim o facto de surgirem as primitivas paróquias do concelho no julgado medieval de Seia.

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



11 | Tábua - Alameda, entrada para a vila pelo lado sul

Fonte: https://images-03.delcampe-static.net/img_large/auction/000/392/611/775_001.jpg?v=0

3 ENQUADRAMENTO

Tábua teve carta de foral a 26 de Abril de 1514, consistindo o seu território em agregações de diversas povoações, que compreendiam os bairros de Alvarelhos, Fundo de Vila e Silhada. Existiam pela região várias casas senhoriais e brasonadas, demonstrando a riqueza que estes terrenos férteis proporcionaram, legando um vistoso património arquitetónico, nomeadamente a Casa dos Milagres, a da Família Soares de Albergaria e a da Família Caeiro da Matta.

O concelho, enquanto realidade geográfica, político-administrativa e o que daí acarreta do ponto de vista social, só ganha força nos “dias da contemporaneidade”, resultando da reforma administrativa, em meados de Oitocentos, constituindo-se, então, o mapa de quinze freguesias, com sede em Tábua.



12 | Tábua - Edifício dos Paços do Concelho

Das notas históricas de Tabua dos séculos XIX e XX, notam-se sobretudo ao nível dos órgãos decisores, as preocupações relacionadas com os fatores de progresso e melhoria das condições de vida, a tentativa de ultrapassar assimetrias relacionadas com a interioridade, entre meios urbanos e meios rurais, entre áreas industrializadas e densamente povoadas e áreas desprotegidas economicamente e sem recursos de mão-de-obra, em que se pratica, maioritariamente, uma agricultura de subsistência, fatores que tiveram reflexo importante no despovoamento dos aglomerados e envelhecimento das populações do interior. Esta argumentação vem desde os inícios da época contemporânea e continua a fazer sentido nos tempos atuais.

No início do séc. XX, surgiram iniciativas no sentido de contornar algumas destas adversidades consequentes da localização geográfica, com a organização de associações de autoproteção da economia local, as cooperativas e posteriormente os grémios.



13 | Tabua - Santuário do Senhor dos Milagres

Fonte: https://images-01.delcampe-static.net/img_large/auction/000/303/197/535_001.jpg?v=1

3 ENQUADRAMENTO

A importância das infraestruturas ligadas às vias de comunicação foi sempre um tema estruturante nas histórias destas regiões interiores e nomeadamente de Tábua, onde a construção de algumas vias nacionais e regionais foi demorada, e a aspiração da região ser servida pelo caminho-de-ferro nunca se concretizou, sendo sempre estabelecida uma relação direta entre as vias de comunicação e o desenvolvimento da economia.

Os anos republicanos trouxeram algum desenvolvimento ao concelho, com a implementação de infraestruturas importantes, de apoio às populações, nomeadamente a construção de uma unidade de saúde/Hospital de Tábua (construção dos anos 30), escolas nas várias localidades e na vila, onde existia o ensino preparatório e secundário, em edifício próprio.

Atualmente o concelho está organizado em onze freguesias, devido à reorganização administrativa do território (Lei nº11-A/2013 de 28 de janeiro).



14 | Tábua - Praça Alexandre Herculano



3.2. 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 Tábua integra-se em linhas estratégicas de política urbana moldadas nas orientações de âmbito municipal e supramunicipal. Neste ponto, serão enunciadas as principais opções de desenvolvimento definidas nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor e nos instrumentos estratégicos existentes.

PNPOT - Programa Nacional da 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.

O primeiro PNPOT foi aprovado pela Assembleia da República, através da Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de Novembro, no culminar de um amplo debate sobre as questões chave da organização e desenvolvimento territorial do país e constituiu um marco da política de ordenamento do território, pelo seu conteúdo, pela inovação introduzida nas abordagens territoriais e pela dinâmica gerada na elaboração de Planos Regionais de Ordenamento do Território. Em 2018 deu-se início ao processo de alteração do PNPOT, e foi apresentada uma proposta de alteração do Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT), que foi aprovada no Conselho de Ministros Extraordinário, reunido em 14-07-2018. Esta proposta define um conjunto de princípios e desafios territoriais que vão de encontro com a estratégia de reabilitação urbana proposta para Tábua, entre eles:

3 ENQUADRAMENTO

		OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL																
DESAFIOS TERRITORIAIS		1 ERADICAR A POBREZA	2 EQUILIBRAR A TOME	3 SAUDE DE QUALIDADE	4 EDUCACAO DE QUALIDADE	5 IGUALDADE DE GENERO	6 AGUA POTAVEL E SANEAMENTO	7 ENERGIA RENOVAVEL E ACESSIVEL	8 TRABALHO DIGNO E CRESCIMENTO ECONOMICO	9 INDUSTRIA, INOVACAO E INFRAESTRUTURAS	10 REDUZIR AS DESIGNADEZES	11 CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTAVEL	12 PRODUCAO E CONSUMO SUSTENTAVEL	13 ACAO CLIMATICA	14 PROTEGER A VIDA MARINHA	15 PROTEGER A VIDA TERRESTRE	16 PAZ, JUSTICA E INSTITUCOES EFICAZES	17 PARCERIAS PARA ALCANCAR AS META
1.1	Valorizar o capital natural																	
1.2	Promover a eficiência do metabolismo regional e urbano																	
1.3	Aumentar a resiliência socioecológica																	
2.1	Afirmar as metrópoles e as principais cidades como motores de internacionalização e de competitividade externa																	
2.2	Reforçar a cooperação interurbana e rural-urbana como fator de coesão interna																	
2.3	Promover a qualidade urbana																	
3.1	Aumentar a atratividade populacional, a inclusão social, e reforçar o acesso aos serviços de interesse geral																	
3.2	Dinamizar os potenciais locais e regionais e o desenvolvimento rural face à dinâmica de globalização																	
3.3	Promover o desenvolvimento transfronteiriço																	
4.1	Otimizar as infraestruturas ambientais e a conectividade ecológica																	
4.2	Reforçar e integrar redes de acessibilidade e de mobilidade																	
4.3	Dinamizar redes digitais																	
5.1	Reforçar a descentralização de competências e a cooperação intersectorial e multinível																	
5.2	Promover redes colaborativas de base territorial																	
5.3	Aumentar a cultura territorial																	

15 | Os Desafios Territoriais do PNPOT concorrem para os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da ONU

FONTE: PNPOT - Alteração Estratégica, 2018



PROT C – Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro, PROT Centro, é um instrumento fundamental de articulação entre o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, o PNPOT, os diversos instrumentos de política sectorial com expressão territorial e os instrumentos de planeamento municipal. É de salientar que este plano ainda não foi aprovado.

A atual “Proposta de PROT Centro” (PROT-C) é resultante da ponderação da discussão pública, incorporando um vasto e diversificado conjunto de comentários e apreciações produzidos por múltiplos intervenientes, estando organizada de modo a respeitar as orientações oportunamente definidas pela tutela, sendo construído essencialmente a partir da proposta de modelo territorial e do quadro normativo (normas orientadoras) proposto para a sua concretização e gestão futuras.

O Governo, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 31/2006, de 23 de Março, determinou a elaboração do PROT – C e estabeleceu orientações relativas aos objetivos estratégicos, ao modelo territorial e ao respetivo âmbito territorial. Estes três instrumentos legais balizam a proposta de plano no que respeita aos princípios, objetivos gerais e estratégicos do Plano Regional do Ordenamento do Território do Centro:

Objetivos Gerais (art.º 52 do Decreto-Lei n.º 380/99 com a redação que lhe é dada pelo Decreto – Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro e pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro):

- a) Desenvolver, no âmbito regional, as opções constantes do programa nacional da política de ordenamento do território e dos planos sectoriais;
- b) Traduzir, em termos espaciais, os grandes objectivos de desenvolvimento económico e social sustentável formulados no plano de desenvolvimento regional;
- c) Equacionar as medidas tendentes à atenuação das assimetrias de desenvolvimento intra-regionais;
- d) Servir de base à formulação da estratégia nacional de ordenamento territorial e de quadro de referência para a elaboração dos planos especiais, intermunicipais e municipais de ordenamento do território.

Objetivos estratégicos (Resolução do Conselho de Ministros n.º 31/2006, de 23 de Março):

- a) Definir as opções estratégicas de base territorial para o desenvolvimento da Região Centro;
- b) Definir o modelo de organização do território regional;
- c) Identificar os espaços sub-regionais relevantes para a operacionalização do PROT e desenvolver estratégias e propostas adequadas à sua diversidade, valorizando especificidades e reforçando complementaridades como meio de afirmação da competitividade e coesão regionais;
- d) Definir orientações e propor medidas para o uso, ocupação e transformação do solo adequadas às especificidades dos modelos e padrões de povoamento, às características das estruturas urbanas e às exigências dos novos fatores de localização de atividades, em particular para contrariar os fenómenos de urbanização e edificação difusa para fins habitacionais ou instalação de atividades não rurais;
- e) Definir orientações e propor medidas para um adequado ordenamento agrícola e florestal do território, bem como de salvaguarda e valorização da paisagem, das áreas protegidas ou classificadas e de outras áreas ou corredores ecológicos relevantes;
- f) Identificar e hierarquizar os principais projectos estruturantes do modelo territorial proposto, bem como os que concorram para o desenvolvimento dos sectores a valorizar, e definir orientações para a racionalização e coerência dos investimentos públicos;
- g) Contribuir para a formulação da política nacional e regional de ordenamento do território, harmonizando os diversos interesses públicos com expressão espacial, e servir de quadro de referência e definir orientações para as decisões da Administração e para a elaboração de outros instrumentos de gestão territorial;

**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 já sofreu oito alterações, como indicado na tabela a seguir.

INSTRUMENTO	DINÂMICA	PUBLICAÇÃO	DATA D.R.
PDM Tábua	8ª Alteração	Aviso n.º 9301/2019	27-05-2019
	7ª Alteração por Adaptação	Aviso n.º 9689/2017	22-08-2017
	6ª Alteração	Aviso n.º 8606/2017	01-08-2017
	5ª Alteração	Aviso n.º 1717/2014	05-02-2014
	4ª Alteração	Aviso n.º 14487/2011	19-07-2011
	3ª Alteração	Aviso n.º 13148/2009	24-07-2009
	2ª Alteração de Pormenor	Decl n.º 116/2001	12-04-2001
	1ª Alteração de pormenor	Decl n.º 150/2000	17-05-2000
	1ª Publicação	RCM n.º 107/1994	28-10-1994

17 | Dinâmicas PDM de Tábua

Fonte: DGT, 2019

O Plano Diretor Municipal de Tábua é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

É o elemento normativo que estabelece as regras e parâmetros aplicáveis à ocupação, uso e transformação do solo, vinculando as entidades públicas, privadas ou cooperativas.

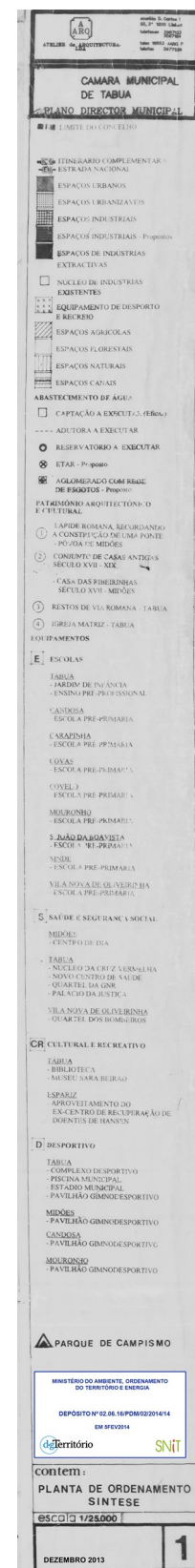
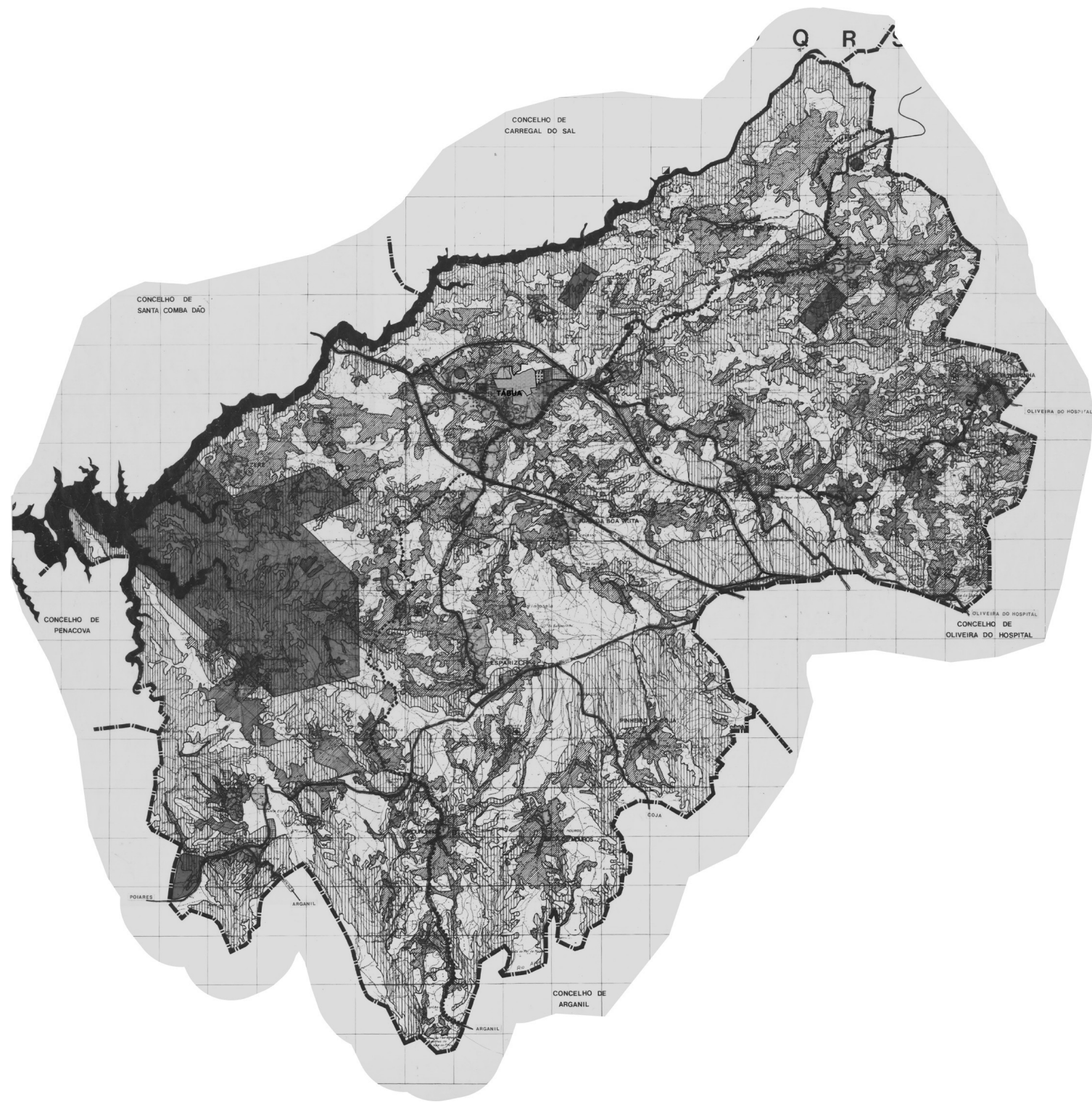
b) Planta de Ordenamento;

Representa o modelo de organização espacial do território municipal.

c) Planta de Condicionantes:

Identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do solo.

3 ENQUADRAMENTO



18 | Planta de Ordenamento de Tábua (dezembro 2013)

Fonte: DGT, 2019



PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana

O Portugal 2020 é um acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia que reúne a atuação dos cinco Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020.

A programação e implementação do Portugal 2020 organizam-se em quatro domínios temáticos:

- Competitividade e Internacionalização;
- Inclusão Social e Emprego;
- Capital Humano;
- Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos.

Considera, ainda, os domínios transversais relativos à reforma da Administração Pública e à territorialização das intervenções. Sendo de destacar o domínio da sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos. Domínio no qual foi apresentada uma candidatura do Plano de Ação de Regeneração Urbana de Tábua para efeitos de financiamento das prioridades de investimento inscritas na prioridade que está incluída no Eixo Prioritário 4 – Qualidade Ambiental, estando associado ao objetivo temático 6 – Preservar e proteger o ambiente e promover a utilização eficiente dos recursos do POR, designadamente:

6.5 “Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.”

Os objetivos específicos, afetos à PI 6.5, que terão efeito na Área de Reabilitação Urbana de Tábua visam a promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística do território enquanto fator distintivo.

3 ENQUADRAMENTO

A Câmara Municipal delimitou assim a ARU de Tábua regulada pelo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, aprovada em Assembleia Municipal a 24 de junho de 2016.

Neste contexto, para além da Delimitação da ARU, a Câmara Municipal estruturou ainda 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, base da candidatura aos fundos estruturais, que se enumeram seguidamente:

- Requalificação do Recinto da Feira
- Requalificação da Praça Alexandre Herculano
- Requalificação do Jardim Sarah Beirão - Espaço Desportivo Jovem
- Reabilitação de Edifício Municipal para Espaço Cultural e Escola Profissional
- Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho
- Reabilitação de Edifício Municipal e reconversão em Museu
- Reabilitação de Edifício Municipal e reconversão em Centro Interpretativo do Mundo Rural
- Reabilitação do Mercado Municipal*
- Reabilitação do Edifício Municipal - terminal Rodoviário*

*Estas ações foram objeto de candidatura.

De forma geral, decorre da estratégia Municipal estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado de relevo, e criação de condições que potenciem o turismo e consequentemente dinamizem a economia à escala local.



1. Requalificação do Recinto da Feira
2. Requalificação da Praça Alexandre Herculano
3. Requalificação do Jardim Sarah Beirão - Espaço Desportivo Jovem
4. Reabilitação de Edifício Municipal para Espaço Cultural e Escola Profissional
5. Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho
6. Reabilitação de Edifício Municipal e reconversão em Museu
7. Reabilitação de Edifício Municipal e reconversão em Centro Interpretativo do Mundo Rural
8. Reabilitação do Mercado Municipal
9. Reabilitação do Edifício Municipal - terminal Rodoviário

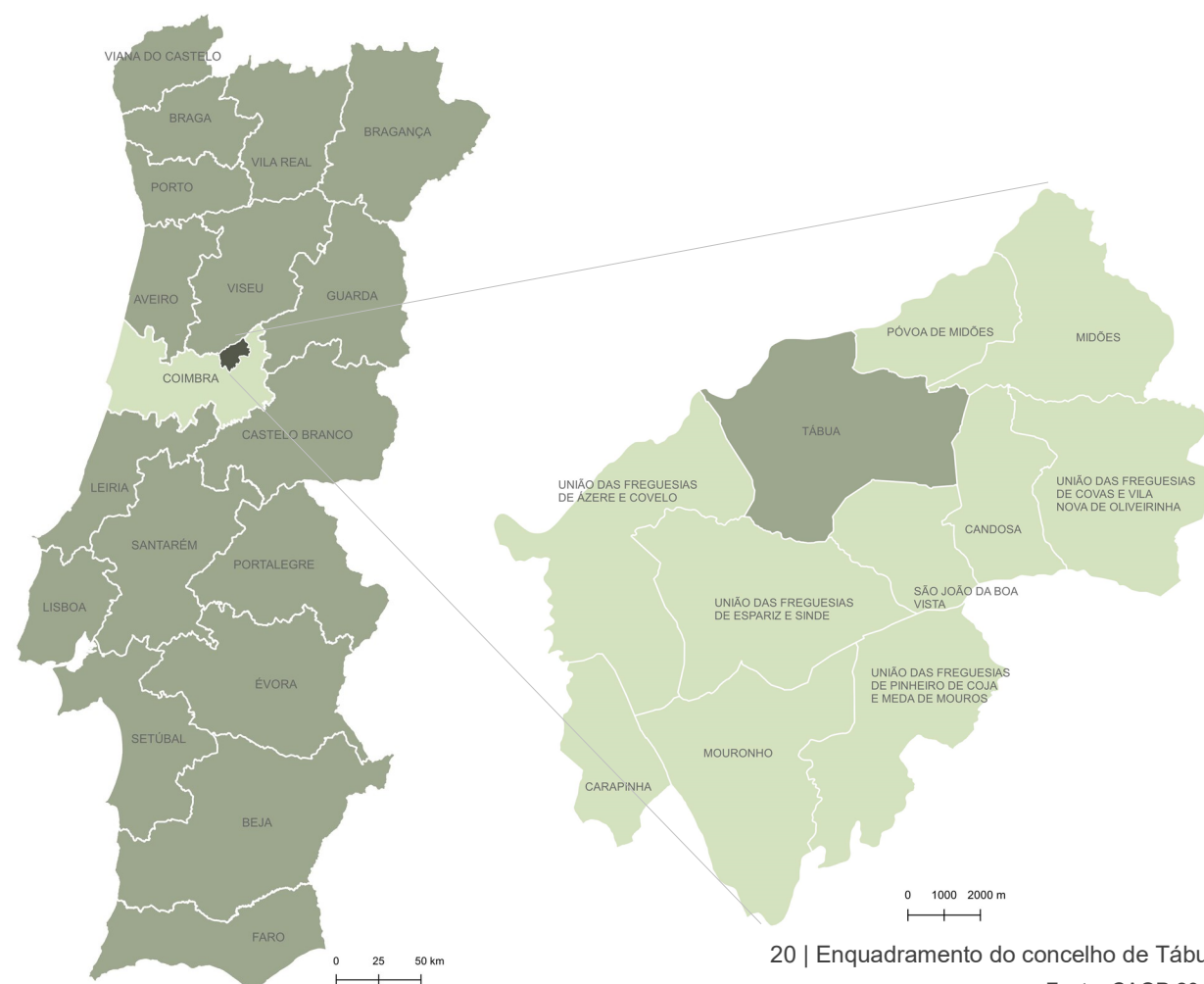
3 ENQUADRAMENTO

3.3. Território físico, social e económico

GEOGRAFIA

O concelho de Tábua localiza-se na Região Centro de Portugal, pertencendo à sub-região do Coimbra, sendo limitado a norte pelo concelho de Carregal do Sal, a nascente pelo concelho de Oliveira do Hospital, a sul por Arganil, e a poente pelos concelhos de Penacova e Santa Comba Dão. Tem uma superfície de 200 Km² que se distribuem por onze freguesias.

Tábua pertence ao distrito de Coimbra, e segundo Cancela d'Abreu, Pinto Correia e Oliveira, o concelho de está integrado nas unidades de paisagem do Dão e Médio Mondego e dos Montes Ocidentais da Beira Alta.



20 | Enquadramento do concelho de Tábua

Fonte: CAOP 2017

DEMOGRAFIA

A análise seguinte remete para os Censos de 2001 e 2011. Os indicadores analisados como as características demográficas, socioeconómicas e socio funcionais relacionam-se com o facto de permitirem perceber as causalidades dos processos evolutivos deste território nos últimos anos.

O concelho de Tábua tinha, em 2011, uma densidade populacional de 60,3 hab/km2, registando 12 071 habitantes, apresentando, assim, uma diminuição de 4,4% em relação a 2001. Verificou-se, então, uma evolução negativa da população residente e, consequentemente, da densidade populacional do concelho.

Em relação às dinâmicas demográficas nas suas freguesias, todas as freguesias registaram uma diminuição populacional (com o máximo verificado nas freguesias de Covelo e Sinde com -19,8%) com exceção da freguesia de Tábua, que sofreu um aumento populacional de 26,9%.



21 | População residente no concelho de Tábua, por freguesia em 2001 e 2011
Fonte: INE

3 ENQUADRAMENTO

Em termos absolutos, a freguesia mais populosa do concelho é Tábua com 3 542 habitantes. A menos populosa é a freguesia de Covelo com 247 habitantes.

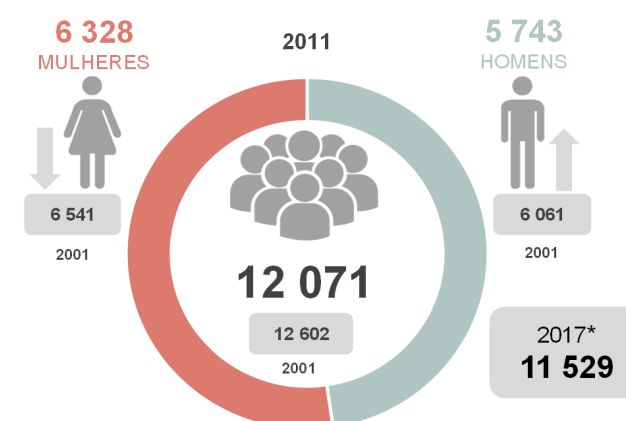
Entre 2001 e 2011, verificou-se um pequeno decréscimo na população residente no concelho de Tábua, sendo que a população do sexo feminino era superior ao sexo masculino.

Através das estimativas de 2017, é possível constatar que esse cenário se mantém, e a população continua a diminuir.

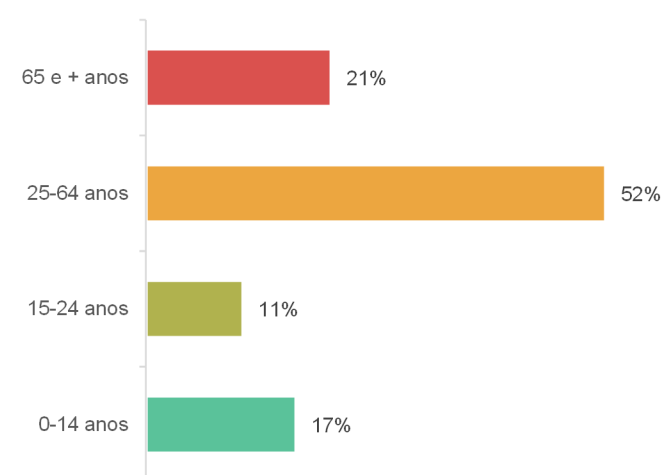
Relativamente à população por grandes grupos etários verificaram-se as seguintes variações entre 2001 e 2011: -17% (0-14anos); 0,2% (15-64anos); e -7% (65 ou mais anos).

Constatou-se uma diminuição da população nos grupos etários mais jovem e mais idos, embora com mais expressão no grupo mais jovem.

Verifica-se, assim, o envelhecimento da estrutura etária da população residente. De acordo com os resultados dos Censos 2011, 14% da população residente tem entre 0 a 14 anos, e 23% tem mais de 65 anos. Em 2011, o índice de envelhecimento era



22 | População residente no concelho de Tábua em 2001 e 2011, e estimativas para 2017
Fonte: INE

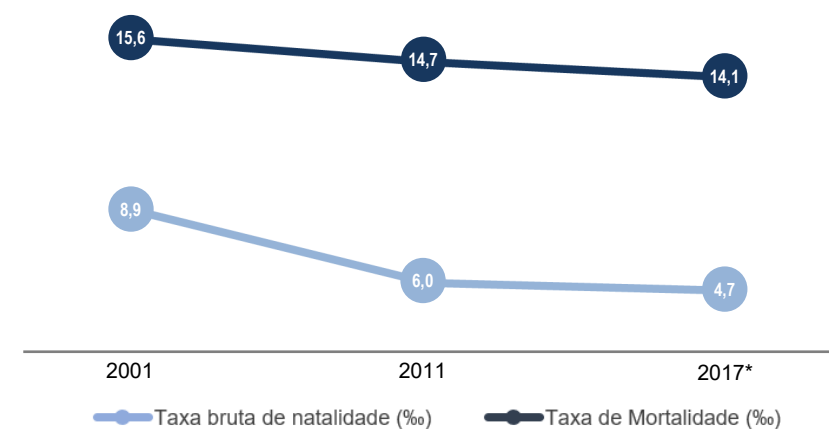


23 | Estrutura etária da população no concelho de Tábua em 2011
Fonte: INE



de 164,8 revelando uma tendência mais acentuada do que a média registada a nível nacional. O progressivo envelhecimento da população conduz à necessidade das entidades locais oferecerem e criarem um maior número de respostas a vários níveis para a população idosa.

No que se refere aos movimentos naturais, existe a tendência para a sobreposição da taxa de mortalidade (14,7‰) face à taxa de natalidade (6,0‰), refletindo-se numa taxa de crescimento natural negativa.



24 | Taxa de natalidade e mortalidade (‰) no concelho de Tábuia (2001, 2011, 2017*)

Fonte: INE (* estimativas)

SOCIOECONOMIA

Interessa analisar os indicadores referentes ao nível da escolaridade e empregabilidade, a fim de compreender as dinâmicas existentes e intensificar o desenvolvimento territorial associado ao crescimento de atividades económicas especializadas.

No que diz respeito aos níveis de instrução da população, o concelho tem relevado uma evolução positiva da qualificação, no ano de 2011, os dados apontam para uma predominância do ensino básico (66,4% da população), seguido pelo ensino secundário (11,5% da população) e ensino superior (6,9% da população).

3 ENQUADRAMENTO

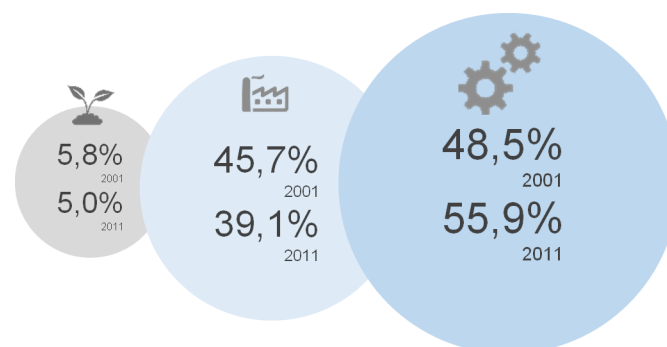


25 | População residente por nível de escolaridade em 2011

Fonte: INE

Um indicador ilustrativo da melhoria de qualificação é a taxa de analfabetismo, que decresceu de 13% em 2001 para 7,6% em 2011, em parte devido à universalização e democratização do ensino.

Relativamente aos setores de atividade, verifica-se o predomínio do setor terciário, que emprega mais de metade da população residente no concelho (cerca de 56%). O setor secundário representa cerca de 39%, enquanto o setor primário cerca de 5% da população residente empregada.



26 | População empregada por setor de atividade (2001 e 2011)

Fonte: INE

No que concerne à taxa de desemprego no concelho, esta tem tido um comportamento crescente, em 2001 era de 4%, e em 2011 aumentou o seu valor, atingindo os 12,7%. Apesar de ter aumentado, continua inferior ao registado no país (15,2%) e na Região Centro (12,3%).

No entanto, o desemprego é um problema, causa e consequência de muitos outros, pelo que deve ser considerado como sendo uma intervenção de prioridade elevada.

HABITAÇÃO

Quanto à habitação em Tábua, verifica-se que a maioria dos alojamentos está ocupada segundo a forma de residência habitual clássica, embora exista alguns alojamentos familiares de uso sazonal ou de residência secundária.

O município de Tábua identificou 8 729 alojamentos familiares em 2011, um aumento de cerca de 10,5% em relação ao ano de 2001, e 14 alojamentos coletivos, menos um que em 2001. Sendo a habitação um requisito básico para a condição humana, as condições de habitabilidade podem ser um mecanismo gerador de situações de pobreza e de maior vulnerabilidade à exclusão social.



27 | Alojamentos familiares no concelho de Tábua (2001 e 2011)

Fonte: INE

Relativamente às condições de habitabilidade da população do concelho estas são frequentemente um problema, resultando carências na qualidade de vida das pessoas. A precariedade das habitações e os problemas sociais que daí podem resultar tornam esta área de intervenção merecedora de uma atenção especial.

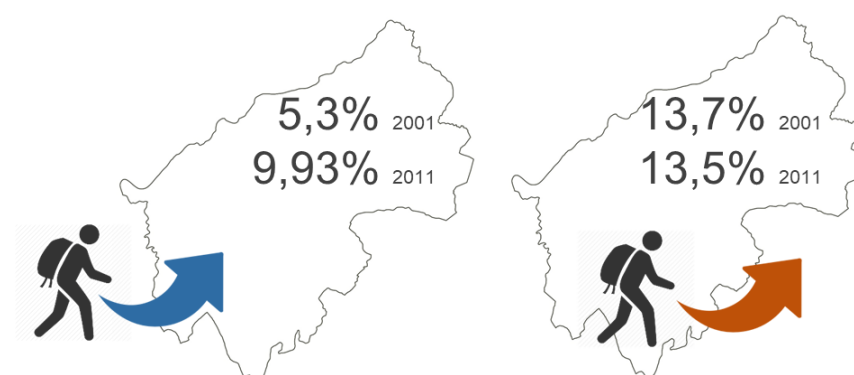
Em 2011, verificou-se que a idade média dos edifícios era de 46 anos e que 6% dos mesmos apresentava necessidades de grandes reparações ou muito degradados.

3 ENQUADRAMENTO

MOBILIDADE

Outra das vertentes que contribui para a dinamização da economia local é a natureza, o ritmo e a intensidade dos movimentos pendulares. Esse tipo de movimento populacional ocorre, em regra, na escala urbana ou regional e tem por contexto temporal o quotidiano dos indivíduos. Em busca de melhores condições de trabalho e remuneração ou então por questões académicas, muitas pessoas são impulsionadas a transpor frequentemente os limites territoriais do município em que residem.

De facto, os movimentos pendulares podem ser indicadores que explicam relações entre lugares distintos, as desigualdades sócio espaciais, as áreas mais e menos dinâmicas e melhor ou pior dotadas de equipamentos e serviços.



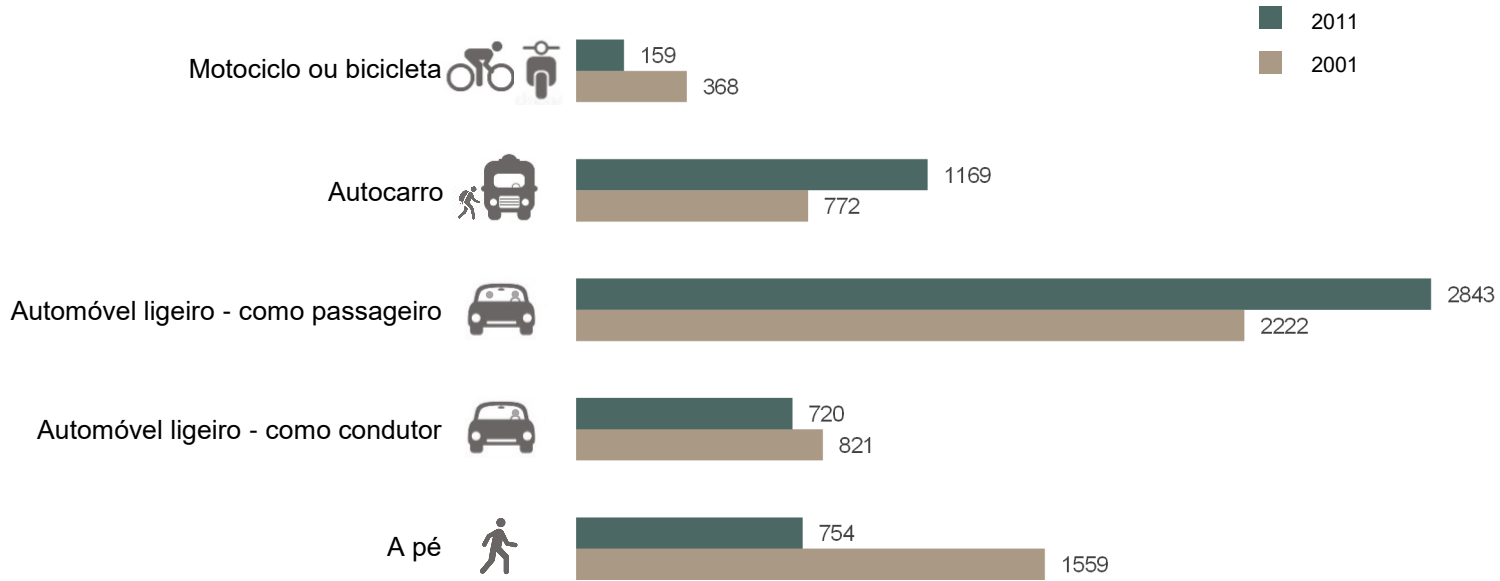
28 | População que entra e sai da unidade territorial (2001 e 2011)

Fonte: INE

É possível observar a proporção de população residente que trabalha ou estuda, segundo as entradas e saídas do município. Verifica-se, desse modo, que Tábua detém, em 2011, uma percentagem superior de habitantes que entra no concelho para trabalhar ou estudar.

Por outro lado, a porção de população que sai para trabalhar ou estudar diminuiu ligeiramente em 2011 face a 2001. Esta situação pode advir do decréscimo populacional, sobretudo em idade ativa, fazendo com que, naturalmente os valores tendam a reduzir.

Acresce ainda a necessidade de verificar os movimentos pendulares dentro do concelho e, neste âmbito, verificando a imagem a seguir, deteta-se o domínio da utilização do automóvel ligeiro como condutor, situação esta que pode evidenciar a necessidade de uma rede de transportes públicos mais alargada.



29 | Meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares no concelho de Tábua (2001 e 2011)
Fonte: INE

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

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

3 ENQUADRAMENTO

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

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO

URBANA

4.1 Diagnóstico e critérios da delimitação da ARU de Tábua	59
4.2 Análise estatística à subsecção	68
4.3 Morfologia urbana	76
4.4 Valor Patrimonial	80

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1. Diagnóstico e critérios da delimitação da ARU de Tábua

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 formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação, regeneração e revitalização urbanas são uma opção atualmente indiscutível e assumem-se como componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica destas áreas urbanas (degradadas ou desqualificadas).

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

Desta forma, a reabilitação urbana assume-se como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização dos espaços urbanos, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

Atualmente, os incentivos à reabilitação urbana são uma realidade no panorama das opções políticas nacionais face à recente produção legislativa que a enquadra e os incentivos fiscais que existem. Compete ao estado, regiões autónomas e autarquias locais, assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.



O regime jurídico da reabilitação urbana encontra-se plasmado no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro na sua redação atual.

Assim, o atual regime jurídico estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito da «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, aqui designada pelo acrónimo ARU, e o conceito de operação de reabilitação urbana - ORU, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana, sendo enquadradas por instrumentos de Programação.

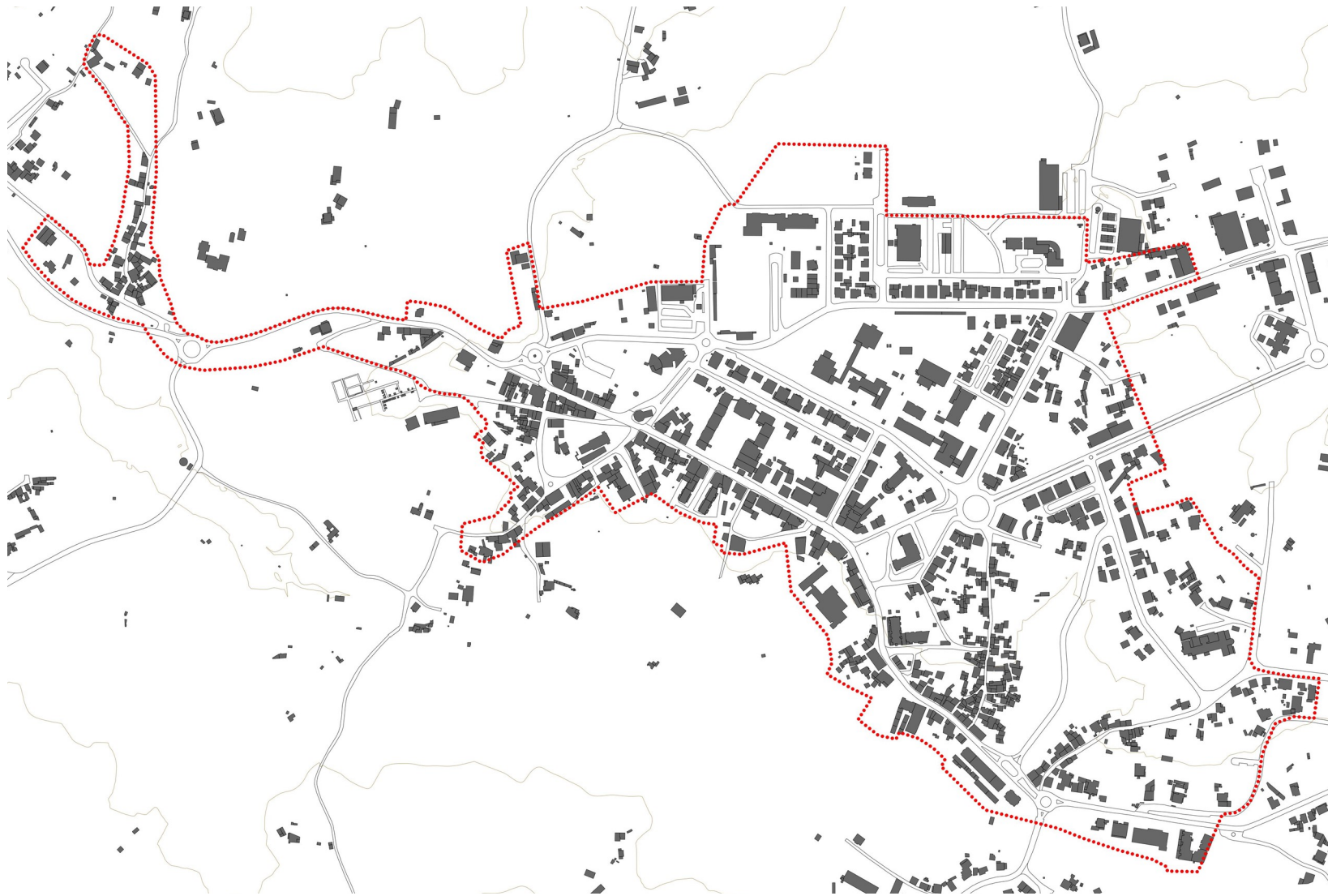
Desta forma, e de acordo com a legislação em vigor, foi delimitado um novo limite para a ARU de Tabua, aprovada em Assembleia Municipal a 24 de junho de 2016, tendo-se considerado pertinente esta alteração, no sentido da sua ampliação, devidamente aprovada em simultâneo com a respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

A delimitação desta ARU 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.

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

A delimitação desta área decorre de uma análise pormenorizada do atual tecido urbano da ARU, em articulação com um conjunto de dados provenientes de anteriores momentos em que se produziram estudos e propostas de delimitações de áreas sensíveis do ponto de vista da conservação e regeneração urbana,

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



30 | Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Tábua



refletidos nos vários instrumentos de gestão territorial.

Apesar de todo o trabalho desenvolvido nos últimos anos para a regeneração e revitalização do núcleo urbano, este é um trabalho que deve ser continuado, concluindo as ações públicas ainda por realizar e promovendo as medidas necessárias para a regeneração efetiva do parque edificado por parte dos proprietários particulares presentes no território, através desta Operação de Reabilitação Urbana.

A atual ARU de Tábua apresenta uma área aproximada de 70 ha. A estrutura cadastral da área de reabilitação urbana inclui terrenos que pertencem a privados, entidades públicas e ainda áreas do domínio público municipal. Integra espaços residenciais, espaços de atividades económicas e espaços de uso especial, merecedoras de um conjunto de regras e intervenções que visam essencialmente privilegiar a proteção, conservação, recuperação e revitalização.

Somam-se às necessidades de reabilitação, o estado de conservação de alguns pavimentos em degradação, a localização indevida de alguns estacionamento que afetam a imagem de espaços públicos, e um *deficit* a nível de mobiliário urbano.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana constituiu-se assim como mais uma oportunidade de impulsionar a reabilitação e revitalização em Tábua, 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 Câmara Municipal tem vindo, ao longo dos últimos anos, a apostar na regeneração da imagem e ambiente urbano do município, tendo nesse sentido procedido a várias obras em edifícios e espaço público. O objetivo das intervenções visa a prossecução da requalificação do tecido urbano e espaço público, contribuindo

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

desta forma para a valorização e desenvolvimento de uma vila mais atrativa, competitiva e ambientalmente sustentável.

Objetiva-se uma nova tendência de reocupação das áreas e edifícios estagnados, compreendendo diversos usos, reforçando deste modo a coesão social e territorial, reafirmando a identidade dos locais em causa.

Considera-se a preservação da área de reabilitação urbana como fator de ordem primordial. A estratégia de intervenção vai, assim, no sentido de promover uma política de reabilitação da ARU, potenciando os seus recursos, e enquadra-se também na requalificação e organização da malha urbana desta área da vila, dotando-a de uma maior centralidade e oferta de serviços culturais, sociais, educativos e recreativos.

É importante destacar que estas ações têm servido como alavanca para o processo de reabilitação da área, constituindo um incentivo ao investimento privado, nomeadamente através do aumento da autoestima dos moradores e sentido de pertença.

A estratégia de intervenção visa a prossecução da requalificação do tecido urbano, investindo na qualificação ambiental e urbanística do espaço urbano. As ações propostas visam assegurar a atratividade local e o aproveitamento da respetiva área, por forma a garantir a valorização e recuperação de ativos existentes, bem como a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento. Aqui, é de referir o turismo como uma mais-valia para o desenvolvimento local, por poder estabelecer a criação de um ambiente favorável ao investimento, à atividade económica e ao emprego.

É importante salientar que a delimitação da ARU foi também fundamental para a candidatura do Município ao Portugal 2020, nomeadamente no âmbito da Prioridade de Investimento 6.5 (Planos de Ação de Regeneração Urbana - PARU), já que se constituía como obrigatória para o apoio financeiro dos fundos comunitários europeus.



A elaboração da ARU de Tabua permite uma série de benefícios, nos termos do artigo 14º do regime jurídico da reabilitação urbana e nos termos definidos nos artigos 45.º e 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 abrangidos pela área de reabilitação urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

- **IMT** – 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.
- **IMI** – 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 .
- **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;
- **Mais valias** – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;
- **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;
- **IVA** – taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de habitação de custos controlados e na realização de obras de reabilitação;

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

- Tributação das unidades de participação à **taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC** nos termos previstos.

Para efeitos da atribuição das isenções supra mencionadas, devem as ações de reabilitação que resultem em operações urbanísticas ser precedidas de um processo de controlo prévio que permita aferir o enquadramento legal das intervenções e confirmar o resultado das obras no estado de conservação do imóvel.

A matéria dos benefícios fiscais, assim como dos incentivos à reabilitação e arrendamento urbano, encontram-se apresentadas de forma mais específica e detalhada no capítulo oito do presente documento. É ainda de salientar que, face à análise urbana da ARU, elaborou-se uma análise SWOT (pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças), reconhecendo-se as diversas potencialidades e fragilidades da área, a partir das quais se podem delinear estratégias e medidas de intervenção, seguidamente apresentadas.

FORÇAS

- Localização central no contexto nacional;
- Existência de uma boa rede viária que serve o concelho;
- Recursos naturais preservados;
- Floresta como imagem de marca;
- Proximidade a marcas de referência no turismo da região centro-Aldeias de Xisto, Coimbra, Serra da Estrela;
- Património histórico, arquitetónico e arqueológico;
- Qualidade ambiental;
- Produtor endógenos de qualidade.



FRAQUEZAS

- Baixo nível de qualificação dos recursos humanos
- Envelhecimento populacional;
- Desarticulação e fragmentação da oferta turística;
- Parque habitacional antigo e degradado;
- Reduzida oferta de emprego qualificado no concelho;
- Isolamento da população idosa;
- Fraco tecido empresarial e comercial;
- Carência de oferta turística.

OPORTUNIDADES

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

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

AMEAÇAS

- Dificuldade de fixação e atração de recursos humanos qualificados;
- Aumento da população com mais de 65 anos;
- Decréscimo da população com menos de 20 anos;
- Riscos de deslocalização de empresas;
- Complexo de interioridade;
- Debilidades económicas nacionais e internacionais.

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a delimitação da área de reabilitação urbana de Tábua proposta teve em consideração um conjunto de critérios, seguidamente apresentados:

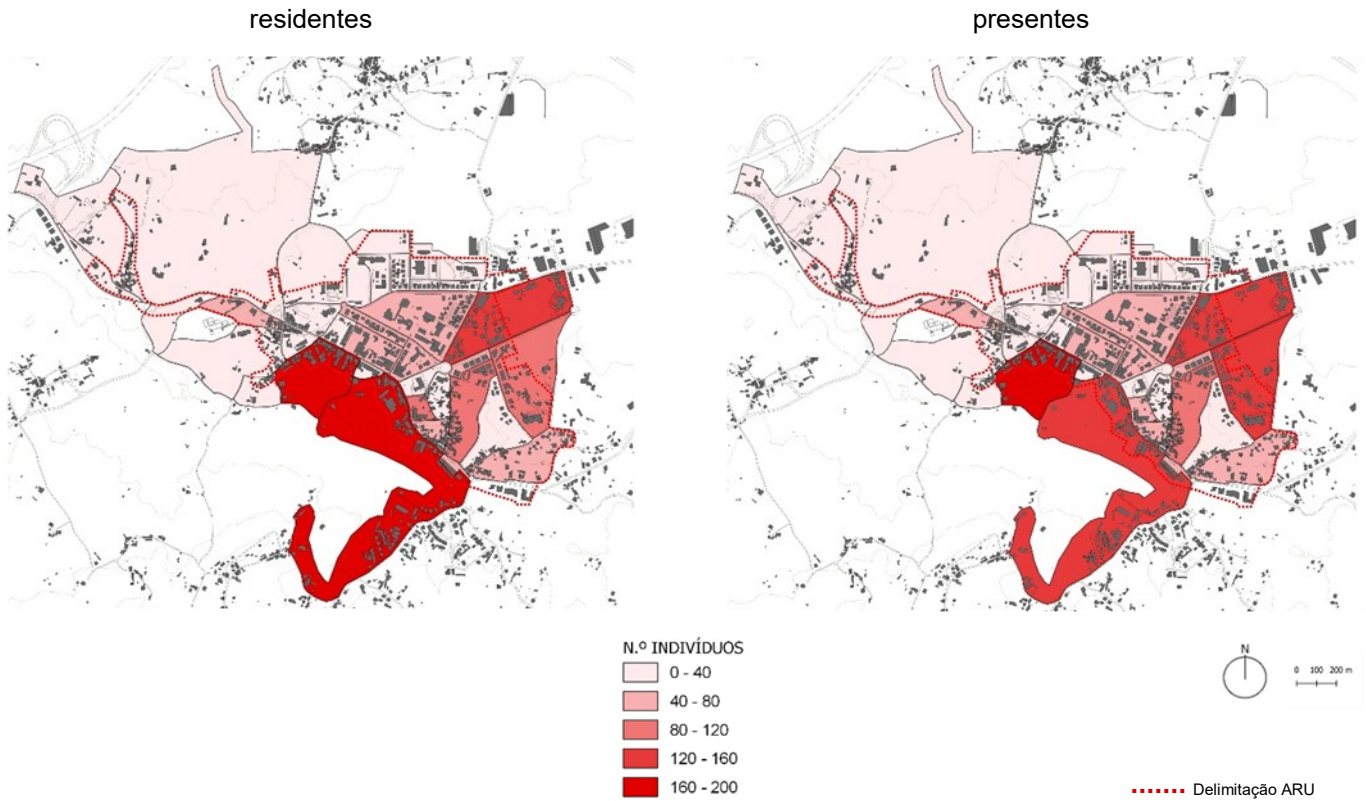
- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural;
- **Urbanísticos e Morfológicos** que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos;
- **Acessibilidade e Mobilidade** cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e modos suaves;
- **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.



4.2. Análise estatística à subsecção

Para um conhecimento mais aprofundado sobre a área em estudo, foi elaborada uma análise ao nível máximo de desagregação, na categoria de subsecção estatística, numa área limitada pela ARU que é constituída por 35 subsecções. De referir, no entanto, que os limites das subsecções não coincidem na sua totalidade com a delimitação da ARU, tendo sido feita uma análise às áreas que estão inseridas na ARU que em alguns casos extrapolam a delimitação definida.

Numa primeira abordagem é feita uma análise face aos dados demográficos, assim como ao parque habitacional, através de dados estatísticos de 2011.



31 | População residente e presente por subsecção da ARU de Tábua (2011)

FONTE: INE

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

De acordo com os dados estatísticos em 2011, para as subsecções analisadas, Tábua agregava um total de 1638 habitantes residentes concentrados especificamente em algumas subsecções, como é visível na imagem anterior.

Através destes dados percebe-se também que o número de indivíduos residentes e presentes têm concentração muito semelhante, indicando assim que a população recenseada reside efetivamente em Tábua durante o ano.

Relativamente à distribuição da população por grupo etário, a classe dos 0-24 anos de idade, constitui 28% da população. A faixa etária seguinte, que corresponde a idades entre os 25 e os 64 anos, apresenta 52%. Desta análise face às idades da população de Tábua, o grupo etário com menor número de indivíduos é o que corresponde a idades superiores a 64 anos de idade, grupo este que representava apenas 20% do total da população em 2011.

Note-se que os dados analisados revelam que de forma genérica, a população de Tábua é uma população maioritariamente jovem. Contudo, dado ai intervalo de tempo dos dados até à atualidade, a realidade atual pode já ser diferente.

Do mapa seguinte representado entende-se também a área onde mais se concentram indivíduos com 65 ou mais anos de idade. Esta concentração é explicável pela localização do Lar de idosos da Santa Casa da Misericórdia S. José.



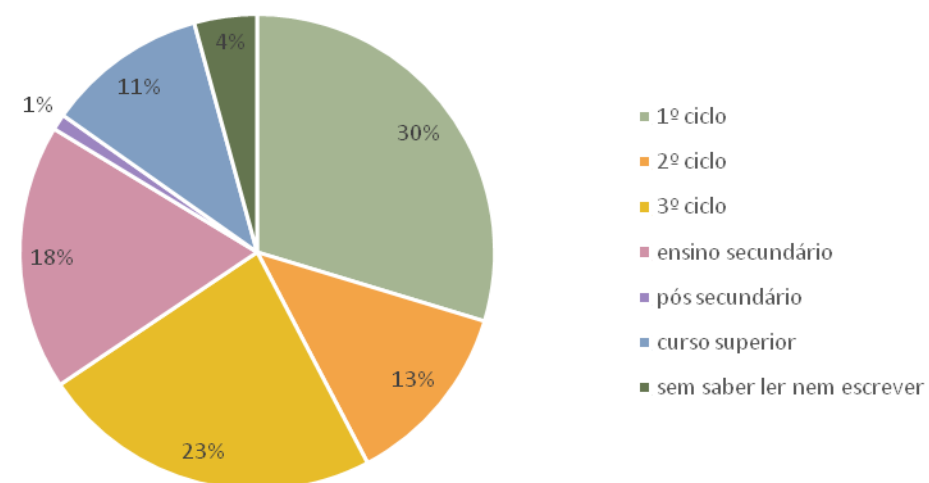
32 | Número de indivíduos com mais de 65 anos, por subsecção, na ARU de Tábua (2011)

FONTE: INE

Como é possível analisar através do mapa correspondente, percebe-se que, para além da já referida concentração mais acentuada da faixa etária mais idosa, as restantes áreas revelam uma distribuição uniforme de população das restantes faixas etárias.

Relativamente à análise feita em torno do grau de instrução dos residentes de Tábua percebe-se que a percentagem maior recai para os indivíduos com o 1º ciclo de escolaridade, com 26,7%. Segue-se o grupo com o 3º ciclo de escolaridade com 20,2% e com ensino secundário, com uma percentagem de 16,2%. Com o 2º ciclo tem-se apenas 13% da população residente e com curso superior 12%. A percentagem mais baixa corresponde ao grau de ensino pós secundário, com 0,5%. O grupo de indivíduos sem saber ler nem escrever representa 11,3% da população.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



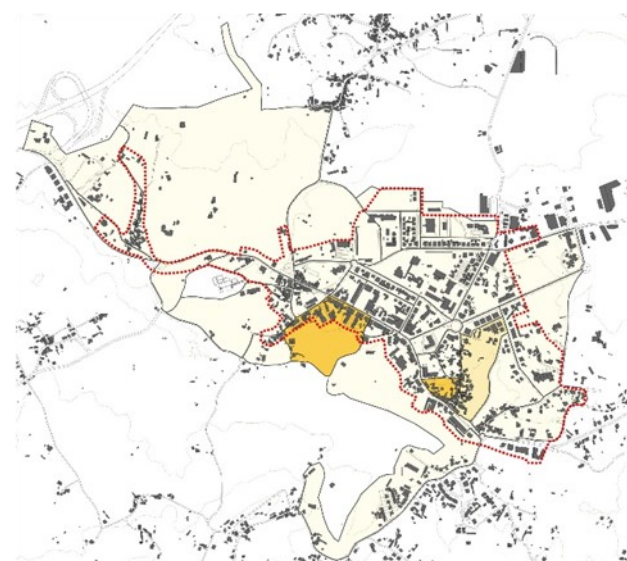
33 | População por nível de escolaridade na ARU de Tábua (2011)

FONTE: INE

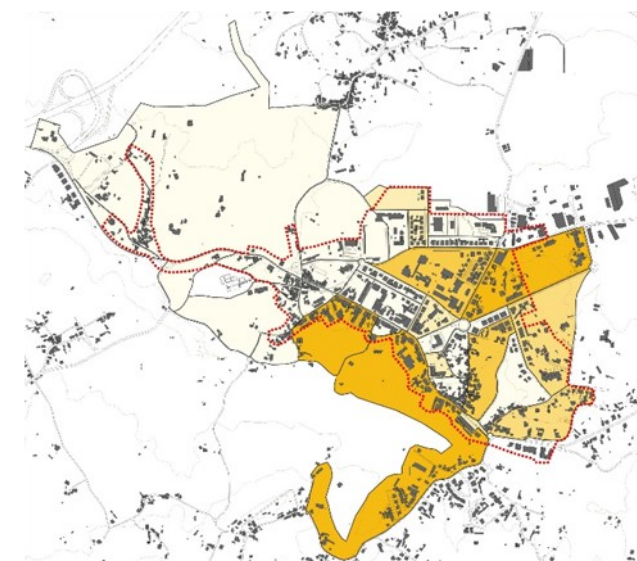
A partir do gráfico acima representado, é possível o entendimento sobre as percentagens por grau de escolaridade da população. Como é perceptível, a fatia maior do gráfico corresponde ao 1.º ciclo de ensino completo, representando 30% da população. Segue-se o grupo de indivíduos como 3.º ciclo concluído, com uma percentagem de 23%.

Após esta análise geral sobre o grau de instrução, é possível fazer-se um paralelismo entre indivíduos que não sabem ler nem escrever com indivíduos com curso superior. Os mapas que se seguem representam esta análise.

não sabem ler nem escrever



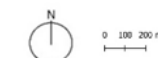
com curso superior completo



N.º RESIDENTES RESIDENTES

0,0 - 1,0
1,0 - 2,0
2,0 - 3,0
3,0 - 4,0
4,0 - 5,0

..... Delimitação ARU



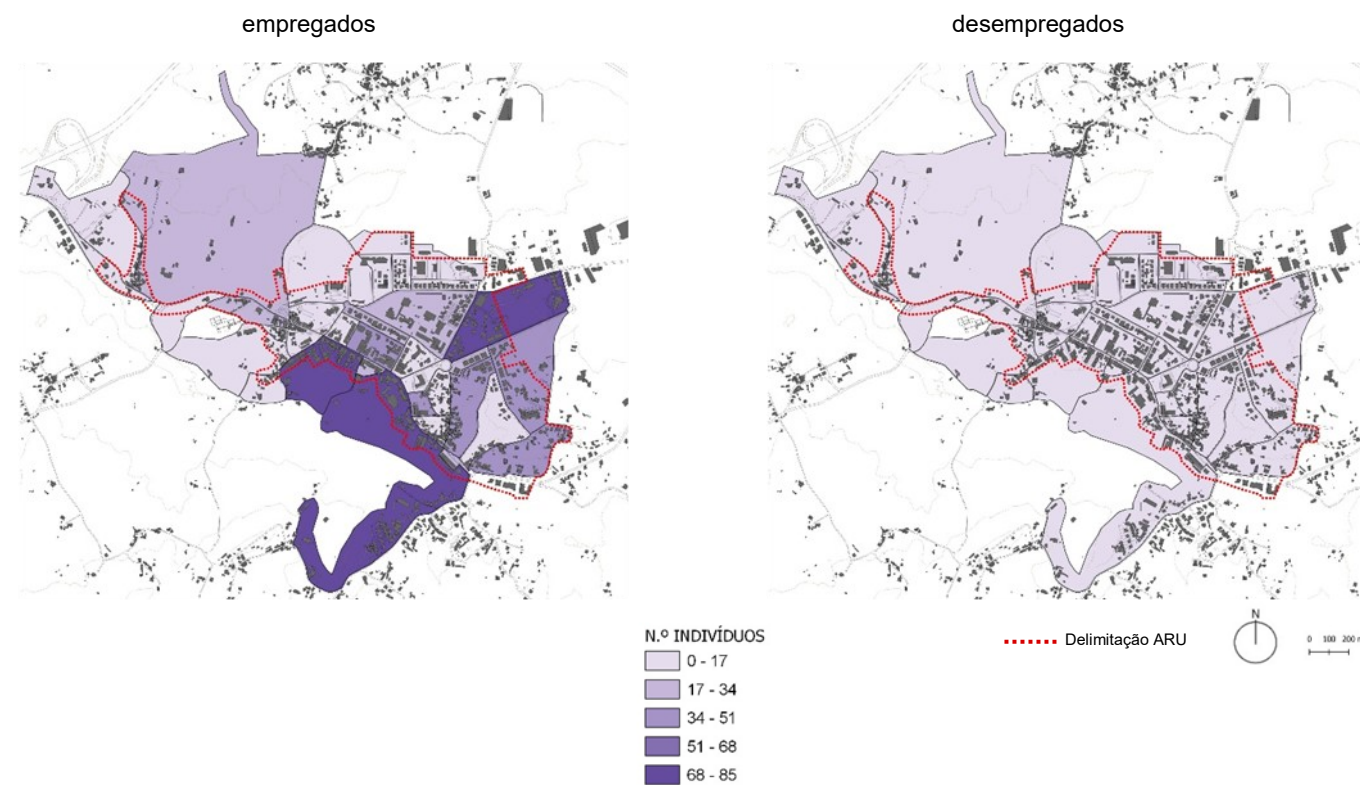
34 | Número de indivíduos residentes que não sabem ler nem escrever ou com curso superior completo, por subsecção na ARU de Tábua (2011)

FONTE: INE

Face ao mapa acima refletido percebe-se que há a coincidência entre população mais envelhecida e da mancha correspondente ao maior número de indivíduos sem instrução.

Em relação à situação de emprego e desemprego, os mapas que se seguem são representativos da realidade de Tábua. Pela sua análise percebe-se que a população desempregada tem uma representação pouco significativa, com uma percentagem de 9%.

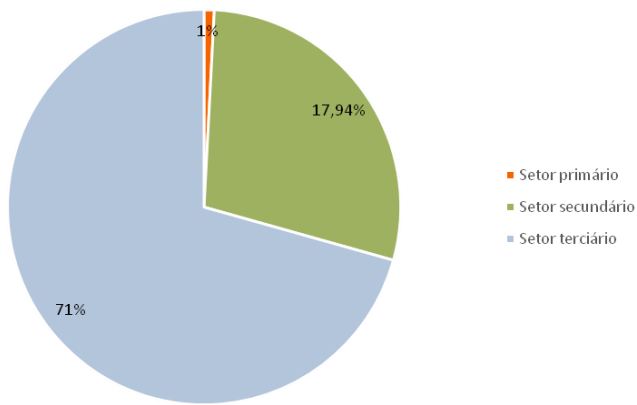
4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



35 | Número de indivíduos residentes empregados e desempregados por subsecção na ARU de Tábua (2011)

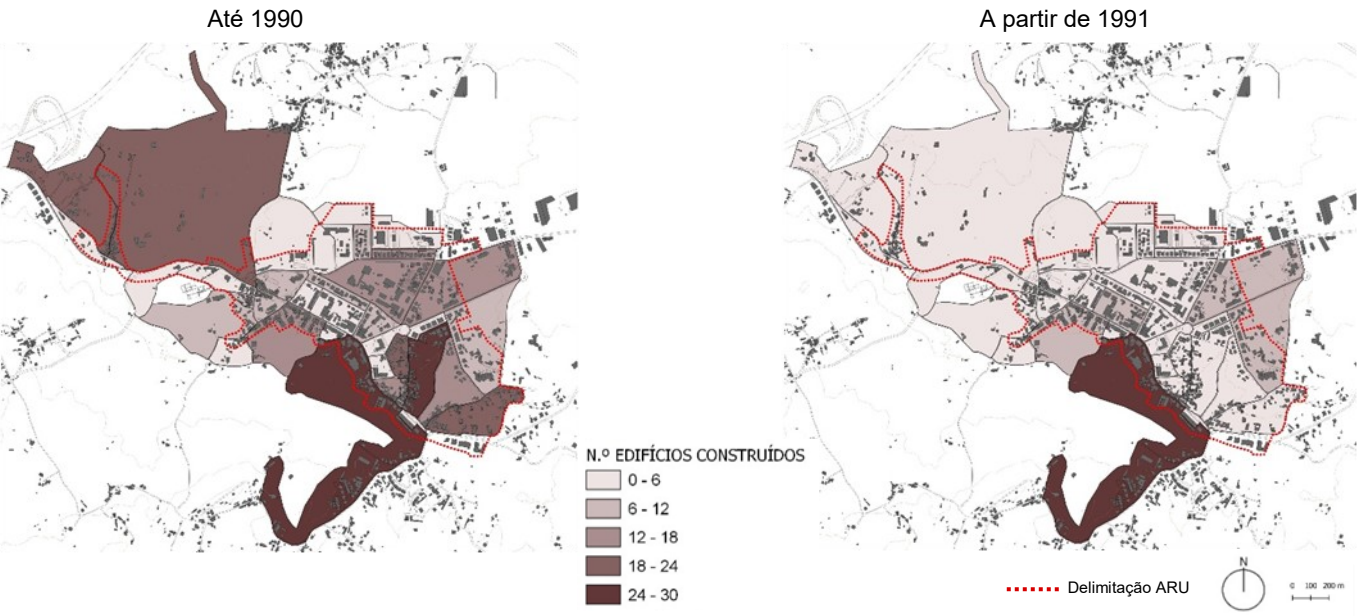
FONTE: INE

É importante mencionar ainda que, no que concerne ao setor de atividade, a população empregada está maioritariamente empregada no setor terciário de atividade, com uma percentagem de 71%. Relativamente aos casos de desemprego, verifica-se que face aos dados de 2011, este não era um caso preocupante em Tábua, correspondendo apenas 9% da população analisada.



36 | Setor de atividade por subsecção na ARU de Tábua (2011)
FONTE: INE

No que respeita ao parque edificado, foram contabilizados 457 edifícios no total das subsecções analisadas. Do conjunto de edifícios, a grande maioria diz respeito a edifícios construídos até 1990, com uma percentagem de 74%, sendo que os edifícios levados a cabo depois disso correspondem a 26% dos edifícios analisados nesta estatística.

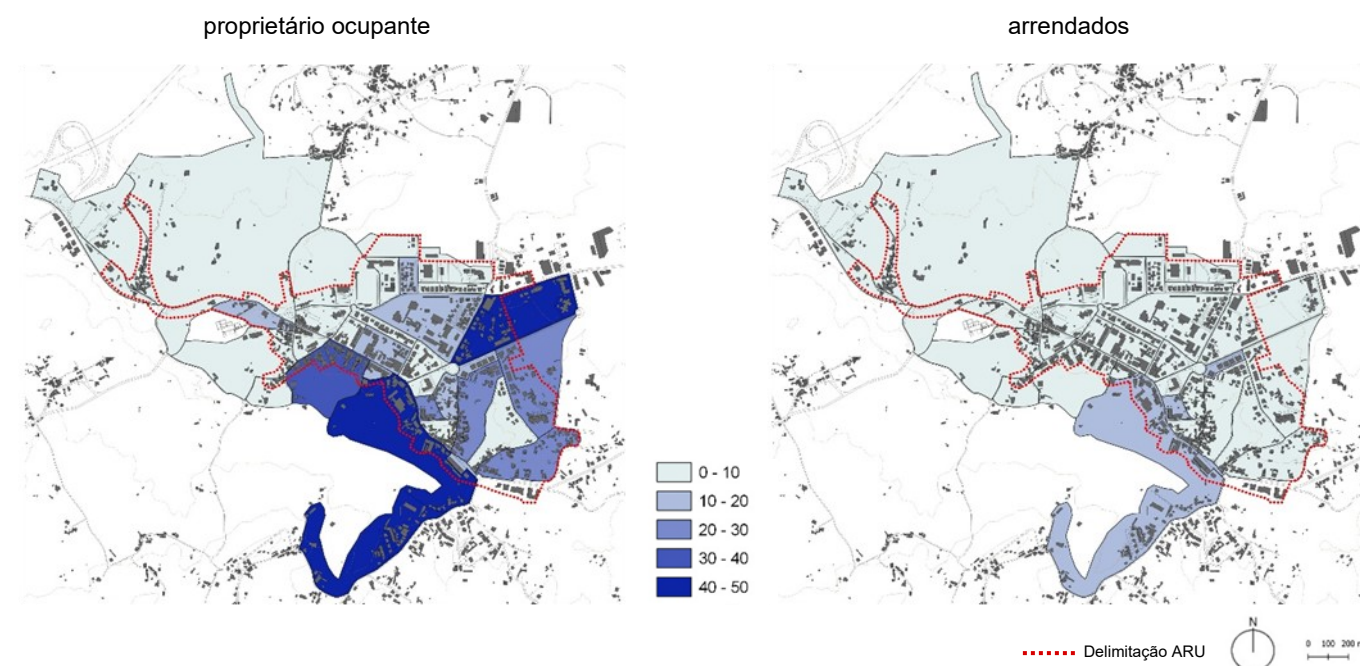


37 | Número de edifícios construídos até 1990 e a partir de 1991 por subsecção na ARU de Tábua (2011)
FONTE: INE

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Relativamente ao número de alojamentos clássicos de residência habitual, em 2011 registaram-se 600, concentrados precisamente onde a população residente apresenta maior densidade. As áreas dos alojamentos em Tábua assumem uma maior percentagem para a categoria de espaços com áreas entre 100 a 200m², representando 45% dos alojamentos. Seguem-se os alojamentos com áreas compreendidas entre 50 e 100m² com 41%. Relativamente a áreas superiores a 200 m², estas representam apenas 8%, já as áreas até 50m², estas representam apenas 6%.

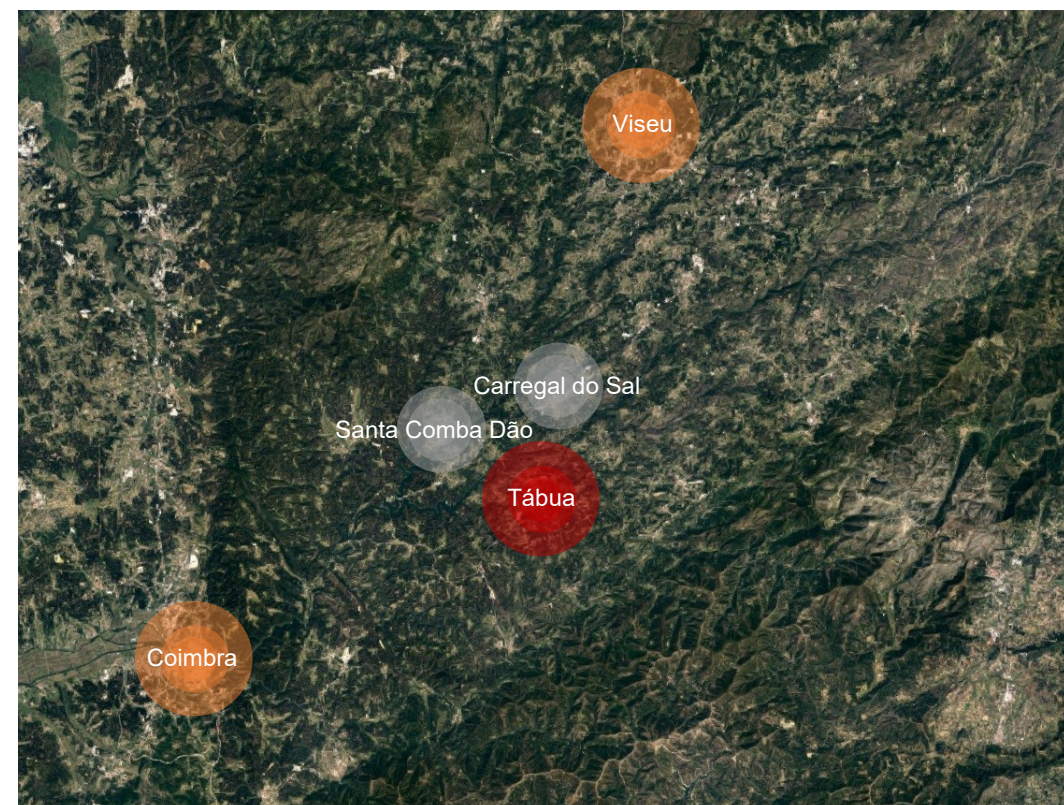
Note-se, portanto, que a área dos alojamentos familiares tem relação direta com o número de divisões. Assim, considerando as dimensões dos alojamentos, não surpreende que a maioria dos mesmos possua 3 ou 4 divisões. Por último, importa destacar a porção de alojamentos ocupados pelo proprietário e aqueles que estão a ser arrendados. Através dos mapas que se seguem é perceptível que se torna mais significativo o número de edifícios ocupados pelo próprio proprietário quando comparados com os arrendados. Para o primeiro, a percentagem é de 77%, já para edifícios arrendados a percentagem é de apenas 23%.



4.3. Morfologia urbana

As formas de povoamento estão relacionadas com a condição natural do território e com os fatores que condicionam o desenvolvimento urbano. As condicionantes podem ser de ordem local (morfologia física do território) e de ordem extra-local (as dinâmicas de crescimento urbano). As implicações destes dois tipos de condicionantes sobre o povoamento são bastante diferenciadas.

As condicionantes morfológicas constituem um dos principais fatores de fixação e formação dos povoados originais, normalmente, determinando as formas de ocupação primárias e a sua evolução. No entanto, o crescimento dos aglomerados nem sempre é linear e, embora em muitos casos, preserve a sua ligação à estrutura natural, essas características tendem a ser ultrapassadas em situações de forte pressão construtiva, em que as dinâmicas de crescimento económico se sobrepõem às condicionantes do território.



39 | Mapa de enquadramento - Tábua

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A Vila de Tábua localiza-se na zona Norte do concelho, limitada a sul pelas freguesias de S. João da Boavista e União de freguesias de Espariz e Sinde, a poente pela união de freguesias de Ázere e Covelo, confinada a norte com a freguesia de Póvoa de Midões e com o concelho de Carregal do Sal, e a nascente pela freguesia de Candosa. As principais acessibilidades são asseguradas pelo IC6, pela EN337 e pela EM501.

Neste território, ocupado durante o Império Romano, identificam-se diversos vestígios localizados dispersamente. No entanto, em nenhum dos registos conhecidos referentes a este período, se evidencia a existência de um aglomerado urbano de dimensão significativa, remetendo para as atividades campesinas, com um conjunto de pequenos povoados dispersos.



40 | Carta militar de Tábua



Na Vila não são evidentes as origens morfológicas do aglomerado, restando apenas algum traçado original, preservado na Rua Velha (atual Rua João Dinis de Abreu), de composição singular, irregular, que preserva o seu carácter rural, com pequenos alargamentos da via, designados como “pátios”, e no núcleo central de Tábuia, onde ainda prevalece o traçado do arruamento principal (atual Rua Dr. Francisco Beirão) e algumas construções, características dos séculos XVIII, XIX e princípios do século XX.

A morfologia da Vila é marcada por uma estrutura urbana nuclear, caracterizada por um desenho planeado de ruas, praças, quarteirões, em que predominam tipologias habitacionais multifamiliares e onde existem um conjunto de funções ligadas ao setor terciário e equipamentos de carácter social e lúdico. É possível definir, no núcleo, um espaço de centralidade onde se concentram serviços públicos, equipamentos sociais e lúdicos, comércio diversificado.

A estrutura de povoamento e a sua morfologia são fortemente determinados pelo atravessamento de eixos viários, que justificam o desenvolvimento do aglomerado urbano. Considera-se um aglomerado tradicional, que à semelhança de muitos outros se desenvolveu em função de um centro, apresentando uma malha urbana com zonas consolidadas e de morfologia orgânica, que compreende quarteirões pequenos e irregulares com uma densidade razoável, particularmente na envolvente sul da Rua Dr. Francisco Beirão, e um tecido envolvente “embrionário” cuja ocupação é mais regular mas menos consolidada.

Apesar da importância que o núcleo da Vila tem, o território da freguesia encontra-se marcado por um conjunto de pequenos povoamentos que, em termos físicos, apresentam uma ocupação do tipo linear contínuo, outros cuja estruturas se distribuem de uma forma mais dispersa.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



- ● ● Rua João Dinis de Abreu
- ● ● Rua Dr. Francisco Beirão
- Núcleo urbano primitivo
- Áreas de expansão urbana



4.4. 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, e como tal, devem ser respeitados e preservados.

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”.

Identificar e conhecer esses valores, quer sejam eles naturais, socioculturais e/ou históricos, além de um objetivo, constitui um contributo para a valorização e afirmação da identidade de uma comunidade e do seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer, preservar e integrar nas novas dinâmicas urbanas, esses valores patrimoniais.

A consciência da realidade que nos envolve desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que possam contribuir para a melhoria das condições de vida e, simultaneamente, perpetuem 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 urbanística 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, animação sociocultural e da salvaguarda do património.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O tema do património diz respeito à proteção de uma memória física existente e à sua adequação a um uso contínuo e valorizador. Este institui-se como um elemento vivo e dinâmico que deve ser aproveitado e adaptado ao longo do tempo, no sentido de ser capaz de resistir ao abandono.

Salvaguardar e conservar o património é uma ação de cidadania que se traduz no reconhecimento de uma memória coletiva e na valorização do testemunho do modo de vida passada. Ao longo de todo o território encontram-se vestígios do nosso passado que testemunham a história de um lugar, dos povos que o habitaram e das suas tradições.

Estes testemunhos, legado que se deve preservar, caracterizam e individualizam cada povoado e cada território, reforçando a sua identidade. Devem, pois, ser definidas intervenções capazes de salvaguardar esses valores históricos e integrá-los nas componentes atuais da vida urbana.

Não é suficiente proteger o património de um modo estático, mas sim regenerando-o no âmbito das dinâmicas urbanas e vivências atuais. Este processo requer uma gestão do património, por parte do Município, promovendo políticas de valorização, conservação e revitalização dos aglomerados urbanos, do edificado e dos espaços públicos, em paralelo com a sensibilização e compromisso de cada proprietário, no sentido de preservar o seu próprio património.

Embora o conceito de património seja antigo, este remete, atualmente, para uma maior valorização da memória a que se reporta, tornando-se mais amplo e genérico.

Os elementos naturais e edificados, de valor patrimonial e histórico, transmitem uma noção de viagem que trás o passado e transporta de volta a ele, possibilitando uma transmissão marcante de geração para geração.



Conhece-se um lugar por aquilo que o diferencia e caracteriza, mas a descaraterização, a indiferença e o estado de degradação contribuem para a sua desvalorização. Assim, o património determina uma função importante na manutenção da memória coletiva de um lugar e por isso deve ser preservado.

O Património Classificado ou Em Vias de Classificação é alusivo a todos os Imóveis que revelam um inestimável valor cultural, devendo ser encarados como elementos contributivos para a qualidade de vida, social e cultural de uma comunidade. A sua classificação é fundamental para fixar critérios de valorização, salvaguardando a sua envolvente e permitindo o seu reconhecimento enquanto valor nacional e municipal.

A Lei de Bases do Património Cultural - Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, define as bases da política de proteção e salvaguarda do Património e estruturação da identidade nacional, visando a democratização da cultura, reavaliando também os critérios de classificação desse Património, redefinindo o seu conceito. Ainda neste documento são definidos vários graus de proteção, em função da tipologia de classificação em que os imóveis se integram. Conforme o previsto no artigo 43.º, desta mesma Lei de Bases, são definidas, para os bens imóveis classificados e em vias de classificação, zonas de proteção e zonas especiais de proteção.

É tarefa fundamental do Estado, proteger e valorizar o património como instrumento primordial de realização da dignidade do ser humano, sendo da sua competência garantir *a transmissão de uma herança nacional cuja continuidade e enriquecimento unirá as gerações num percurso civilizacional singular* (artigo 3.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro). Para além disso, o Estado deve garantir que todos têm igual acesso à cultura e à fruição de valores e bens que integrem o património cultural.

Relativamente ao quadro dos conceitos de classificação de bens imóveis, e de acordo com a legislação atual, as categorias dividem-se em três. Podem estes ser classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, categorias atribuídas a monumentos, conjuntos ou sítios.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Cada uma destas classificações tem inerente uma graduação de formas de preservação. Atualmente, o património é indissociável do planeamento e do desenvolvimento territorial, devendo assumir-se como uma importante componente estratégica no que respeita à definição das políticas de ordenamento do território, bem como motor da sensibilização do seu potencial, nomeadamente na qualificação dos ambientes urbanos e rurais.

A proteção do património encontra-se regulada por legislação específica que define regras e critérios. Existem entidades nacionais, com delegações regionais, com competência para fazer cumprir em todas as suas categorias, áreas de proteção, acompanhamento de intervenções e restantes aspetos contidos na lei. Acrescentando à responsabilidade estatal, as autarquias locais têm também deveres e competências em torno do património, nas componentes de classificação, planeamento e intervenção.

A Câmara Municipal de Tábua tem vindo a trabalhar no sentido de preservar o património que é, desde sempre, encarado como identitário e detentor de uma memória coletiva na população. Assim, esta preservação é já reconhecida nos instrumentos de planeamento municipais e deve continuar a fazer parte das principais preocupações para o território.

O Plano Diretor Municipal de Tábua refere, no Artigo 22.º, referente aos Espaços Culturais, o seguinte:

- 1– Espaços culturais são constituídos pelos edifícios classificados ou conjuntos de edifícios mais significativos dos aglomerados urbanos, e respetivas zonas de proteção, a seguir referenciados e indicados na planta de condicionantes.
- 2– Qualquer alteração de cores, materiais de revestimento, coberturas e caixilharias dos edifícios inseridos neste espaço tem de ser licenciada pela Câmara Municipal, após parecer do Instituto Português do Património Arquitetónico e Arqueológico, quando estejam em causa edifícios classificados como monumentos nacionais e imóveis de interesse público.
- 3– Os edifícios ou conjuntos de edifícios no concelho são os seguintes:



Capela do Senhor dos Milagres, Bairro dos Milagres, Tábua (Decreto n.º 40684, de 13 de Julho de 1956);
Pelourinho de Ázere, Ázere (Decreto n.º 23122, de 11 de Outubro de 1933);
Pelourinho de Candosa, Candosa (Decreto n.º 23122, de 11 de Outubro de 1933);
Pelourinho de Midões, Midões (Decreto n.º 23122, de 11 de Outubro de 1933);
Pelourinho de Parcelada, Parcelada (Decreto n.º 23122, de 11 de Outubro de 1933);
Penedo Oscilante (Penedo Cabana), encosta sobranceira ao rio Mondego, Póvoa de Midões (Decreto n.º 251/70, de 3 de Junho).

4– As medidas de preservação do património não classificado, mas com inegável interesse em preservar, serão iguais às medidas citadas no n.º 2 e os edifícios serão os seguintes:

Lápide romana;
Igreja matriz de Tábua;
Restos da via romana;
Casas dos Ribeirinhos e Albuquerque.

Para os imóveis classificados e em vias de classificação, as intervenções permitidas e as medidas de proteção são as que decorrem da legislação em vigor sobre esta matéria. Nos sítios arqueológicos, cuja localização é conhecida em resultado de estudos realizados até à data, para além do cumprimento da legislação em vigor aplicável, deve ser privilegiada a proteção, conservação e se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos neles existentes.

O Município de Tábua tem vindo a demonstrar uma preocupação na defesa e requalificação do património, nomeadamente arquitetónico, em matéria de assunção da legislação nacional, na definição de regras vinculativas aplicáveis, igualmente a particulares em contexto das figuras de planeamento municipal como o PDM e restantes figuras de instrumentos de gestão territorial e nas ações concretas municipais de incidência sobre o património.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Denota-se de facto a preocupação municipal sobre a identidade do seu território, refletida em diferentes formas de defesa, preservação e manutenção do património. Ao longo dos anos, o município de Tábua tem vindo a desenvolver um conjunto de intervenções no sentido de melhorar, não só o parque edificado como também ao nível dos espaços públicos. Assim sendo, o legado patrimonial municipal deve continuar a ser entendido como um bem comum da população e que deve reforçar a identidade local, transmitindo valores às gerações vindouras.

Por esta razão, a defesa do património é uma estratégia municipal, que deve ser continuamente baseada numa lógica de herança à população de um conjunto de bens de referência e de importância histórica assumida.

Esta preservação é reconhecida pelos instrumentos de planeamento municipais e continuarão a fazer parte da gestão urbanística para Tábua, devendo dar continuidade à promoção de políticas de valorização, conservação e revitalização do centro urbano.

Em complemento às políticas municipais sobre esta matéria, e em conformidade com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, foi ainda delimitada a Área de Reabilitação Urbana de Tábua, que procura dotar este território de novas dinâmicas de recuperação e requalificação do património cultural e arquitetónico.

O valor patrimonial da vila é inquestionável pelas memórias que lhe são inerentes, carregadas de valor histórico e cultural. Assim sendo, a preservação e valorização do seu edificado e do seu espaço público associado é, igualmente, crucial. No concelho de Tábua são alguns os imóveis considerados relevantes e, por isso, caraterizadores do território concelhio, abrangendo várias épocas históricas, bem como vários estilos e vertentes arquitetónicas de valor cultural para o país.



Através da análise de campo, e em articulação com os diferentes regulamentos municipais, foram identificados os imóveis classificados, assim como imóveis notáveis que, não sendo classificados, pelas suas características, devem ser salvaguardados, na Área de Reabilitação Urbana de Tábua. Estes estão devidamente identificados e ilustrados nas imagens seguintes, nomeadamente:

- 1- Capela do Senhor dos Milagres, classificado como **IIP - Imóvel de Interesse Público**;
- 2- Troço da via romana da Pedra da Sé, classificado como **IIP - Imóvel de Interesse Público**;
- 3- Igreja Matriz de Tábua;
- 4- Edifício dos Bombeiros Voluntários;
- 5- Casa-museu Sarah Beirão - Comendador António da Costa Carvalho;
- 6- Biblioteca Municipal de Tábua;
- 7- Edifício dos Paços do Concelho;
- 8- Escola Conde Ferreira - Junta de Freguesia e Turismo;
- 9- Escola Primária;
- 10- Hospital de Tábua;
- 11- Solar dos Albergarias - Santa Casa da Misericórdia;
- 12- Tribunal da Comarca de Tábua;
- 13- Centro Cultural de Tábua;
- 14- Capela de São Sebastião.

4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



-  Imóveis Classificados
-  Imóveis Notáveis



1 Capela do Senhor dos Milagres



2 Troço da via romana da Pedra da Sé



3 Igreja Matriz de Tábua



4



5



6



4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

7 Edifício dos Paços do Concelho



11 Solar dos Albergarias - Santa Casa da Misericórdia



8 Escola Conde Ferreira - Junta de Freguesia



12 Tribunal da Comarca de Tábua



9 Escola Primária



13 Centro Cultural de Tábua



10 Hospital de Tábua



14 Capela de São Sebastião



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO

DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.1 Metodologia	93
5.2 Edificado	99
5.2.1 Número de pisos	99
5.2.2 Tipo de ocupação	101
5.2.3 Usos	103
5.2.4 Estado de conservação do edificado	108
5.3 Patologias da construção	111
5.3.1 Coberturas	112
5.3.2 Fachadas	116
5.3.3 Caixilharias	120
5.4 Espaço Público	123
5.4.1 Estrutura Verde	138
5.4.2 Mobiliário Urbano	141

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.1. Metodologia

Para uma análise mais aproximada à realidade da ARU de Tábua, e partindo da estratégia de intervenção já definida na sua delimitação, procedeu-se a uma fase de trabalho *in loco* dedicada a levantamentos e análise de campo.

Esta fase pretendeu-se tão completa quanto possível, no sentido de recolher todos os dados disponíveis no decorrer da análise e diagnóstico para que não exista défice de informação.

Através dos levantamentos e respetivo trabalho de campo pretendeu-se obter toda a informação e contextualização local que permita o mais amplo conhecimento sobre as realidades com que se está a trabalhar, reconhecendo assim as potencialidades e fragilidades existentes no território, que constituíram a base para o desenvolvimento da presente proposta.

Para efeitos de levantamento foi considerada a área total correspondente à Área de Reabilitação Urbana de Tábua, na qual se analisaram todas as edificações visíveis a partir das principais ruas. Desta forma foi possível analisar as características exteriores do parque edificado de forma individual e enquanto conjunto, assim como as do espaço público, nomeadamente no que concerne aos percursos de circulação pedonal, espaços de convivência e estrutura verde em meio urbano.

De forma geral, considera-se que esta área analisada requer uma requalificação pensada de forma conjunta, entendendo o meio urbano como um todo, onde as melhorias urbanas irão ser usufruídas pela população residente, visitantes e turistas, criando novas dinâmicas e aumentando a atratividade da vila.

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

- Estrutura urbana consolidada;
- Área plurifuncional com edifícios de carácter residencial, comercial, serviços e equipamentos;
- Edifícios com variações em termos de volumetria e escala;



- Existência de potenciais espaços de permanência/lazer;
- Algum edificado envelhecido 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 permitem fazer uma análise nas seguintes áreas temáticas:

- Levantamento funcional do edificado, identificando claramente as funções habitacionais, comerciais, serviços e equipamentos;
- Levantamento de tipologias construtivas e estado de conservação;
- Levantamento das principais patologias, ao nível da cobertura, fachada e caixilharias;
- Levantamento da tipologia dos espaços públicos e rede de espaços verdes;
- Levantamento das características da rede viária quanto a perfis e estado de conservação;
- Inventariação do património histórico e arquitetónico.

Os levantamentos consideram uma diversidade de informação relativa às características possíveis de recolher através de uma observação exterior do edificado, em que são preenchidas tabelas/fichas de levantamentos *in loco* e acompanhadas de registo fotográfico. Assim realizou-se uma análise individual a todos os imóveis inseridos da ARU de Tabua, permitindo retirar algumas conclusões face à realidade da vila. É ainda importante reiterar que os fatores considerados e analisados mediante as fichas de levantamento são baseados exclusivamente através de uma avaliação exterior aos edifícios, para a qual tal são tidos em conta critérios e conceitos definidos *a priori*, que se passam a referir:

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Número de pisos: Consideraram-se os números de pisos acima da cota da soleira, da fachada que confronta com a rua. Não sendo consideradas as caves e semicaves, nem as águas furtadas.

Tipo de ocupação: Os edifícios ocupados podem ter frações desocupadas, sendo que apenas se consideram devolutos os edifícios que estejam aparentemente abandonados na sua totalidade.

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 de 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 terá por base um levantamento de campo ao nível da cobertura, fachadas e caixilharias dos edifícios.

Em termos operacionais, foram delimitadas e numeradas subáreas de levantamento, infra ARU, como se pode observar na imagem da página seguinte.

No total, foram levantados 464 edifícios na área da ARU, e a cada um dos edifícios implantados em cada uma das subáreas foi atribuído um código individual que permite a correta identificação dos mesmos em planta, ficha de análise e respetivas fotografias.



Através deste método de levantamento é possível proceder-se à sistematização de toda esta informação com o objetivo de mapear os resultados obtidos para o aglomerado urbano de Tabua, no sentido de conseguir um entendimento sintetizado das características do edificado, assim como das suas patologias. Feita esta referenciação de dados passa a ser possível gerar plantas que ajudam à compreensão da realidade do parque edificado de Tabua.



43 | Delimitação das subáreas de levantamento

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

No entanto, por se tratar de uma ARU extensa e com uma massa construtiva relativamente densa, o método de levantamento foi reajustado e adaptado de forma a possibilitar a análise à totalidade da área de forma mais operacional.

Nesse sentido, a partir das fichas de levantamento apresentadas nas imagens 44 e 45, foi desenvolvida uma tabela (imagem 46) considerando os mesmo campos de avaliação ao nível do edificado, no sentido de otimizar e agilizar o trabalho de campo, assim como o tratamento posterior e informatização dos respectivos dados. Paralelamente foi realizado um levantamento fotográfico do edificado e espaços públicos envolventes.

Ficha de caracterização do edificado

Estado atual exterior

Código

1 | Localização

Operação de Reabilitação Urbana

Rua/Avenida/Praça

Nr.º polícia

2 | Caracterização geral

Acesso viário

sim

não

Passeios

sim

não

Adequabilidade dos passeios

sim

não

Tipo de ocupação

ocupado

devoluto

Número de pisos

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

outros

Usos

habitação

comércio

serviços

educação

saúde

recreio

outros

lp

lugar do plano - perfil do território e cultura, lda

Av. da República, 100, 1.º andar - Lisboa - Portugal | Tel: +351 21 445 181 | geral@lugaradoplano.pt

1

44 | Ficha de caracterização do edificado (frente)

3 | Caracterização do estado exterior atual (anomalias)

Cobertura

deformações

estrutura colapsada/partialmente colapsada

revestimento com quebras/deslocamentos

presença de espécies indesejadas

sistema de recolha de águas pluviais

sim

não

Fachada principal

fendilhação/fissuração

deformação

desagregação de argamassas/revestimentos

manchas/folores/condomações

elementos dispostos

vandalismo (grafites, cartazes, publicidades...)

sim

não

Caixasilharias e portas exteriores

sistema de caixilharias

materiais em degradação

sistema de sombreamento

sim

não

Observações

lp

lugar do plano - perfil do território e cultura, lda

Av. da República, 100, 1.º andar - Lisboa - Portugal | Tel: +351 21 445 181 | geral@lugaradoplano.pt

2

45 | Ficha de caracterização do edificado (verso)

lp
lugar do plano
97

Destes levantamentos é efetivamente importante sublinhar a relevância da avaliação do estado de conservação dos imóveis implantados na ARU de Tábuia, uma vez que esta informação é determinante no que diz respeito ao entendimento do estado individual assim como global do parque edificado existente.

Salienta-se que o grau de conservação atribuído por via dos levantamentos de campo não corresponde na integra aos campos da ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios prevista no NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, que prevê um diagnóstico mais exaustivo e complexo, nomeadamente ao interior e infraestruturas dos edifícios.

No entanto, e ainda que para efeitos legais seja impreterível recorrer ao levantamento do NRAU, em conformidade com a legislação em vigor, a planta do estado de conservação presente no subcapítulo 5.2.4 é um instrumento de elevada importância para uma primeira aproximação à elegibilidade dos edifícios, bem como aos possíveis incentivos e programas a que sejam passíveis de candidatura.

Assim, é possível perceber numa primeira abordagem, através da avaliação realizada pelos levantamentos de campo, o estado atual dos imóveis e quais os com maior necessidade de intervenção e em condições de serem elegíveis para os suprarreferidos benefícios, podendo então avançar-se para as respetivas avaliações de acordo com o previsto no Novo Regime do Arrendamento Urbano.

ÁREA																			
Código	N.º de Pisos	Usos por Pisos				Ocupação	Estado de Conservação	COBERTURA					FACHADA				CAIXILHARIAS		
		1	2	3	4			deformações	estr.colapsada	revestimento com quebras	espécies infestantes	recolha águas	deformação	fissuração	desagregação	manchas	dissonantes	vandalismo	ausência de caixilharia

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.2. Edificado

5.2.1. Número de pisos

Através dos levantamentos de campo realizados, feitos a partir da observação direta do edificado implantado na área de reabilitação urbana de Tábua, ao nível exterior, foi realizada uma análise do número de pisos dos imóveis.

A planta da página seguinte ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos ao número de pisos observados em cada um dos edifícios nesta área. Foram identificados edifícios entre 1 a 8 pisos de altura.

Reitera-se que foram tidos em conta os seguintes critérios na aferição do número de pisos de cada construção: foram considerados apenas os pisos acima da cota da soleira, não foram contabilizadas caves, semicaves, águas furtadas nem pisos recuados.

Desta forma, verifica-se que a edificação na área analisada é maioritariamente composta por imóveis com um ou dois pisos, sendo que estes representam 28,2% e 57,1% do total, respetivamente.

Contudo, a altimetria dos edifícios varia na extensão da superfície urbana da ARU, sendo que os edifícios mais altos e com maior número de pisos têm menor presença na zona observada. Com três pisos contam-se 5,4%, e, com quatro ou mais pisos, 9,3%.



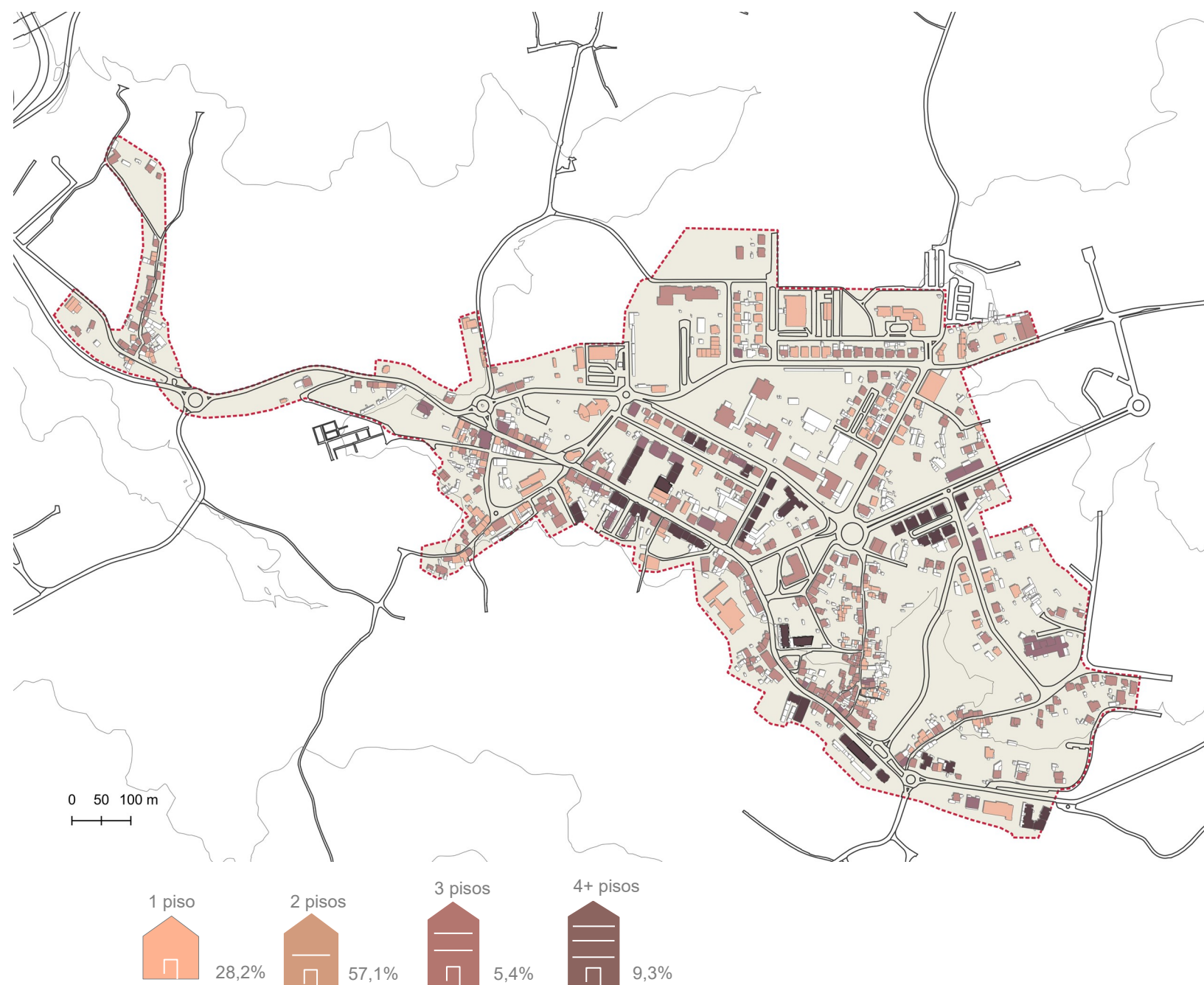
47 | Exemplo de edifício com dois pisos



48 | Exemplo de edifício com quatro pisos



lp
100
Lugar do plano



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.2.2. Tipo de ocupação

Através dos levantamentos de campo, foi também realizada, por observação direta do edificado, uma análise do estado de ocupação da massa construída da ARU.

A planta da página seguinte ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos à ocupação dos imóveis implantadas na ARU de Tábua, que se enquadram nas categorias de ocupado ou devoluto.

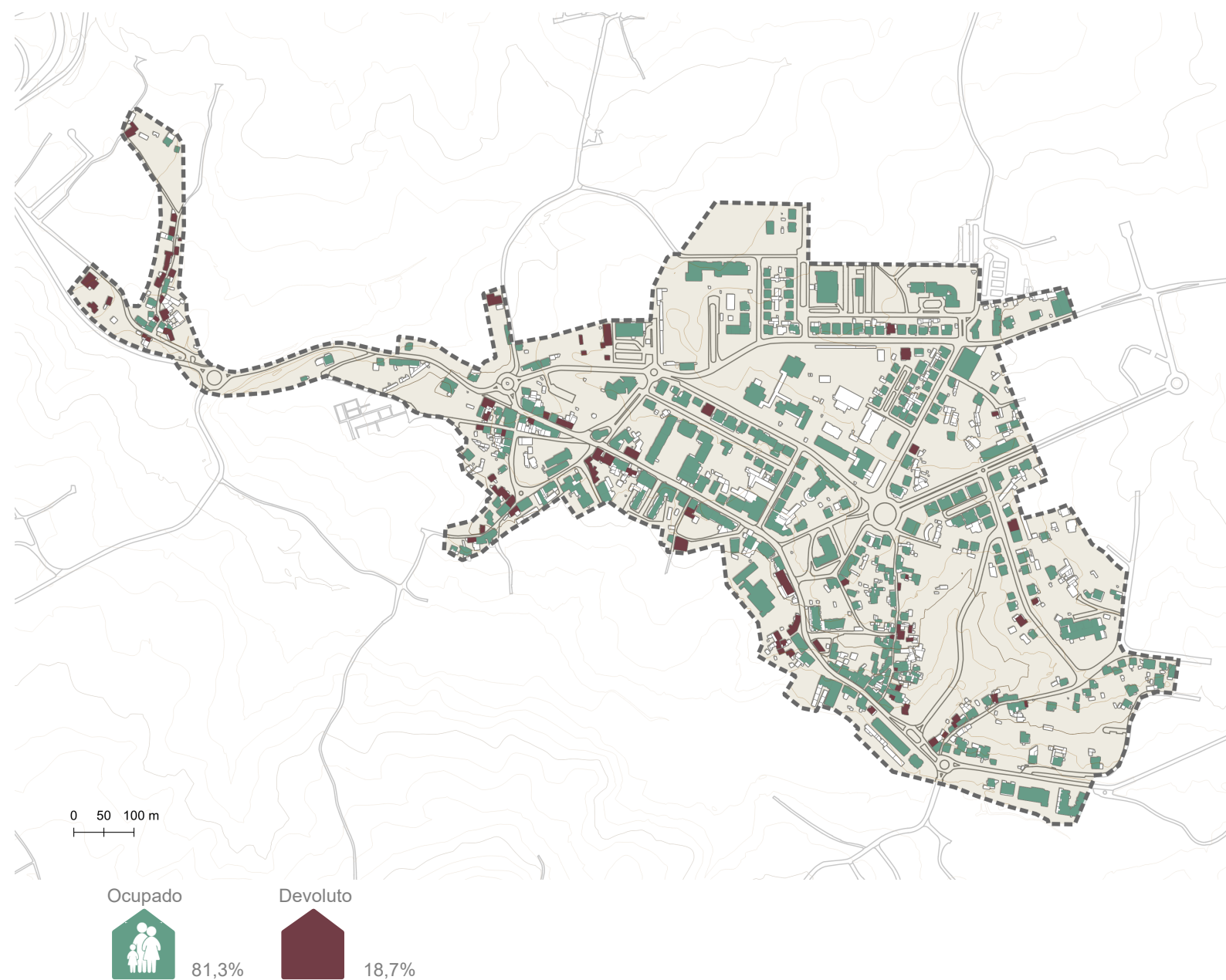


50 | Exemplo de edifício devoluto

Reitera-se que apenas foram considerados devolutos os edifícios que, aparentemente, se encontram desocupados na tua totalidade. É ainda importante referir que foram identificados alguns imóveis em obras, que dada essa condição se encontram vagos e como tal foram, igualmente, considerados devolutos.

O edificado inserido na área limite de levantamento encontra-se, na sua maioria, ocupado, constituindo 81,3% do total. Contabilizaram-se 87 edifícios devolutos, correspondendo a 18,7% do total dos 464 edifícios levantados.

Em termos de distribuição espacial do edificado devoluto, é possível identificar um padrão, sendo que este se encontra particularmente concentrado nos limites da ARU, mais afastados do centro. Alguns dos fatores que podem estar na origem dos edifícios devolutos, estão associados ao declínio das atividades económicas, à falta de investimento nos espaços públicos de estar e de lazer, a constrangimentos referentes à mobilidade e acessibilidade pedonal e à competição com outros centros urbanos na proximidade, que revelam fortes e atrativas atividades económicas.



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.2.3. Usos

As plantas representadas nas páginas seguintes, ilustram as conclusões estatísticas na análise dos dados relativos às funções e aos usos de cada piso, que se enquadram nas categorias de habitação, comércio, serviços, alojamento, religioso, garagens/armazéns e equipamentos.

Salienta-se, mais uma vez, que este levantamento foi realizado a partir de uma análise ao exterior dos edifícios, pelo que, os usos identificados nos vários pisos dos imóveis foram atribuídos através dessa mesma observação e dos indícios exteriores dos edifícios que pudessem contribuir para aferir a respetiva utilização.

Considerando todos os pisos de todos os edifícios, predominam essencialmente dois usos: a habitação e o comércio.

É importante salientar que, como já foi anteriormente referido, estão identificados edifícios entre 1 a 8 pisos de altura, sendo que os mais altos a partir do 4º piso inclusive, estão ocupados com a função de habitação, à exceção de um edifício de equipamento. Por esse motivo, as plantas apresentadas ilustram as funções existentes até ao mesmo.

Relativamente à análise de usos por piso, é notório o predomínio da habitação no primeiro piso, ocupando cerca de 69,6% deste, sendo que o comércio surge em segundo lugar e ocupa aproximadamente 18,3% dos primeiros pisos.

Os serviços representam 3,5% dos usos do primeiro piso, as garagens/armazéns cerca de 6,3%, por sua vez, os equipamentos 1,5% do total e por fim os edifícios religiosos 0,7%. Em relação aos pisos superiores, a esmagadora maioria, sempre superior a 90%, corresponde a habitação.



Habitação



69,6%

Comércio



18,3%

Garagem/Armazém



6,3%

Serviços



3,5%

Equipamentos



1,5%

Religiosos



0,7%

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



Habitação



95,2%

Comércio



0,6%

Serviços



2,4%

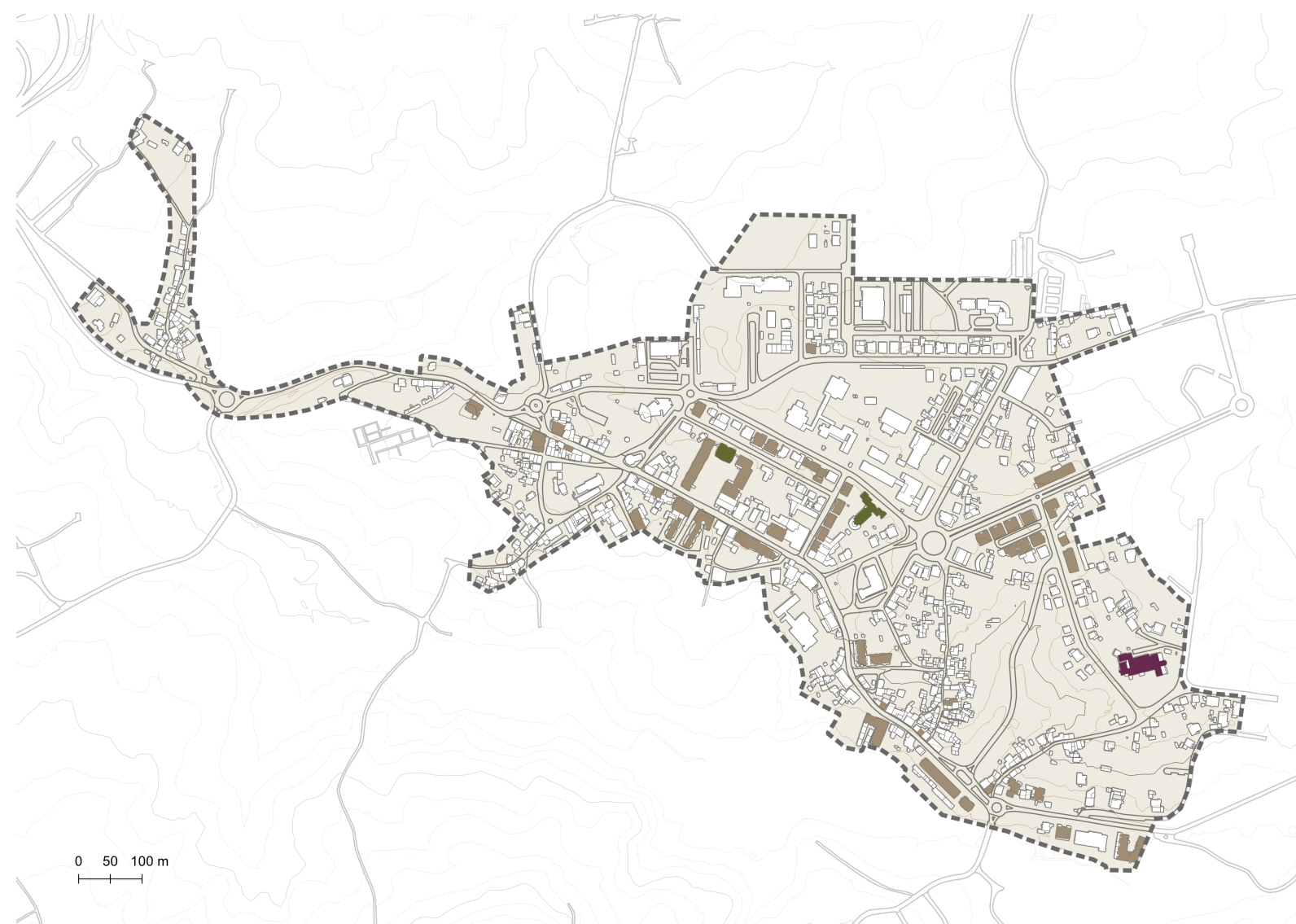
Equipamentos



1,5%



105



Habitação



95,6%

Serviços



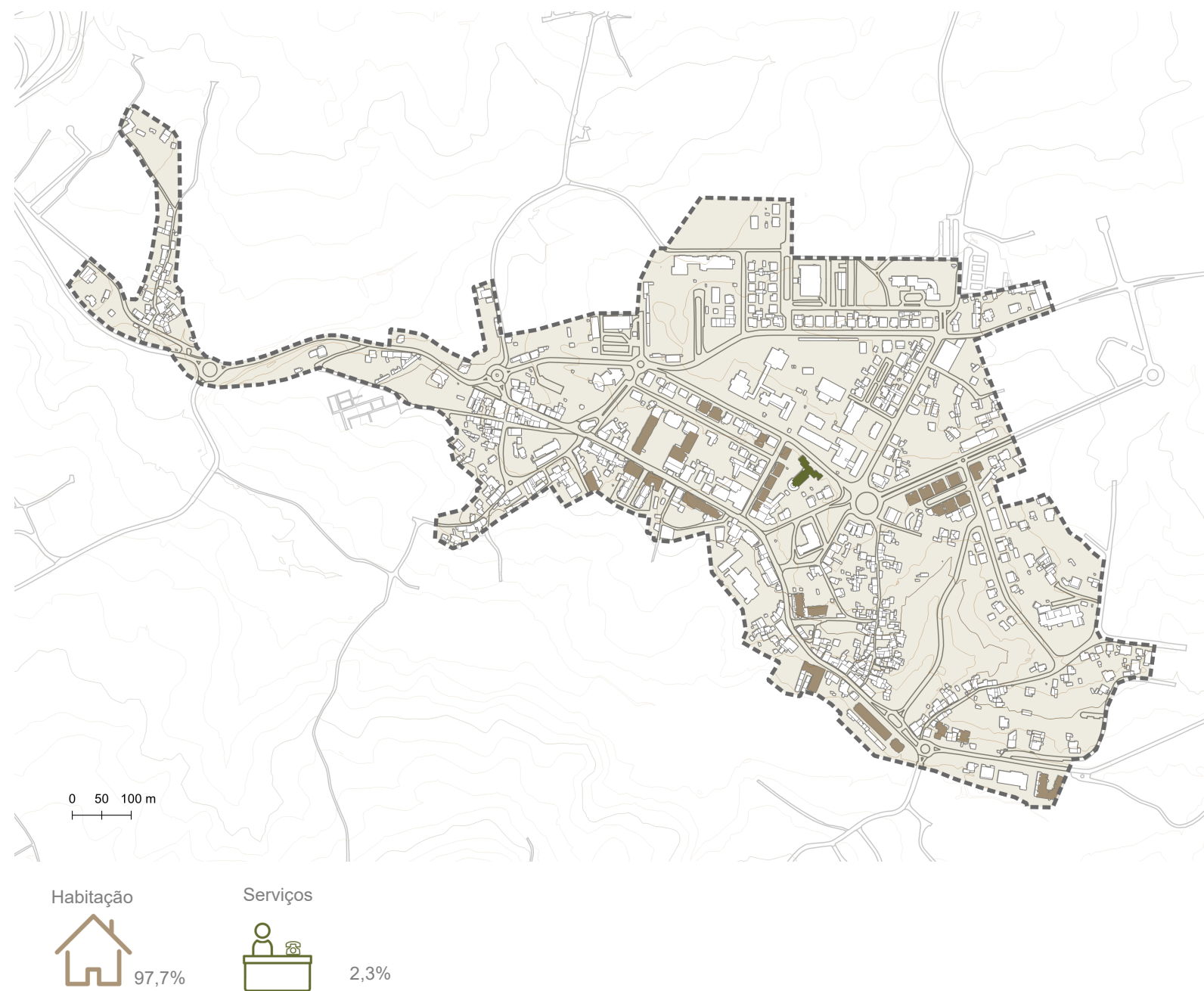
2,9%

Equipamentos



1,5%

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO





5.2.4. Estado de conservação do edificado

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 é atribuído um grau de classificação ao estado de conservação atual do imóvel, que varia numa escala de cinco níveis:

- Bom;
- Médio;
- Degradado;
- Ruína;
- Obras.

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

O nível de conservação “Médio” é atribuído aos edifícios que apresentam patologias médias com alguma relevância, que prejudicam o aspeto estético do imóvel e carecem de trabalhos de correção de fácil manutenção.

Os edifícios “Degradados” são aqueles 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.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

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.

Por fim, os edifícios em “obras” são aqueles que por se encontrarem a ser intervencionados não podem, de momento, ser avaliados com os restantes níveis.

O estado de conservação do edificado no limite de levantamento da ARU de Tábua está, predominantemente, médio, com aproximadamente 52,8% dos edifícios nesta condição, enquanto 19,6% se enquadra na categoria de bom e 20,3% na categoria de degradado.

Relativamente aos edifícios em ruína foi possível identificar 31 edifícios, que correspondem a 6,9% do total, e por fim, no que diz respeito aos edifícios em estado de obra, constam do levantamento apenas 3, correspondentes a 0,7% do total. Estes dados demonstram a pouca dinâmica no que respeita à reabilitação urbana ao nível do edificado, e a urgente necessidade de se criarem incentivos à mesma.

Os cinco escalões relativos ao estado de conservação foram aferidos a partir da análise às patologias ao nível da cobertura, das fachadas e das caixilharias dos imóveis da área em estudo. Verifica-se que a nível de equipamentos públicos, o estado de conservação geral é bom, havendo uma manutenção periódica destes edifícios.

O Município de Tábua aposta na reabilitação dos edifícios e espaços públicos municipais no sentido de melhorar a atratividade e imagem urbana da vila, aumentar a qualidade de vida dos seus moradores, visitantes e turistas, e promovendo ainda, de forma direta ou indireta, a reabilitação de edifícios privados, nomeadamente através de programas e incentivos, como se poderá verificar no capítulo 8 do presente documento.



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.3. Patologias das construções

As Patologias das construções são estudos de situações de ocorrências de problemas, falhas ou defeitos que comprometem uma ou mais funções de um edifício, em parte ou no seu todo, carecendo de um diagnóstico adequado e respectivas soluções de tratamento.

Na construção civil atribui-se o termo patologia aos estudos de danos ou anomalias presentes ou ocorridos em edificações ao longo da sua vida, em determinadas circunstâncias.

Ao longo da vida do tecido edificado, este vai sofrendo, naturalmente, 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 do edificado, à execução, à própria utilização do edifício, assim como às ações naturais, particularmente a ação do tempo, traduzindo-se na sua deterioração, danificação, ou podem ainda ser 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.

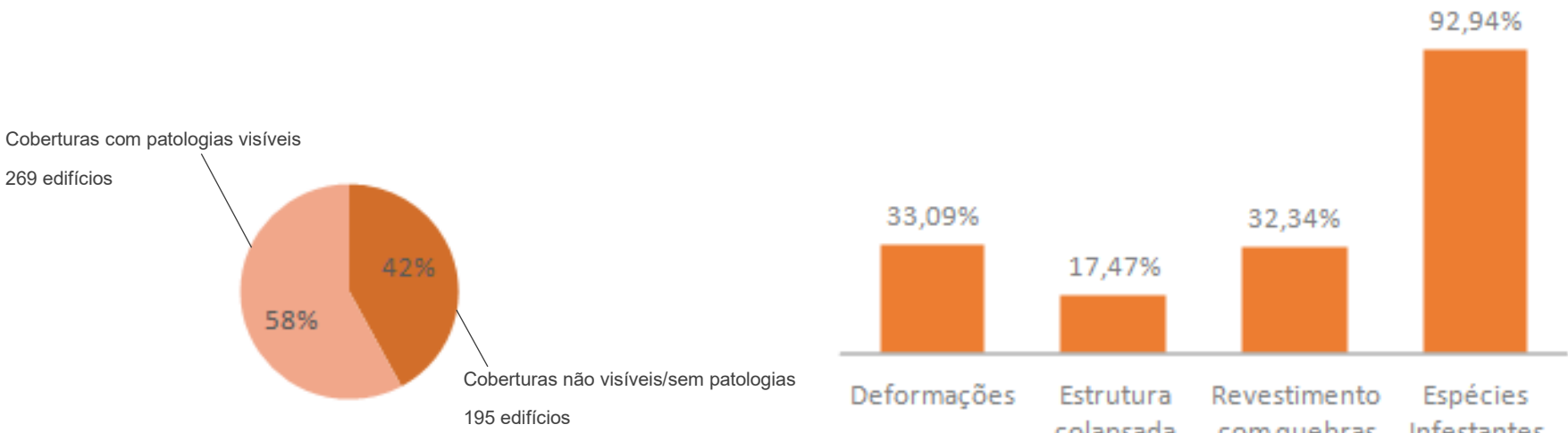


5.3.1. Coberturas

As *Fichas de caracterização do edificado* preenchidas para cada um dos imóveis implantados na Área de Reabilitação Urbana de Tábuia contemplam, no que diz respeito às patologias ao nível da cobertura, as seguintes anomalias: deformações, estrutura colapsada ou parcialmente colapsada, revestimento com quebras/deslocamentos e presença de espécies infestantes.

É importante salientar que na área de levantamento algumas ruas são de perfil estreito, o que muitas vezes dificulta a observação direta das coberturas, assim como a altura dos edifícios e/ou o seu desenho, pelo que não é possível analisar a totalidade das mesmas. Nesse sentido não foi possível avaliar parte das coberturas.

O seguinte representa a percentagem de coberturas em que foram sinalizadas patologias, a que correspondem 58% do total, bem como a percentagem das que não apresentam qualquer patologia visível ou que pelos motivos já referidos não foi possível a sua avaliação, que representam 42% do total.



57 | Coberturas com e sem patologias

58 | Patologias ao nível da cobertura

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

A partir do gráfico anterior, é possível verificar as patologias com maior e menor incidência nas coberturas que foram previamente identificadas como detentoras de pelo menos uma anomalia.

As estruturas colapsadas ou parcialmente colapsadas, os revestimentos com quebras e as deformações apresentam valores com alguma relevância, cerca de 17,47%, 32,34% e 33,09%, respetivamente, num universo de 269 edifícios assinalados com algum tipo de patologia ao nível da cobertura.

Salienta-se a existência de 31 ruínas, pelo que muitos dos casos acima identificados correspondem a estes mesmos edifícios.

Efetivamente, os casos mais graves correspondem, muitas vezes, a imóveis abandonados, que pela falta de manutenção durante largos anos, atingiram situações limite que acabaram por resultar no colapso parcial ou mesmo total da estrutura e revestimento da respetiva cobertura.



59 | Cobertura colapsada



60 | Cobertura deformada



61 | Coberturas com espécies infestantes e manchas

Relativamente às deformações, estas podem ter várias origens, como a má execução da cobertura, as cargas verticais e laterais e a própria ação dos agentes meteorológicos, nomeadamente o vento.

Naturalmente, se mais uma vez não houver uma manutenção periódica das coberturas, estas anomalias tendem a agravar-se e a tornar-se mais presentes na imagem urbana da vila.

A patologia predominante ao nível das coberturas é a presença de espécies infestantes, cerca de 92,94% dos imóveis são afetados pela mesma.

As razões associadas à sua origem são várias, salientando-se desde logo a falta de manutenção (nomeadamente no que respeita à limpeza dos revestimentos) dos telhados, que por si só se pode constituir, como 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, confundindo-se por vezes com sujidade, e conferindo aos edifícios um

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

espeto degradado e envelhecido. Outra das consequências das intempéries são os deslocamentos e quebras de revestimentos, neste caso em concreto assume-se como revestimento dominante as telhas.

Como consequência destas anomalias podem resultar, por exemplo, infiltrações, que terão outras implicações ao nível de patologias no espaços interiores dos edifícios e nas fachadas.

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 microrganismos se desenvolvam na presença da água ou humidade e através da radiação solar. Salienta-se que, regra geral, no caso dos edifícios implantados na Área de Reabilitação Urbana para além das coberturas serem predominantemente telhados, contemplam ainda beirados.

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, líquenes e outras espécies infestantes, e em menor número apresentavam também algumas fissuras, quebras e deslocamentos.

Destaca-se ainda o facto de 63,36% das coberturas observadas contemplarem sistema de recolha de águas visível.



62 | Coberturas com beirado e caleira

É ainda de sublinhar aqui a importância da existência destes sistemas, especialmente nos casos em que as coberturas contemplem beirados, devendo estes ter caleiras para evitar o aparecimento de outras patologias, nomeadamente ao nível da fachada, como manchas e condensações.

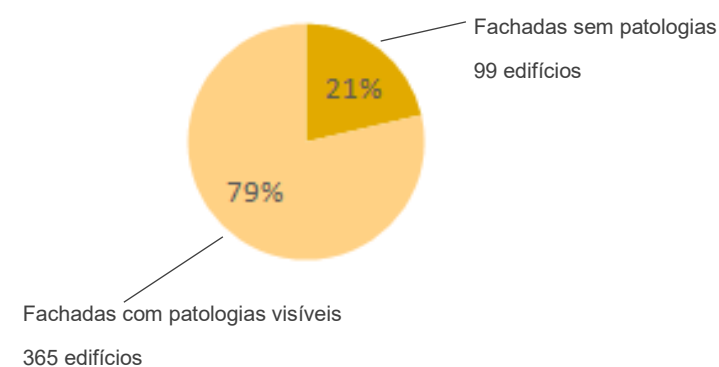
5.3.2. Fachadas

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

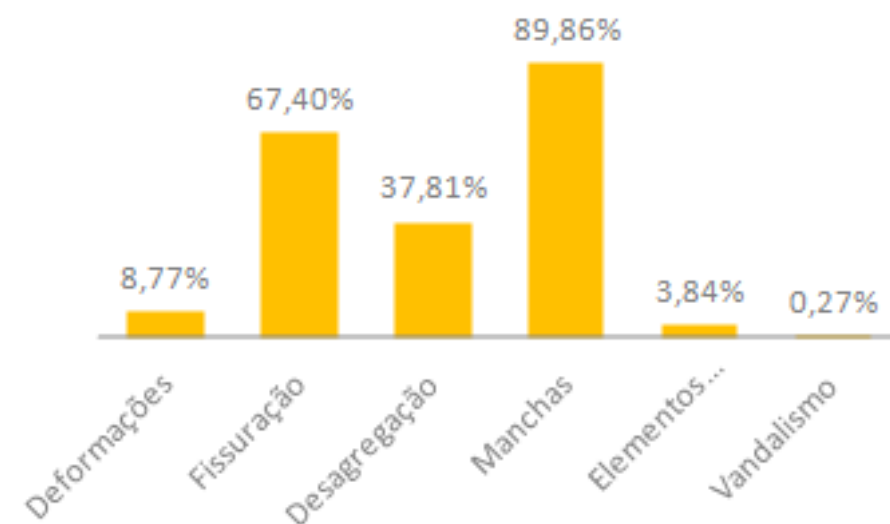
A Caracterização do estado exterior dos edifícios contempla, no que respeita às fachadas, as seguintes patologias: fendilhação/fissuração, deformações, desagregação de argamassas/revestimentos, bem como manchas/condensações/bolores, e por fim os elementos dissonantes que, ainda que não constituam uma patologia, são um dos fatores que contribui para a descaracterização dos edifícios.

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

O gráfico seguinte representa a percentagem de fachadas em que foram sinalizadas patologias, a que correspondem 79% do total, bem como a percentagem das que não apresentam qualquer patologia visível ou que pelos motivos já referidos não foi possível a sua avaliação, que representam mais de metade do total, 21%.



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



64 | Patologias ao nível da fachada

A partir do gráfico acima, é possível verificar as patologias com maior e menor incidência nas fachadas que foram previamente identificadas como detentoras de pelo menos uma anomalia.

Destaca-se que, como patologia mais presente nas fachadas se identificou a presença de manchas/condensações e bolores, com aproximadamente 89,86% dos 365 imóveis afetados por esta patologia.

As manchas e bolores (que podem aparecer no exterior e interior) têm várias causas, ocorrendo como consequência da condensação de vapor de água, para além das condições meteorológicas (chuva, débil exposição solar, etc.).

Outros fatores contribuem para o seu aparecimento, como a porosidade dos materiais de revestimento e seu coeficiente de absorção, a falta de isolamento e impermeabilização.



65 | Manchas, bolores e desagregação de argamassa

Existem ainda os casos acidentais, como por exemplo, quando existe uma rotura no sistema de canalização de água.



66 | Desagregação de reboco

Com um significativo destaque surgem também as fendilhações/fissurações, estando patentes em cerca de 67,40% dos edifícios analisados. O aparecimento das fissuras afeta as condições de comodidade dos edifícios, 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 ligações 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 a fissuração.

O aparecimento de fissuras pode ainda resultar de uma deformação do próprio edifício, podendo estas tensões ser transferidas para os materiais de revestimento, refletindo-se numa desagregação das argamassas. Cerca de 37,81% dos edifícios identificados com alguma patologia já apresenta estas desagregações nas suas fachadas. Naturalmente, 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 inconvenientemente as técnicas de aplicação dos materiais.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Relativamente à deformação das fachadas, que está presente em 8,77% 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 da deformação lenta do betão. Embora até certo ponto, as deformações possam não comprometer em nada 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.

Embora os elementos dissonantes e os atos de vandalismo, não se constituam propriamente como patologias, estes contribuem para a descaraterização dos edifícios e, conseqüentemente, para a imagem urbana da vila, pelo que foram considerados na abordagem à análise exterior dos edifícios.

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

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 em que, em certa medida, o descaraterizam. Cerca de 3,84% das fachadas observadas integram elementos considerados dissonantes.

Por fim, a questão do vandalismo não tem relevância na área em questão, uma vez que dos edifícios com patologias foi identificado apenas um com indícios de pequenos atos de vandalismo, nomeadamente vidros partidos e fachadas escritas.



67 | Presença de máquina de AC



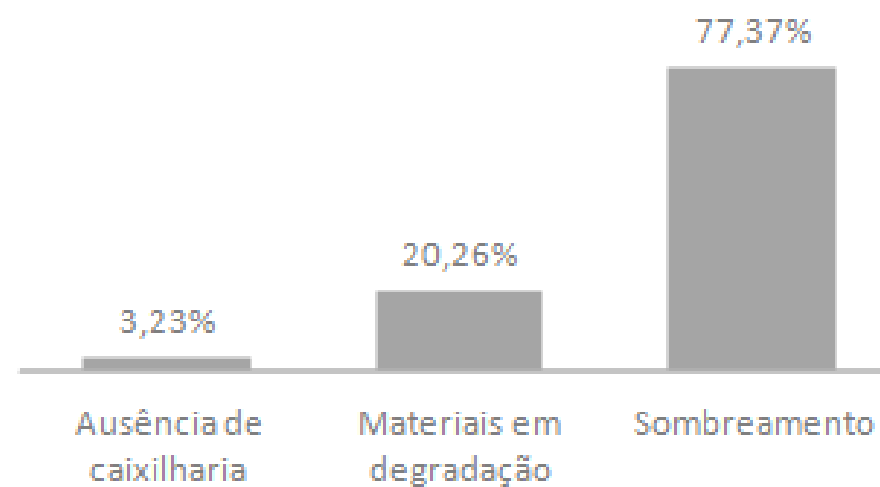
5.3.3. Caixilharias

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

Neste caso, contemplaram-se 3 campos distintos, 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.

Foram também identificados os casos em que existe algum sistema de sombreamento (interior ou exterior). Efetivamente, num universo de 464 edifícios, cerca de 77,37% contemplam sistema de sombreamento. Os mais frequentes são as persianas exteriores ou portadas.

A questão dos sombreamentos está mais muito relacionada com o conforto térmico que o edifício oferece aos seus utilizadores, que não deixa de ser relevante neste caso, assim como a privacidade. É de salientar que para o efeito foram também considerados os toldos de sombreamento, particularmente existentes nos pisos comerciais.



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Como é possível observar, a presença de toldos de sombreamento está essencialmente associada aos pisos de comércio, e portanto correspondentes ao nível térreo. Na maioria dos casos, estes toldos contêm informação referente ao estabelecimento a que pertencem.

A problemática dos materiais em degradação está, especialmente, patente nos edifícios exclusivamente de habitação e nos pisos superiores nos edifícios em que estes pisos correspondem a habitação, sendo os pisos térreos dedicados ao comércio, onde vai existindo alguma manutenção periódica, refletindo-se numa melhor conservação destas frações.

De acordo com o gráfico da página anterior, aproximadamente 20,26% dos 464 imóveis analisados apresenta caixilharia com materiais em degradação.

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

Mais uma vez, a falta de manutenção é a principal causa do atual estado de degradação das caixilharias.



69 | Fachada com toldo de sombreamento associado ao estabelecimento do piso térreo



70 | Caixilharias degradadas



71 | Edifício sem caixilharia

Seja por abandono dos imóveis, falta de meios económicos ou mesmo interesse, a degradação das caixilharias vai avançando e carece, cada vez mais, de intervenções.

Por fim, no que concerne aos imóveis com ausência de caixilharia, registaram-se 15 casos, que se traduz em cerca de 3,23% dos 464 edifícios observados.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.4. Espaço público

O espaço público, constituído por ruas, avenidas, praças e jardins inclui também os espaços intersticiais entre edifícios, devendo estar acessível a todos.

Cada vez mais o espaço público tem vindo a manifestar-se enquanto componente imprescindível à qualidade de vida urbana das populações. O bem-estar dos moradores e a fruição dos espaços públicos por visitantes e turistas tem sido, ao longo dos últimos tempos, uma preocupação maior.

Muitas vezes o espaço público não apresenta delimitações físicas ou barreiras, desenvolvendo-se transversalmente entre o domínio público e privado, podendo ser composto por diferentes componentes que variam em termos de escala, utilização, funções e usos.

Nas suas diferentes formas, o espaço público é um elemento primordial na 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 cidade 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 organizadas por 6 referências estruturais, como se pode observar no quadro seguinte:



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

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 percetivas. Segundo os urbanistas dinamarqueses Jan Gehl, Lars Gemzøe e Sia Karnaes (2006), poderá avaliar-se a qualidade do espaço público segundo um conjunto de critérios que são apresentados de seguida.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO





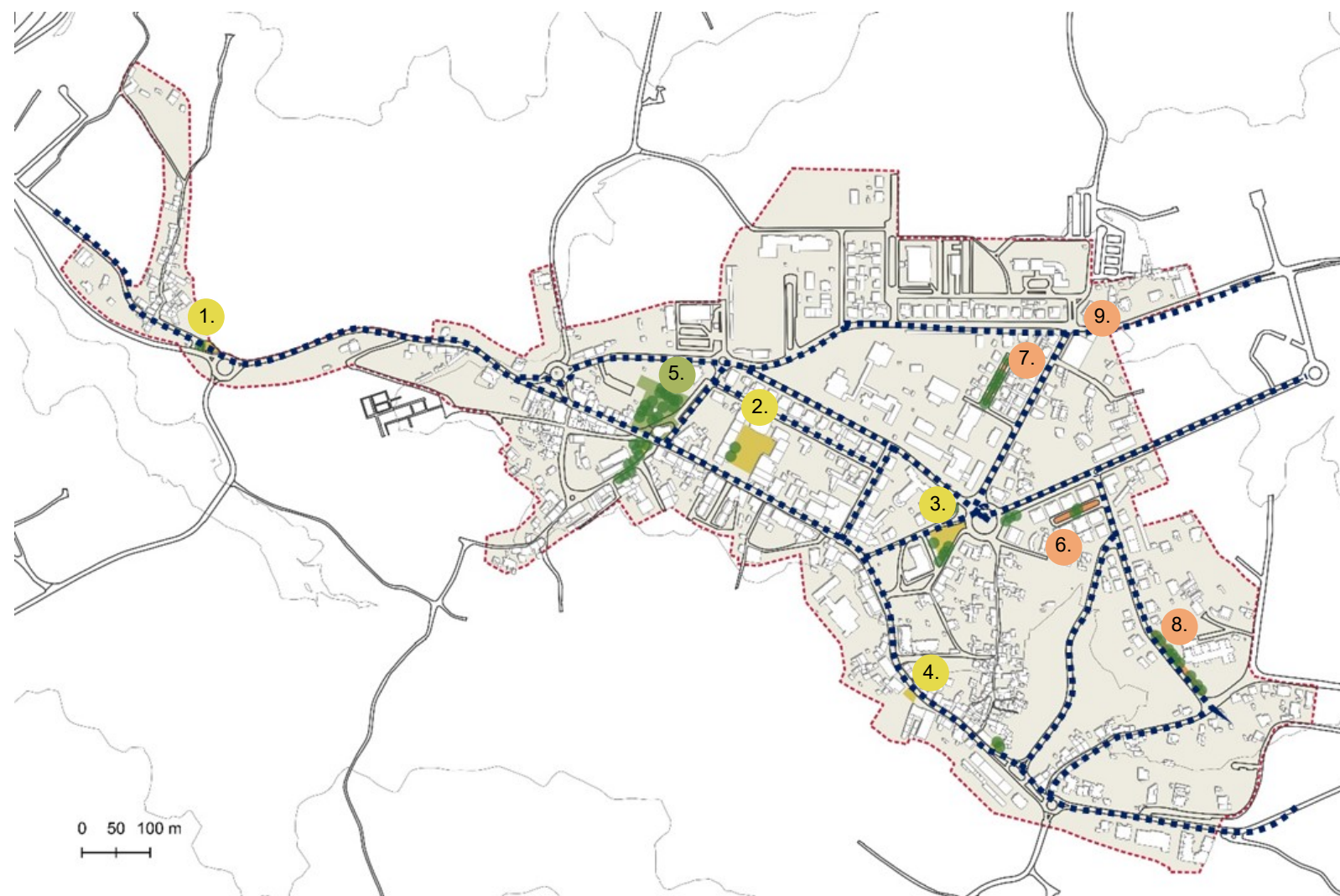
Assim, o espaço público deve ser entendido como elemento aglutinador de diferentes áreas e vivências, ao mesmo tempo que proporciona e potencia maiores relações interpessoais e dinâmicas urbanas. Sendo ele constituído por vias, parques, praças, parque, largos e jardins, estas áreas devem garantir segurança na sua utilização, acessibilidade e devem estar paisagisticamente integradas na malha em que se inserem de forma a tornarem-se espaços aprazíveis, harmoniosos e que convidam ao seu uso.

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 levantamento *in loco* é feita uma caracterização do território da ORU de Tábua, 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.

Neste sentido, verificou-se que Tábua não oferece muita quantidade de espaços públicos para estadia. Ao nível de espaços verdes, o Jardim Sarah Beirão é o única área verde inserida na malha urbana com possibilidade de usufruto da população. Para além deste espaço, a planta que se segue localiza os espaços públicos existentes.

1. Largo na entrada pela N17
2. Praça Prof. Dr. Castanheira Neves
3. Largo General Humberto Delgado
4. Jardim da Praça Alexandre Herculano
5. Parque Sarah Beirão
6. Praceta José Rodrigues Coelho
7. Alameda Dr. Seabra Falcão
8. Rua Dr. João Quaresma de Matos
9. Largo no início da Rua do Estádio Municipal

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



LEGENDA

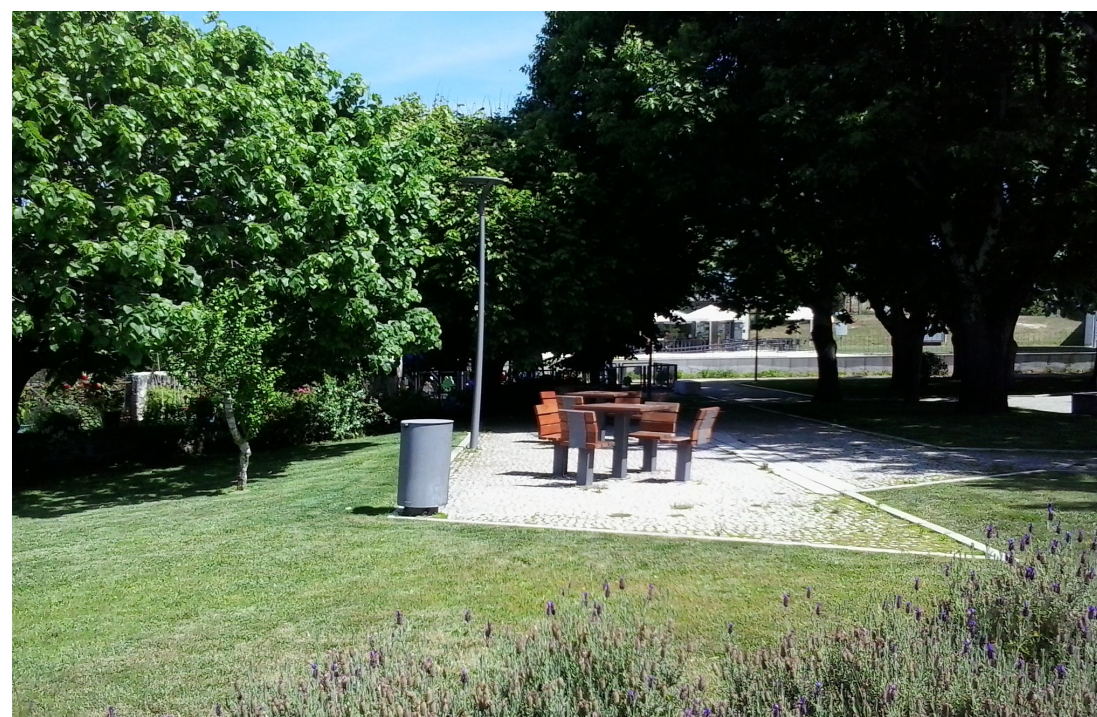
- Pracetas e Largos
- Espaços Verdes
- Bolsas de estacionamento
- Vias

1. Largo na entrada pela N234-6
2. Praça Prof. Dr. Castanheira Neves
3. Largo General Humberto Delgado
4. Jardim da Praça Alexandre Herculano
5. Parque Sarah Beirão
6. Praceta José Rodrigues Coelho
7. Alameda Dr. Seabra Falcão
8. Rua Dr. João Quaresma de Matos
9. Largo no início da Rua do Estádio Municipal

O espaço público de Tábua foi assim dividido em quatro categorias de acordo com as suas características: Pracetas e Largos; Espaços Verdes; Bolsas de estacionamento e Vias.

Uma das componentes indispensáveis da qualidade de vida urbana é, sem dúvida, os espaços exteriores públicos. No caso da ARU de Tábua, os dois espaços mais significativos são o Jardim Sarah e a Praça Prof. Dr. Castanheira Neves. O primeiro integra a categoria de Espaços Verdes e o segundo a de Pracetas e Largos.

Relativamente ao Jardim Sarah Beirão, este apresenta-se integrado na malha urbana de Tábua, pelo que o seu desenho passou a incluir como elemento integrante a Capela do Senhor dos Milagres. Trata-se de um espaço com área verde e arborização que permite o seu sombreamento.



74 | Jardim Sarah Beirão

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Num tratamento paisagístico cuidado, este jardim tem ainda ligação ao edifício do Centro Cultural oferecendo ainda um momento de esplanada anexa a um pequeno apoio de bar com acessos devidamente desenhados para pessoas com mobilidade reduzida.

No Jardim Barah Beirão é possível encontrar diferentes zonas de estar acompanhadas de grandes sombras das árvores existentes . O bar que foi implementado na zona mais alta do jardim cria novas dinâmicas, possibilitando que os utilizadores permaneçam no espaço durante períodos maiores de tempo.

Assim, este é sem dúvida um importante espaço público na realidade de Tábua, oferecendo características distintas dos demais existentes e proporcionando uma maior proximidade à natureza em contexto urbano. Este é por isso um espaço que convida ao repouso e à fruição num ambiente verde envolvente.



75 | Zona arbórea do Jardim Sarah Beirão

A Praça Prof. Dr. Castanheira Neves, apresenta características que também a distinguem face aos restantes espaços públicos em Tábua. Esta praça apresenta dimensões consideráveis e localiza-se de forma central no aglomerado, frente ao edifício do Tribunal de Tábua. Este espaço é caracterizado por um elemento de pequeno lago/repuxo central e pela métrica quadrangular do seu pavimento em blocos de calçada. No seu perímetro encontram-se edifícios maioritariamente de 4 pisos em que o 1º/2º andar tem uso comercial e os restantes são habitacionais.

Na frente desta praça foi criada uma bolsa de estacionamento que dá para a Rua Dr. Francisco Beirão. Genericamente este é um espaço que apesar das suas dimensões é pouco vivido pela população, sendo que também não apresenta as características ideais ao seu uso. Esta praça é muito exposta em termos de insolação não tendo sido implantadas árvores de porte significativo. Relativamente a mobiliário urbano, o existente neste espaço é pouco adequado e não convida à permanência dos utilizadores.

Sendo que existem vários estabelecimentos comerciais, tais como cafés/bares e restaurantes no perímetro desta praça, as relações de multifuncionalidade do espaço podem ser desenvolvidas e potenciadas.



76 | Praça Prof. Dr. Castanheira Neves

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



O Largo General Humberto Delgado implantado na envolvente ao edifício da Câmara Municipal de Tábua, apresenta-se como um espaço convidativo à estadia e lazer. Possui zonas relvadas pontuadas por árvores de grande porte, que proporcionam zonas sombreadas, está equipado de mobiliário urbano e ainda um parque infantil.



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



Jardim da Praça Alexandre Herculano está inserido numa das principais vias da Vila de Tábuia, e deve o seu nome a uma das figuras mais brilhantes do século XIX. Este espaço é constituído por zonas relvadas, percursos pavimentados em calçada e ainda um pequeno largo com repuxo. Está equipado de mobiliário urbano, no entanto este necessita de manutenção, uma vez que se encontra degradado.



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Ao longo do território da ARU é possível encontrar outros espaços públicos de menor dimensão, mas que não deixam de ter a sua importância na estrutura verde urbana, como é o caso das bolsas de estacionamento identificadas na planta, que são pontuadas por árvores de médio porte.

De um modo geral, nos espaços públicos presentes na ARU, verifica-se a necessidade de criar uma linguagem coerente que reforce a sua identidade e memória, criando dinâmicas e relações de complementaridade entre os vários espaços da zona da vila.

Assim como foi possível verificar a falta de manutenção de alguns dos espaços e má gestão dos recursos, como por exemplo, nas tipologias de rega utilizadas e períodos de rega. Deverá ser promovido, a nível local, um consumo de água sustentável, com a utilização de recursos hídricos locais para rega e a captação e utilização das águas pluviais, bem como a minimização das áreas regadas e a otimização das operações de rega.



A circulação e mobilidade urbana são fatores essenciais nas atividades da vila, e todas as decisões e estratégias afetas a esta temática terão repercussões e benefícios ou prejuízos, tanto para o indivíduo em si, como no quotidiano da vila e nas atividades económicas da região.

A circulação urbana pode-se entender como exercício de mobilidade de esforço pessoal, a pé ou de bicicleta, bem como por meios motorizados individuais ou mesmo através de meios motorizados de serviço público.

Ao nível da rede viária interna existe uma hierarquia estruturada, sendo os principais eixos de circulação dentro da ARU de Tábua, a Rua José dos Santos Gonçalves, rua Dr. Francisco Beirão, Rua Professor Dr. Caeiro da Mata e Rua Engenheiro Barata Portugal.

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

Ao nível da segurança da rede viária e da sua relação com o uso do espaço público, em condições de conforto e segurança, por parte da população e visitantes, importa reforçar a necessidade de melhoramento da rede viária no sentido de permitir uma melhor relação entre o automóvel e o peão, e ao mesmo tempo garantir a oferta efetiva de uma rede pedonal contínua e segura.

É de salientar a preocupação do município na melhoria da acessibilidade e mobilidade dentro da vila, nomeadamente na requalificação urbana e paisagística de algumas das vias, muitas vezes associada a promoção de modos suaves, como se pode observar nas imagens a seguir.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



84 | Rua Professor Dr. Caeiro da Mata



85 | Rua Simões Ferreira



5.4.1 Estrutura Verde

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

Mas são também espaços destinados à utilização e fruição pública, onde os utilizadores podem exercer várias atividades, ativas ou passivas, dependendo das suas características. Ao longo da história, foram diversos os modelos de Estrutura Verde Urbana criados, com diferentes conceitos, conformações e objetivos, consoante cada paisagem urbana.

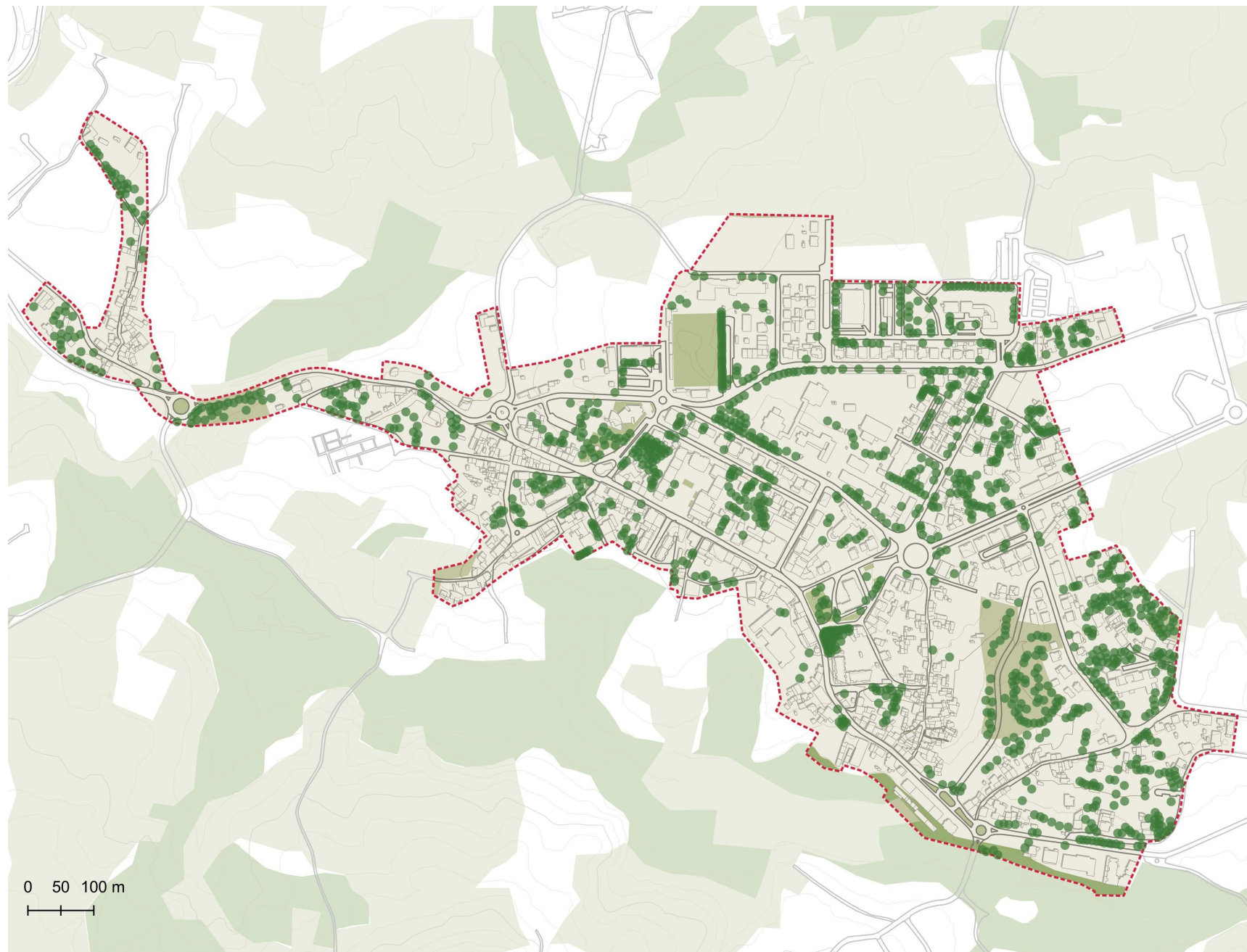
Nos dias de hoje, tem-se vindo a assistir a um esforço na formulação de políticas urbanas nesta temática, tendo surgido diversos modelos de Estrutura Verde Urbana e Estrutura Ecológica Urbana que detêm a dupla função de proteger e potenciar os recursos naturais e de proporcionar espaços recreativos.

A estrutura ecológica apresenta-se como um instrumento estratégico de requalificação ambiental do território. Em termos legais, o conceito é definido como o conjunto de “áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rurais e urbanos, designadamente as áreas de reserva ecológica” (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio)

A definição da Estrutura Verde Urbana da ARU de Tábua ajuda a compreender a relação do homem com a natureza. E assim definir novas estratégias de articulação dos elementos naturais com as necessidades humanas, face aos recentes e persistentes desafios de sustentabilidade.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

86 | Estrutura Verde





A estrutura verde de Tabua é, também, composta pelos espaços verdes privados, como os pequenos jardins, pátios e logradouros, com importância a nível ecológico e cultural, que apesar de serem privados é notória na sua presença no território da ARU.

De um modo geral, a estrutura verde apresenta algumas carências ao nível da distribuição de áreas verdes públicas e formais, para usufruto da população, uma vez que se só existe o jardim Sarah Beirão como o grande espaços verde urbano de estadia e lazer.

5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.4.2 Mobiliário Urbano

Em conjunto com o desenho urbano e qualidade ambiental do espaço, a presença de mobiliário urbano permite assegurar a agradabilidade do espaço e a 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, focos de luz, suportes informativos, abrigos, corrimões, gradeamentos de proteção e equipamentos diversos utilizados pelos concessionários de serviço público e outros elementos congêneres.

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 cidade ou 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.

Durante os levantamentos in loco, foi possível verificar que em Tábua, o banco é o mobiliário urbano mais presente no espaço público. O banco é uma das peças que atribui mais valor de uso e significado a um espaço, e na área de estudo existem exemplares de banco com ripas de madeiras com ferro ou pedra.



BANCOS



5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Os bancos de descanso estão inseridos nas praças e jardins, ou surgem isolados ao longo de arruamentos ou pequenos largos. O espaço público de Tábua é pontuado por papeleiras, como se pode ver nas imagens seguintes, e de notar que muitas delas se encontram em estado de degradação.

É importante reforçar a necessidade de criar um ambiente de estadia mais agradável, acessível e confortável, e ao mesmo tempo gerar uma imagem que reforce a identidade da vila de Tábua, no que respeita à tipologia/disposição do mobiliário urbano. Assim, como, uma eficiente estratégia na iluminação pública poderá contribuir para a criação de uma identidade própria da vila, servindo como um importante vínculo na promoção e atração turística, aumento os níveis de atividade e fruição dos espaços públicos e património nos períodos noturnos.

PAPELEIRAS



6 | VISÃO ESTRATÉGICA

PARA A ARU DE TÁBUA

6.1 Estratégia	147
6.2 Objetivos específicos	150
6.3 Medidas complementares sustentáveis	155
6.3.1 Eficiência energética	155
6.3.2 Mobilidade suave	160
6.3.3 Economia circular	164
6.3.4 Turismo	172

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

6.1. Estratégia

As formas das cidades, quer tenham sido pensadas de raiz quer sejam resultado mais ou menos espontâneo de diversas dinâmicas, cristalizam e refletem a lógica das sociedades que acolhem. (ASCHER, 2010)

Ao longo dos últimos anos, à semelhança de muitos aglomerados urbanos, a vila de Tábua tem vindo a assistir a uma gradual degradação do seu centro urbano, tanto a nível do edificado mais antigo como do espaço público, sendo urgente planear uma estratégia de intervenção que minimize esse impacto, através da reabilitação e requalificação urbanas.

Tendo por base os objetivos já assinalados na ARU, a definição da estratégia de reabilitação teve em consideração as dinâmicas, potencias e carências locais, assim como o seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

Pretende-se reforçar a área consolidada do aglomerado enquanto um espaço privilegiado, quer no que respeita aos padrões de qualidade de vida, da centralidade das atividades e inovação, e ainda pelas infraestruturas, funções e modos de vida urbana e cultural, tornando Tábua mais atrativa para os moradores, visitantes, turistas e investidores.

Desta forma, as linhas estratégicas definidas refletem preocupações ao nível da sua articulação com o quadro de ações e projetos já definidos pelo município no contexto de outros Planos e Programas, dos quais particularmente se destaca a candidatura ao Portugal 2020, através do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU).

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



No território de Tabua as principais necessidades de intervenção passam pela reparação da rede de infraestruturas, resolver algumas problemáticas no que diz respeito à existência de ruas com perfis estreitos e sinuosos, minimizar conflitos entre circulação rodoviária e pedonal, atuar no núcleo histórico da vila em processo de envelhecimento, assumem-se assim como as principais linhas condutoras para a elaboração de uma estratégia de atuação.

Assim, a definição da linha condutora de ação passa pela inevitável atuação, não só ao nível da componente física, como também social, funcional e ambiental, capaz de dar resposta aos problemas constatados da análise diagnóstico. A política de reabilitação e revitalização da vila de Tabua incide não só em intervenções físicas mas também na estimulação socioeconómica, funcional e ambiental.

(...) o desenho dos espaços urbanos deve seguir um método geral que permita flexibilidade e mudança e, simultaneamente, um método suficientemente preciso para criar a continuidade espacial e edificada, dentro da cidade. (ALVES, 2003)

É importante reiterar que, através da requalificação dos espaços e edifícios públicos, o Município pretende consciencializar a população para os benefícios da melhoria das condições dos espaços e consequentemente do seu património, criando um efeito de contágio e de valorização. Pretende-se que esta consciencialização atue de forma direta ou indireta, incentivando os proprietários a intervencionar o seu património construído, quando estes se constituam como elementos que interferem negativamente na imagem geral urbana e sustentabilidade da vila.

Os projetos de intervenção no âmbito da reabilitação urbana devem ter a preocupação de respeitar a identidade e repor a autenticidade local através da manutenção da qualidade formal dos edifícios, conjuntos edificados e espaços públicos.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

Simultaneamente devem adaptá-los às necessidades funcionais face às atuais exigências legislativas, funcionais e de conforto, permitindo deste modo criar condições suscetíveis à fixação de população, sobretudo das camadas mais jovens, sendo que o atual estado de degradação do edificado constitui um dos fatores que contribui para o afastamento das famílias do centro, agravado pela falta de adaptação dos edifícios.

Efetivamente, as causas do envelhecimento do parque habitacional são diversas, mas geralmente estão associadas ao abandono dos imóveis, consequência da falta de meios financeiros por parte dos respetivos proprietários para os reabilitar, como já foi referido. A falta de manutenção periódica, no sentido de minimizar as patologias associadas à “idade” e uso dos edifícios contribui para a sua gradual 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.

A visão estratégica para a reabilitação e revitalização da Área de Reabilitação Urbana de Tábua fundamenta-se no contributo que a reabilitação urbana irá trazer à melhoria da qualidade de vida na vila, assim como aos investimentos que despoletará e se traduzirão em novas dinâmicas económicas, sociais e culturais.

Relativamente a medidas concretas é premente resolver as questões de 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 vila.

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 da vila de Tábua através de um processo de reabilitação e modernização/atualização das funções e atividades instaladas de forma a potenciar a imagem sua imagem urbana.



6.2 | Objetivos específicos

Para a ARU de Tabua foram definidos objetivos específicos de salvaguarda do património ambiental; estímulo da vitalidade sociocultural e turística; Revitalização das atividades económicas; Requalificação do espaço público e Regulação e recuperação do edificado.

Na prossecução dos objetivos anteriormente expostos, designadamente a regulação e recuperação do edificado e requalificação do espaço público, estabeleceram-se objetivos específicos que visam ser um contributo adicional para a base da estratégia e linha de intervenção urbana.

É importante reiterar que a definição das opções estratégicas, no que concerne à reabilitação urbana, tem por base um conjunto de objetivos definidos na Área de Reabilitação Urbana de Tabua e no Plano de Ação de Regeneração Urbana, em articulação com o quadro de ações de projetos já elaborados pelo município no contexto de outros planos e programas.

Os objetivos aqui definidos visam assegurar a atratividade local e o aproveitamento da área delimitada enquanto ARU, por forma a garantir a valorização e recuperação de ativos existentes, bem como a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento. Neste contexto, o turismo surge como uma oportunidade para o desenvolvimento local, podendo estabelecer a criação de um ambiente favorável ao investimento, à atividade económica e ao emprego.

Como já foi referido, ao desenvolver e aumentar a atratividade turística, comercial, cultural e social, bem como a qualidade urbana e paisagística da vila, está-se também a promover a autoestima e sentido de pertença da população residente, esperando que estas mudanças venham a traduzir-se num incentivo aos privados e ao seu investimento na reabilitação dos seus imóveis.

Assume-se uma visão estratégica de empreendedorismo local, que procura a adequação dos objetivos propostos à resolução de problemas identificados. As soluções apresentadas pressupõem um crescimento

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

planeado, sustentável e inclusivo. No alinhamento das intenções para o território de Tábua, procura-se trabalhar no sentido de:

- Reabilitar o tecido urbano degradado ou em degradação;
- Valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade, assim como potenciar o desenvolvimento turístico cultural;
- Qualificar o espaço urbano e equipamentos de utilização coletiva favorecendo novas dinâmicas urbanas;
- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e a paisagem natural;
- Modernizar infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural no tecido urbano existente;
- Requalificar os espaços verdes de utilização coletiva, assim como espaços urbanos e equipamentos;
- Dinamizar a atividade cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Garantir o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentem num modelo financeiramente sustentável e equilibrado;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especificamente vulneráveis, promovendo a inclusão social e coesão territorial;
- Incentivar a iniciativa privada, direta e indireta, a uma intervenção proactiva, sustentada e de valor acrescentado.

Seguidamente apresentam-se os objetivos elencados por tipologia de intervenção.



Reabilitar o parque edificado



- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Melhorar a qualidade habitacional, adaptando as habitações tradicionais às condições atuais de vida;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, nomeadamente através dos instrumentos de execução;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário, que permita a entrada de novos atores;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, e celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Adotar medidas de gestão de acesso automóvel e estacionamento com privilégios aos residentes;
- Incentivar as intervenções que melhorem a eficiência energéticas dos edifícios.

Requalificar os espaços públicos



- Tratamento global paisagístico do espaço público;
- Remoção de barreiras arquitetónicas no espaço público;
- Aposta no mobiliário urbano de “design inclusivo”;
- Substituição de luminárias e de mobiliário inestético e inadequado;
- Aumentar a oferta e dinamizar/qualificar os espaços verdes;
- Requalificação dos espaços públicos: largos e arruamentos;
- Favorecer a fruição do espaço público, reduzindo a presença do automóvel e favorecendo a circulação pedonal.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

Melhorar a mobilidade e a acessibilidade



- Fomentar a acessibilidade e mobilidade na ARU;
- Melhorar a articulação do centro histórico com os espaços confinantes;
- Definição e melhoria das condições de estacionamento público;
- Promover soluções inovadoras para a mobilidade intraurbana;
- Gerir adequadamente a ocupação temporária do espaço público pedonal com objetos móveis (esplanadas, publicidade, expositores, etc.);
- Desenvolver, aperfeiçoar e adotar soluções técnicas adequadas e promover a sua aplicação universal no espaço público e nos edifícios públicos.

Melhorar as infraestruturas e promover a eficiência energética



Aposta em iluminação mais eficiente, ajustada ao contexto urbano que contempla os parâmetros relativos à eficiência energética e qualidade ambiental, com a introdução do sistema LED;

- Remoção dos cabos inestéticos de eletricidade, telefones e antenas, e construção de rede subterrânea;
- Promover a modernização das infraestruturas;
- Melhorar os sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais.



Salvaguardar o património edificado



- Reforçar a divulgação e integração do património classificado nos roteiros regionais, nacionais e internacionais;
- Valorização de edifícios e pormenores de valor histórico e patrimonial;
- Preservação e valorização do património como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico, nomeadamente o património ligado à indústria;
- Apostar na modernização e inovação de estruturas de serviços, beneficiando a carga simbólica dos seus elementos distintos e de notoriedade urbana, histórica e patrimonial.

Potenciar as dinâmicas económicas, sociais e culturais



- Promover a fixação de população com perfis diversos na área de intervenção;
- Aumentar a oferta de espaços qualificados destinados ao setor terciário;
- Promover a “clusterização” de atividades culturais e criativas;
- Reforçar vivências e sociabilidades na vila;
- Diversificar os segmentos de visitantes e turistas através da divulgação de potencialidades e produtos;
- Apoiar a viabilidade e diversificação do uso económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

6.3 | Medidas complementares sustentáveis

6.3.1 | Eficiência energética

A eficiência energética é a otimização que realizamos no consumo de energia.

Fonte: <http://www.adene.pt/eficiencia-energetica>, acedido a 15 de dezembro de 2017

Não obstante a inequívoca importância dos objetivos anteriormente mencionados, atualmente existem outros temas incontornáveis e determinantes na matéria da reabilitação urbana, particularmente ao nível da sustentabilidade, não só ambiental como também económica. Por esta razão, temas como a eficiência energética, mobilidade suave, economia circular e turismo, tornam-se cada vez mais pertinentes e importantes a considerar com vista à adoção de posturas que apostem no equilíbrio e manutenção de recursos.

Estes temas são abordagens que carecem de especial atenção quando relacionados com a reabilitação urbana e de edifícios, fazendo assim parte integrante da estratégia global para a área em análise.

O dióxido de carbono (CO₂), o mais representativo de entre os gases que contribuem para o aquecimento global, resulta essencialmente da queima de combustíveis fósseis, para a produção de calor e eletricidade ou fonte motriz nos transportes, assim como da utilização da biomassa.

A energia, no seu processo de conversão/utilização, contribui com cerca de 2/3 do total das emissões de GEE (gases de efeito de estufa) em Portugal. Dado que a energia é repartida pelos vários setores de atividade, nomeadamente a indústria, os edifícios (residenciais e de serviços) e os transportes, torna-se necessário estabelecer medidas de atuação, de âmbito sectorial, que conduzam ao estabelecimento de "quotas" de emissões por sector, para que seja possível gerir a respetiva contribuição para o objetivo global.

É preciso, no intuito de projetar ambientes sustentáveis, ter sempre em mente e de modo holístico as pessoas para as quais esses ambientes são projetados (agora e no futuro), os lugares que estão sendo projetados e a natureza do nosso planeta. (Heywood, 2015)



O Programa E4 (Eficiência Energética e Energias Endógenas; Programa levado a cabo pelo Governo de Portugal, com objetivo à promoção da eficiência energética e valorização das energias endógenas) assume-se como um instrumento de primordial importância na estratégia para as alterações climáticas, dando um contributo decisivo no sentido do cumprimento das obrigações que Portugal assumiu ao subscrever o Protocolo de Quioto. Sendo este tratado internacional em que os países signatários se comprometeram a reduzir as suas respetivas emissões de gases de efeito estufa na atmosfera.



6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

Um acordo derivado da Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas (UNFCCC), foi negociado e adotado pelas partes em Quioto, Japão, a 11 de dezembro de 1997 e entrou em vigor a 16 de fevereiro de 2005, quando atingiu a meta dos 50% de ratificações de entre os 84 signatários originais.

Assim, o Programa E4 aponta um conjunto de medidas que visam promover a melhoria da eficiência energética nos edifícios, cobrindo todos os tipos de consumo, desde a preparação de água quente sanitária, passando pela iluminação e pelos equipamentos eletrodomésticos, assim como promover o recurso às energias endógenas nos edifícios, criando os meios e instrumentos que facilitam a penetração das energias renováveis (solar térmico, solar fotovoltaico, etc.) e das novas tecnologias energéticas.

De salientar também, o Fundo de Eficiência Energética (FEE), através do Decreto-Lei n.º 50/2010, constitui um instrumento financeiro capaz de financiar programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE) em todas as suas linhas de atuação. O Fundo tem, portanto, como objetivo financiar os programas e medidas previstas no PNAEE, constantes do anexo à Resolução do Conselho de Ministros n.º 80/2008, de 20 de maio, nomeadamente através das seguintes linhas de atuação:

- Apoio a projetos de cariz predominantemente tecnológico nas áreas dos transportes, residencial e serviços, indústria e sector público;
- Apoio a ações de cariz transversal indutoras da eficiência energética nas áreas dos comportamentos, fiscalidade, incentivos e financiamentos.

A atividade do FEE encontra-se ainda alinhada com a política de desenvolvimento económico, social e territorial a promover entre 2014 e 2020 denominada por “Portugal 2020”, com o apoio dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento e de acordo com as metas nacionais estabelecidas, no sentido de melhorar a eficiência energética do país através de uma redução em 25% do consumo de energia até 2020, surgindo o Estado como exemplo com um objetivo específico de redução do consumo de energia em 30%.



Outro programa implementado pelo Governo Português, o Sistema Nacional de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), tem na sua base o objetivo de apresentar um conjunto de informação a diversos intervenientes do sistema, nomeadamente:

- Informar do desempenho energético dos edifícios, classificando-os de modo a que o consumidor final os possa comparar e escolher em função da classe energética;
- Apresentar um quadro de medidas de melhoria, identificadas pelo perito qualificado, que conduzam à melhoria da eficiência energética, do conforto e da eventual redução dos consumos de energia para diversos fins;
- Identificar as componentes dos edifícios e os seus sistemas técnicos, permitindo assim cadastrar, num único documento, informação relacionada com o desempenho energético e que por vezes não está ao alcance imediato do utilizador do edifício.

A classificação do edifício segue uma escala pré-definida de 8 classes (A+, A, B, B-, C, D, E, F), em que a classe A+ corresponde a um edifício com melhor desempenho energético, e a classe F corresponde a um edifício de pior desempenho energético. Embora o número de classes na escala seja o mesmo, os edifícios de habitação e de serviços têm indicadores e formas de classificação diferentes.

Nos edifícios novos (com pedido de licença de construção após entrada em vigor do SCE), as classes energéticas variam apenas entre as classes A+ e B-, sendo esta última o limiar inferior a que estes edifícios estão sujeitos. Os edifícios sujeitos a grandes intervenções, inclusive reabilitações, que se pretendem incentivar especialmente nas áreas de reabilitação urbana (ARU), têm um limiar inferior C.

Já os edifícios existentes poderão apresentar qualquer classe. As ações que se preveem nas ORUs (Operações de Reabilitação Urbana) podem contemplar medidas de poupança de energia que contribuem para uma maior eficiência energética:

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

- Isolamento térmico de superfícies e vidro de alto desempenho;
- Controlo solar para prevenir sobreaquecimento;
- Melhor distribuição de iluminação natural;
- Sensores de movimento para controlo de iluminação artificial;
- Ventilação;
- Aparelhos sanitários com baixo consumo de água;
- Sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais;
- Aproveitamento de combustíveis ou fontes de calor residuais;
- Dimensionamento correto das instalações energéticas;
- Otimização das condições de funcionamento de equipamentos.

Os padrões de qualidade dos edifícios e do conforto a eles associado têm aumentado ao longo dos anos. As necessidades básicas, necessidades de higiene, de conforto térmico, e ainda o uso de equipamentos de entretenimento e equipamentos elétricos são comodidades que foram sendo postas gradualmente à disposição dos utilizadores de edifícios de habitação. No entanto, estas comodidades traduzem-se num acréscimo de investimento e, em geral, num maior consumo de energia e consequente aumento da emissão de gases que contribuem para o aquecimento global, que é preciso combater/diminuir através da implementação de soluções nas reabilitações e novas construções.

O objetivo do arquiteto é melhorar, no longo prazo, a qualidade tanto da vida humana quanto dos ecossistemas que a suportam, tendo sempre em mente as gerações futuras.

(Heywood, 2015)



6.3.2 | Mobilidade Suave

A evolução dos tempos foi trazendo consigo um uso sucessivamente mais abusivo do veículo automóvel em meio urbano, facto este que veio retirar aos aglomerados o espaço destinado ao peão.

Assim, e cada vez mais, a população é impulsionada ao uso do automóvel em todas as suas deslocações diárias, fazendo com que se torne menos ativa e consequentemente contribuindo para um progressivo aumento da poluição, o que numa escala mais alargada leva à diminuição dos combustíveis fósseis.

Por esta razão, as questões ligadas às preocupações da sustentabilidade passam a estar na ordem de trabalhos e esforços ao nível da gestão da mobilidade nos aglomerados urbanos.

A minimização dos efeitos nefastos, provocados pelo uso do automóvel enquanto principal meio de transporte nos últimos anos, passou a ser a principal razão na procura de outras formas de mobilidade, mais sustentáveis e mais conciliadoras de um espaço urbano saudável e que ofereça maior qualidade de vida à população. Deve incentivar-se a população a um retomar de hábitos de deslocação outrora utilizados, permitindo uma melhoria da própria saúde repercutidos na sua qualidade de vida.

Os modos suaves de transporte, assim como as condições ao seu uso em meio urbano, devem ser pensadas para que fique aberta a possibilidade do seu uso diário. Esta não será uma mudança drástica, mas deve começar a promover-se uma reeducação e consciencialização para os benefícios da alteração progressiva de hábitos a este nível.

Entenda-se por “modos suaves” o *“transporte de velocidade reduzida que ocupa pouco espaço, têm pouco impacto na via pública e que não emitem gases para a atmosfera, como a simples pedonalidade ou a deslocação com recurso a bicicletas, ou quaisquer outros similares, encarados como uma mais-valia económica, social e ambiental”*. SILVA, 2015 in Resolução da Assembleia da República n.º3/2009

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

A implementação da adoção de modos suaves requer algumas preocupações e cuidados ao nível das condições físicas do espaço público. Este deve proporcionar conectividade, continuidade e segurança para que possa ser acessível recorrendo a essas formas suaves de mobilidade, como a simples deslocação pedonal ou através do uso da bicicleta.

No caso concreto de Tábua deve ser feito um estudo conjunto relativamente às zonas da vila em que a topografia existente permita a criação de zonas com compatibilidade pedonal e ciclável. As zonas em que o declive e largura de vias existentes permitam abrir novos percursos para um uso de modos suaves mais assíduo, esta deve ser sempre uma opção preferível em detrimento do uso automóvel na vila.



88 | Exemplos de diferentes vias com potencial pedonal ou ciclável

Como é possível observar, a partir destes exemplos, muitas são as áreas que a nível topográfico permitem a implementação mais vinculada de modos suaves de transporte, mas que apesar disso não apresentam as condições de conforto e segurança necessárias a que este uso seja efetivado.

De forma geral, nas vias e troços que apresentem larguras consideráveis e/ou suficientes devem ser garantidas estas condições para que a população residente ou visitantes à vila se sintam confortáveis e possam vivê-la de uma outra forma.



Assim, os perfis de rua devem ser repensados para que haja, de facto, uma compatibilidade entre o automóvel e a inclusão de modos suaves de transporte. Para isso deve ser feito um estudo aprofundado das ruas em que a topografia, assim como as larguras de vias permitam definir condições mais favoráveis à circulação pedonal, procedendo a algumas correções que se considerem necessárias para que o seu uso possa ser feito de forma mais confortável a nível pedonal, de bicicleta ou através de qualquer outro modo suave de transporte.

As deslocações diárias entre casa-trabalho e trabalho-casa devem ser garantidas, sempre que possível, por modos suaves onde prevalecem atenções redobradas para o conforto do espaço urbano através do tipo de pavimentação adequada, a sua manutenção, preocupações ao nível do desenho do perfil de vias, gestão do tráfego diário e garantia de segurança em todo o percurso, privilegiando, sempre que possível, o peão.

Os modos de transporte suaves, enquanto formas de deslocação mais eficientes em termos de poluição, ruído, ocupação de espaço público e consumo energético, devem estar cada vez mais integrados na realidade das vivências do aglomerado. Muitos municípios têm apostado na implementação de projetos que visam a promoção da utilização de bicicletas nos seus territórios, facto este que se tem demonstrado proveitoso não só para as populações residentes como para turistas dos diferentes territórios.

Esta implementação deve garantir a facilidade de acesso a este meio de transporte a todos os interessados em os utilizar. Assim, como acontece em já muitos locais, existem várias modalidades para um aluguer ou simples empréstimo de bicicletas ou trotinetes para que os interessados usufruam das paisagens e possam, durante a sua estada, deslocar-se e passear de forma sustentável e ecológica pelo território que visitam.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA



89 | Exemplo de boas práticas que estimulam a utilização da bicicleta como meio de transporte

A eficiência da mobilidade suave só pode ser efetivada através também da própria eficiência na gestão do espaço urbano, criando condições para que esta seja uma forma cada vez mais procurada e entendida como vantajosa e preferível na vida da população de Tábua.



6.3.3 | Economia Circular

Ao longo dos tempos tem vindo a verificar-se uma crescente necessidade de preservação ambiental e de rentabilização de recursos explorados. O consumo exagerado dos mesmos, passou a ser encarado como uma preocupação a colmatar, e por isso, torna-se fundamental optar por novos comportamentos minimizando as consequências de consumos abusivos de recursos.

Assim, deve existir um modelo de gestão de recursos que conduza a uma economia mais “verde”, rumo a uma maior coerência ambiental, e consequentemente a um progresso social e económico que proporcionará melhores condições e qualidade de vida às pessoas, ao mesmo tempo que permite uma regeneração do “capital verde”. Fonte: <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>

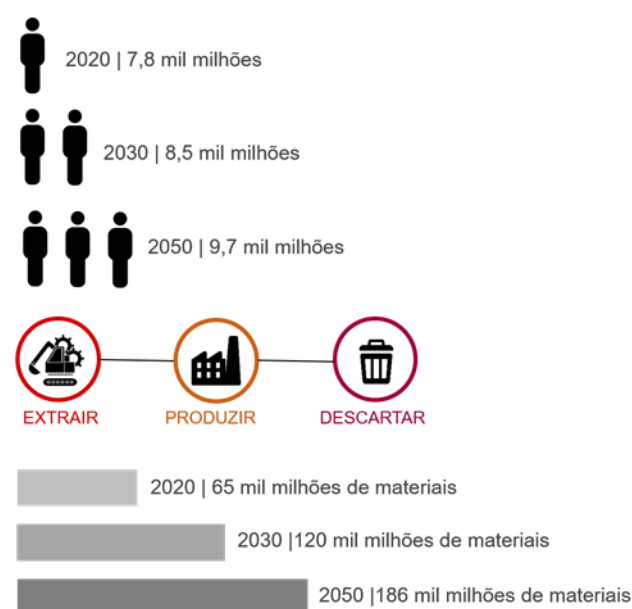
O modelo económico que, de uma forma geral, ainda se continua a praticar, é baseado numa Economia Linear. A gestão deste tipo de economia assenta na extração das matérias-primas, no seu processamento, venda dos produtos dela resultante, que após a sua utilização passam a ser entendidos e tratados como resíduos em “fim de vida”. Esta é, por isso, uma gestão que entra em confronto com a questão da falta de disponibilidade, cada vez mais evidente, de recursos naturais.

Perceba-se que, se a evolução dos tempos continuar a ser conduzida da forma linear a que assistimos hoje, prevê-se que em 2030 seremos cerca de 8,5 mil milhões de pessoas no planeta, e que cerca de 59,5% estará a viver em centros urbanos. Este foi o resultado da própria Revolução Industrial que espoletou um sistema operativo assente num modelo linear de matéria-prima – produto – resíduo.

“Neste ritmo, em 2030 seriam precisos recursos equivalentes a três planetas para sustentar o nosso modo de vida.” ponto 1.1.1 “Economia Linear e Escassez”. Fonte: Resolução do Conselho de Ministros, nº 190-A/2017, DR n.º 236/2017, série I de 11 de dezembro de 2017

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

A consciencialização deste problema conduzia à necessidade de encontrar soluções para a otimização de recursos, começando-se a dirigir atenções para um novo modelo baseado numa Economia Circular, pelo que no contexto nacional, foi apresentado o PAEC – Plano de Ação para a Economia Circular em Portugal, tendo sido aprovado em Conselho de Ministros, nos termos na alínea g) do artigo 199^a da Constituição e publicado em DR n.º236/2017, 2º Suplemento, Série I, de 2017-12-11. Aqui clarifica-se o conceito ao nível nacional e são dadas diretrizes de como deve ser encarado este desafio.



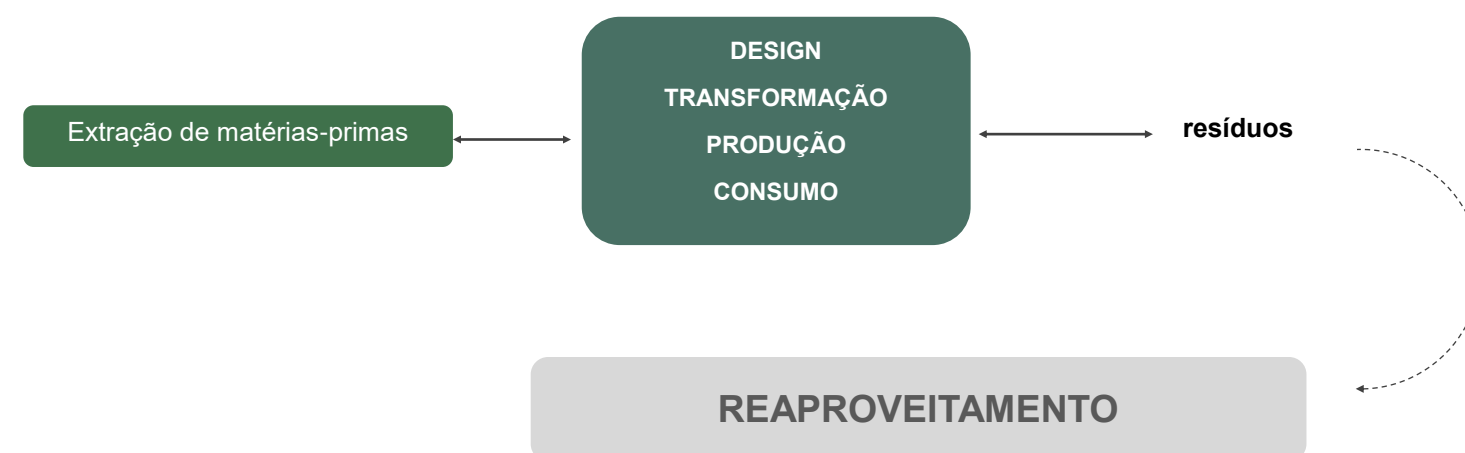
90 | Evolução demográfica e o problema da população

Este novo modelo de economia está focado na coordenação dos sistemas de produção e consumo em circuitos fechados, passando a haver mais preocupações com o maior aproveitamento possível dos recursos e desenvolvimento de novos, pelo que tem vindo a ser encarado como um caminho para a mudança de comportamentos relativamente à gestão dos nossos recursos naturais.



A Economia Circular passa a ser então entendida como elemento chave na promoção da dissociação do crescimento económico e do aumento no consumo de recursos. Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017

Enquanto conceito estratégico, a Economia Circular assenta na prevenção, redução, reutilização, recuperação e reciclagem de materiais e energia, inspirado nos mecanismos dos ecossistemas naturais, que geram os recursos, num processo dinâmico e contínuo de produção, utilização, reciclagem e reabsorção, visando, efetivamente, que se construa um circuito movido pela inovação ao longo da cadeia, para uma maior rentabilização de matérias e energias. Fonte: <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>, acedido em janeiro de 2018



Assim, o termo “fim de vida” de modelo económico linear deve vir a ser substituído por renovação de recursos e materiais.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

Desta forma, equacionam-se novas soluções para enfrentar os atuais e crescentes problemas ambientais e sociais consequentes da globalização dos mercados e, como já referido, do atual modelo económico praticado. Procura-se desenvolver novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes para que se consiga minimizar a extração de recursos, maximizando, assim, a reutilização e a eficiência do desenvolvimento de novos modelos de negócio. Contudo, há que ter presente a necessidade de compatibilizar, tanto a nível técnico como económico, toda a coordenação dos sistemas de produção, implicando todo um enquadramento social e institucional. Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017

Pretende-se que este modelo de gestão não se limite ao âmbito restrito de gestão de resíduos e de reciclagem, mas que possa gerir novos produtos e modelos de negócio.

Procura-se, assim, o desenvolvimento de novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes, radicados em ciclos idealmente perpétuos de reconversão a montante e a jusante. Os resultados são a minimização da extração de recursos, maximização da reutilização, aumento da eficiência e desenvolvimento de novos modelos de negócios. Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017

O PAEC, intrinsecamente focado na mudança de paradigma económico para Portugal, envolve três níveis de ação que devem ser trabalhados nos próximos três anos. Destes níveis fazem parte:

- Ações de cariz transversal, ou seja, a um nível nacional;
- Agendas setoriais;
- Agendas regionais, e que vão de encontro a estratégias que possam ser implementadas tendo em consideração as especificidades de cada região.



Deste entendimento genérico em torno da complexidade deste modelo de economia, importa analisar e perceber o seu enquadramento no território de Tábua, perspetivando intenções para o seu crescimento e desenvolvimento económico, sustentável.

Assim, o uso eficiente e a produtividade dos recursos devem ser processos/modelos de negócio assentes em premissas de reutilização, desmaterialização, reciclagem e recuperação, para que os materiais possam ser reintroduzidos no sistema de forma cíclica.

No PAEC são identificados alguns dos instrumentos fundamentais para que a economia circular resulte de forma positiva. O design enquanto ferramenta potenciadora de desenhos de materiais e componentes reutilizáveis e de produtos mais duráveis; a tecnologia e novos modelos de negócio; os ciclos reversos e os promotores/contexto favorável são os instrumentos mencionados como essenciais ao resultado efetivo das vantagens deste modelo de economia circular.

Neste sentido, é de suma importância fortalecer a cooperação territorial potenciando sinergias funcionais entre setores do desenvolvimento económico de Tábua numa perspetiva de otimização de infraestruturas assim como de recursos.

Assim, o entendimento territorial deve fomentar abordagens integradas e que assegurem a aplicação de políticas adequadas à especificidade do local, numa articulação contínua de estratégias de localização empresarial, de maior ou menor escala, assim como industrial.

Contudo, a transição para este novo modelo económico não é um processo fácil nem rápido e tem de ser entendido como um processo interativo que exige ciclos de aprendizagem entre todos os envolvidos.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

Face ao atual contexto, para além da maior problemática de perda de população jovem e, consequentemente, de um território sucessivamente mais envelhecido, acresce outro fator que desfavorece o desenvolvimento económico do território, a falta de qualificações da população, bem como fracas capacidades empreendedoras para os novos desafios do mercado. Para uma melhor otimização das ações possíveis a levar a cabo, o PAEC fez uma subdivisão de níveis de abordagem, que resulta numa divisão por escala de atuação:

Nível Macro

Ações de âmbito geral/estrutural que têm efeitos transversais e sistémicos que proporcionam o desenvolvimento dos princípios da economia circular.

Nível Meso

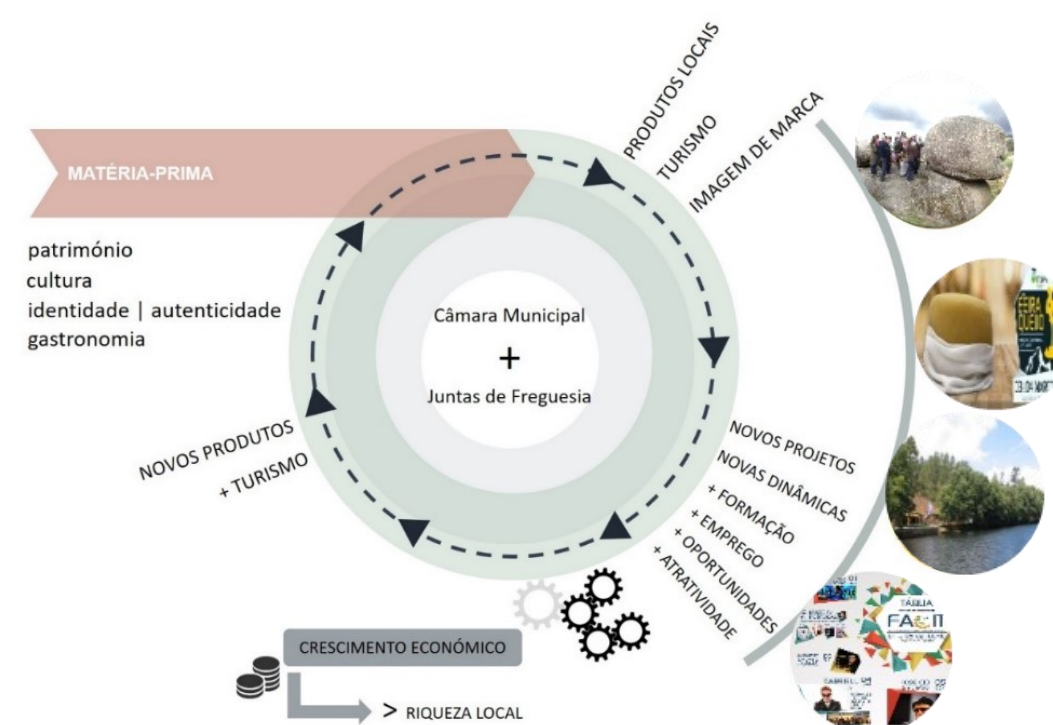
Ações ou iniciativas definidas e assumidas pelo conjunto de intervenientes na cadeia de valor de setores.

Nível Micro

Ações ou iniciativas definidas e assumidas pelo conjunto de agentes governativos, económicos e sociais, regionais e/ou locais.

Partindo desta premissa de desenvolvimento assente num modelo de economia circular, torna-se fundamental uma aposta mais intensiva na renovação das atividades tradicionais, ampliando e dinamizando os recursos naturais e endógenos da região, fala-se, portanto, de um nível de ação micro e por isso muito mais incidente nas questões regionais e caracteristicamente próprias do território a ser alvo de análise.

Assim, numa primeira fase, há que ser elaborada uma estratégia global para o território específico por meio de agendas regionais desenvolvidas pelas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, e daí partir-se para a promoção do envolvimento local, onde são atores as autarquias e comunidades intermunicipais.



92 | Circuito da Economia Circular em Tabua

Esta promoção deve ser devidamente cruzada com o conhecimento das atividades já exploradas juntamente com a utilização eficaz do capital humano, assim como com uma divulgação ao nível do marketing dos produtos da região.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

Esta dinâmica económica levará a novas necessidades de formação e de ajuste face à forma como se tem vindo a desenvolver as atividades económicas da região, para que seja efetivado um modelo circular, onde se retira o maior partido de todas as fases da atividade.

O adotar desta linha de atuação conduzirá também ao fomentar de uma maior instrução/formação profissional, ao aumento do nível médio de escolaridade e consequentemente a um incentivo à inovação e ao empreendedorismo com base na sustentabilidade de negócio.



93 | Transição/progressão hierárquica de desenvolvimento do modelo de economia circular

No contexto urbano do concelho de Tábua e particularmente para o aglomerado urbano da vila, pode considerar-se que a diversidade dos produtos endógenos da região deve ser promovida turisticamente através de ações organizadas de marketing, podendo eventualmente mitigar-se a sazonalidade na procura turística do concelho.

Em suma, a exploração sensata dos recursos naturais e característicos da vila, aliados a uma divulgação sistemática, conduzirão a uma complementaridade económica que se traduzirá em sinergias empresariais, de micro e/ou macro escala, e que levam ao seu crescimento assente numa plataforma robusta com diversidade suficientemente coesa para iniciativas coordenadas em que se estimula a integração de agentes, resultando num crescimento económico e na valorização social e local.



6.3.4 | Turismo

O turismo é uma atividade económica em crescimento e que pode desempenhar um papel decisivo no desenvolvimento de uma região e que traz consigo o despertar de inúmeras potencialidades, quer a nível natural como histórico-cultural, promovendo assim o desenvolvimento dos recursos endógenos.

A promoção do desenvolvimento sustentável apoiado no turismo é uma aposta inequívoca das várias regiões portuguesas e que tem vindo a ganhar destaque. O turismo sustentável é aquele que atende às necessidades dos turistas ao mesmo tempo que protege e amplia as oportunidades futuras. Assim, este deve ser um condutor ao gerenciamento de todos os recursos, de tal forma que as necessidades económicas, sociais e ambientais possam ser satisfeitas sem desprezar a manutenção da integridade cultural dos processos ecológicos essenciais, da biodiversidade e dos sistemas que garantem a vida.

Desta forma, o turismo engloba um conjunto de setores e caracteriza-se pelo seu carácter multidisciplinar assim como transversal, capaz de gerar benefícios diversos ao nível da economia local e regional.

Atualmente, e de forma cada vez mais notável no decorrer do tempo, tem sido frequente falar-se de desenvolvimento local baseado no turismo, sendo que existem já vários exemplos de territórios que protagonizaram processos de recuperação económica tendo como ponto de partida o seu reconhecimento turístico.

O concelho de Tábua está localizado na Região Centro do país, no limite norte do Distrito de Coimbra, inserido na sub-região do Pinhal Interior Norte e encontra-se limitado pelos concelhos de Carregal do Sal, Oliveira do Hospital, Arganil, Penacova e Santa Comba Dão.

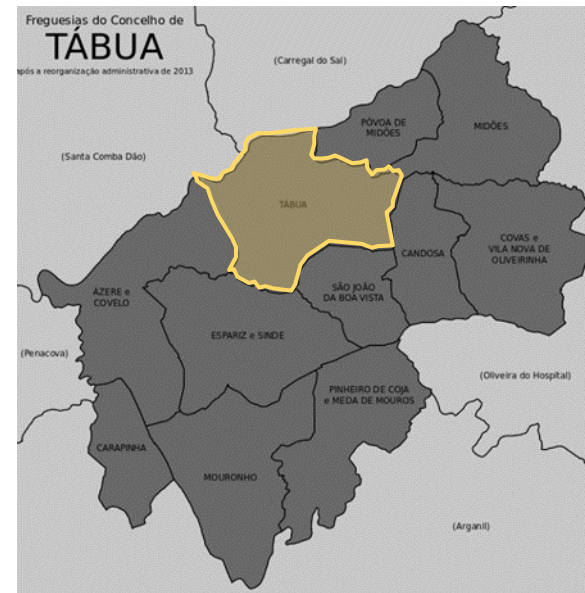
Relativamente a acessibilidades, o concelho de Tábua está servido por uma rede viária de importância nacional e regional, que lhe confere vantagens ao nível da sua competitividade, fruto da ligação ao IC6 e à interligação com o IP3. As ligações com Viseu e Coimbra estão também facilitadas por meio de relações e complementaridades importantes.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

As acessibilidades do concelho influenciarão também a potencialidade turística da área, pelo que se torna fundamental a facilidade de chegada por via automóvel ao território.

Face ao potencial turístico do concelho de Tábua, este reside essencialmente no património edificado, cultural, nas suas características naturais e paisagísticas assim como nos produtos endógenos.

Atualmente assistimos a um conjunto de tendência socioculturais e demográficas, que de forma genérica se traduzem como consequências para um cenário no setor do Turismo.



94 | Enquadramento territorial do concelho de Tábua

Envelhecimento da população
Diminuição da dimensão do agregado familiar
Preocupações com a saúde, alimentação e bem-estar
Crescimento da classe média em economias emergentes
Maior preocupação ambiental
Evolução e modificação de preferências
Procura de experiências únicas e verdadeiras

Short and city breaks mais frequentes ao longo do ano conduzem ao desenvolvimento de eventos na época mais baixa

Procura de serviços médicos e estéticos

Procura de produtos de bem-estar, *fitness*, *antisstress*, retiros espirituais, *boot-camps*

Interesse pelo turismo cultural

Procura de férias mais ativas e turismo aventura



A área de Tábua, enquadrado por entre terrenos de serra – Estrela, Lousã e Caramulo – é caracterizado topograficamente pelo seu território numa acentuada cota planáltica. Contudo, este é também um território rico em vales, rios e ribeiros que lhe oferecem uma paisagem natural ímpar com locais de interesse para visita, tais como a Pedra da Sé, Penedo Cabana e diversos moinhos que se estendem ao longo do leito dos rios que o atravessam.

Deste enquadramento é possível proceder-se a uma análise SWOT face à realidade turística e às suas dinâmicas para o território do aglomerado de Tábua numa perspetiva de complementaridade e diversidade face aos demais núcleos urbanos envolventes.

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
• Concelho com grandes recursos turísticos; • Forte dimensão cultural, histórica e tradicional; • Produtos endógenos de qualidade reconhecida: queijo da serra (DOP), vinho do Dão (DOP), maçã bravo de esmofole (DOP), maçã da Beira alta (IGP) • Município parceiro da Rede de Aldeias de Xisto; • Proximidade a polos regionais como Viseu e Coimbra.	• Incapacidade de fixação de visitantes refletindo-se nas baixas taxas de ocupação e estadias médias; • Falta de emprego estruturado com vista ao desenvolvimento integrado do setor do turismo e dos seus produtos; • Sazonalidade – acontecimentos concentrados nos meses de verão; • Oferta turística reduzida.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• Aumento do interesse pelo turismo; • Enquadramento sub-regional capaz de ampliar a oferta e produtos; • Potencialização do património edificado histórico à sua afetação ao turismo; • Oferta de alojamento de qualidade.	• Decréscimo de competitividade regional face a outros destinos turísticos; • Envelhecimento populacional e fenómeno de despovoamento; • Localização interior periférica.

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

Sendo esta a imagem geral do setor do turismo, foram traçados alguns pontos determinantes para uma gestão equilibrada e coesa do desenvolvimento do mesmo para os territórios intrínsecos à Região Centro.

O desenvolvimento do turismo é um dos grandes objetivos estabelecidos, uma vez que este é um setor que contribui em grande parte para a dinâmica da economia local de cada aglomerado e que por isso, deve ser gerido da melhor forma. Neste contexto específico para a vila de Tábua, toda a sua envolvência em territórios vizinhos com potencialidades no que toca ao Turismo de Natureza, Bem-Estar, Ambiental e Cultural, faz com que possam potencializadas novas dinâmicas neste aglomerado.

Desta forma, há que encarar o turismo como uma forma de desenvolvimento conjunta, numa escala mais alargada e que seja aglutinadora de diversas valências e atratividades territoriais.

Assim, importa ter presentes 5 grandes eixos norteadores no processo de desenvolvimento turístico, que fazem parte das linhas condutoras no Turismo 2020 para um crescimento sustentável do território:



Tendo em consideração das mais diversas potencialidades presentes no território de Tábua, devem ser elencadas as características existentes e que fazem deste um território diferenciador e com uma identidade própria. Assim, destacam-se os seguintes produtos turísticos:



98 | Setores do Turismo em Tábua

De acordo com os referenciais estratégicos da Região Turística do Centro para o concelho de Tábua, pretende-se promover a sustentabilidade e a coesão territorial através da qualificação e requalificação turística da oferta turística.

PATRIMÓNIO CULTURAL

Ao nível do Património Cultural, pode englobar-se todos os elementos que sejam resultado da intervenção do homem por via de herança dos antepassados e aos quais é atribuído valor. O fator cultural pode ser entendido sob o ponto de vista do próprio consumo turístico e das atrações culturais, tais como valor histórico, oferecidas no território.

Desta forma, o Turismo Cultural anda de mãos dadas com o conceito de património, podendo este dividir-se em “material” e imaterial”. Do património material fazem parte sítios e estações arqueológicas, paisagem,

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

etnografia, monumentos naturais ou construídos, obras de arte entre outros; já do imaterial, fazem parte as manifestações culturais ou religiosas e tradições.

Assim sendo, o turista motivado por este tipo de atratividade procura experiências autênticas e que sejam o espelhar identitário do local que visitam. De um conjunto alargado de elementos de considerável importância histórica, destacam-se:

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

Penedo Oscilante (Imóvel de Interesse Público)

Capela do Senhor do s Milagres

Pelourinho dos Midões

Ponte de Sumes

Pelourinho de Percelada

Pelourinho da Candosa

Pelourinho de Ázere

Pelourinho do Coito

Troço da Via Romana da Pedra da Sé
(Monumento de Interesse Público)



99 | Exemplos de Património em Tábua



PATRIMÓNIO NATURAL

Assiste-se cada vez mais a um aumento de interesse pelo turismo direcionado às atividades praticadas ao ar livre. O turista, de forma geral procura experiências que fujam às suas rotinas e ao seu quotidiano urbano, daí que o contacto com a natureza se revela como grande fator de atratividade atual principalmente em territórios que contenham particularidades paisagísticas específicas e diferenciadoras.

Desta forma, normalmente o turismo de natureza está associado a desportos de natureza, devendo esta exploração de recursos ser feita de forma consciente e sustentável.

Este reforço ao nível do interesse pela Natureza faz com passem a ser integrados alguns segmentos neste setor tais como o Ecoturismo, Agroturismo e Turismo de Aventura, entre outros. Passear, caminhar e descobrir novos lugares assume-se cada vez mais como uma forma de fruir, conhecer e valorizar as paisagens. Desta forma, o município de Tábua promove uma série de circuitos, rotas e percursos pedestres que permitem dar a conhecer o seu património natural. Assim, para o território de Tábua, destacam-se:

ROTAS E PERCURSOS

Rota das Sepulturas Antropomórficas

Rota do Património Classificado

Rota dos Pelourinhos

Percurso Pedestre Ponte Romana

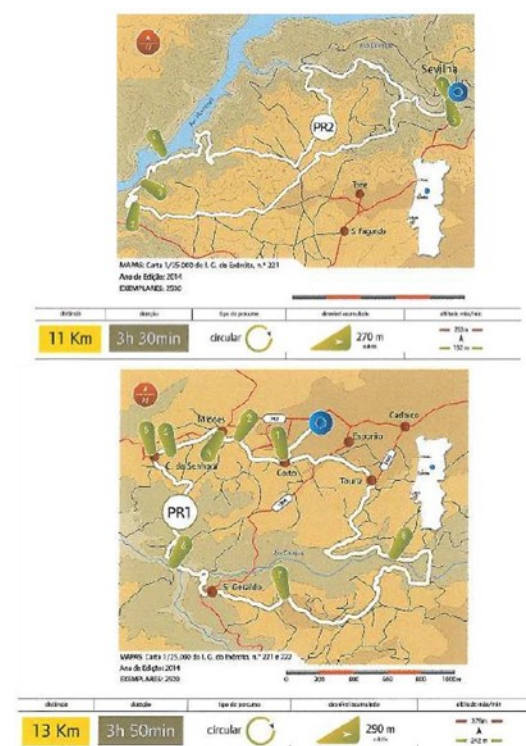
Percurso na Rota de João Brandão

Percurso Pedestre – Caminho do Xisto de Sevilha

Percurso Pedestre – Caminho do Xisto de Midões

6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

Para além destas rotas e percursos, existem zonas com potencial para praias fluviais, tais como a zona da Ronqueira, de Meda de Mouros, Pedra da Sé, Sevilha e Vale de Gaios.



100 | Exemplos de percursos pedestres e

EQUIPAMENTOS

O Município de Tábua dispõe de um conjunto de equipamentos que mediante a sua utilização e a sua dinamização são potenciais polos de atratividade da vila.

De entre as categorias de destacam-se:

EQUIPAMENTOS CULTURAIS DE INTERESSE TURÍSTICO

Biblioteca Municipal João Brandão de Tábua

Centro Cultural de Tábua

Casa Museu Sarah Beirão

Piscinas Municipais

Jardim Sarah Beirão

Jardim da Praça Alexandre Herculano



101 | Equipamentos de interesse em Tábua

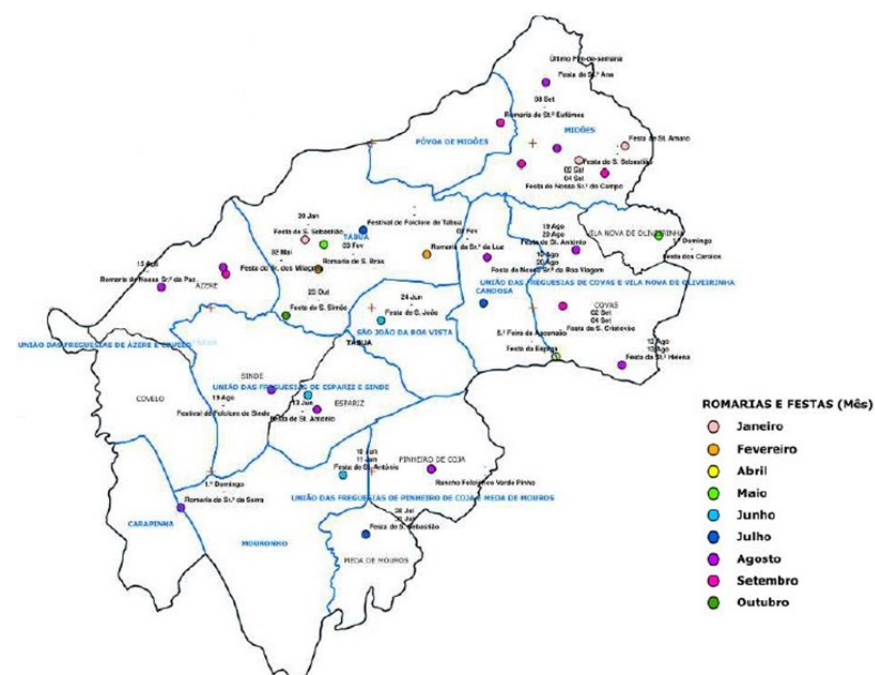
6 VISÃO ESTRATÉGICA PARA A VILA DE TÁBUA

FESTAS E EVENTOS

As festas e eventos são sempre formas de divulgação e de potencialização de produtos endógenos da região dando a conhecer o que de melhor existe em cada lugar. Estes são sempre momentos em que turistas e visitantes podem ficar a conhecer mais sobre as tradições e gastronomia do local.

Em Tábua, são várias as manifestações culturais sob forma de festas, feiras e festivais, onde a população residente, visitantes e turistas podem passar a conhecer mais sobre a identidade da vila e dos seus costumes.

Desta forma a identidade e tradição evidenciam-se neste tipo de eventos, fazendo parte do património imaterial de cada região e constituindo importantes momentos de partilha.



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO

DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.1 Referências de estratégia espacial	185
7.2 Ações de iniciativa pública	189
7.2.1 Ações intensivas	194
7.2.2 Ações extensivas	199
7.3 Planta síntese	203

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.1. Referências de Estratégias Espacial

Como foi anteriormente referido, a estratégia de intervenção para a ARU de Tábua está estruturada por um conjunto de diretrizes orientadoras, com base em objetivos específicos, contribuindo e fomentando a melhoria do ambiente e imagem urbana, assim como a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes.

Embora nesta área estejam patentes alguns problemas de índole urbana e social, a mesma tem a características de preservar várias qualidades e atributos que lhe conferem uma forte identidade da história local.

A linha programática de intervenções propostas pelo Município está de acordo com as intenções e prioridades da vila e integra os projetos municipais já definidos e selecionados, bem como outros que através dos levantamentos de campo se identificaram como fundamentais para a revitalização da mesma, ainda que se encontrem em diferentes estados de maturação.

O objetivo das ações propostas é responder de forma satisfatória às necessidades dos habitantes e visitantes das cidades e vilas, melhorando a qualidade de vida da população e potenciando a fruição de espaços públicos de excelência, criando condições e acontecimentos capazes de atrair novas populações.

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 a ARU.

É importante reiterar o facto dos aglomerados urbanos não se tratarem de uma unidade estanque, e nesse sentido as relações de reciprocidade entre diferentes partes são da mais elevada importância para as dinâmicas e integração urbana.



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

Pretende-se que os projetos funcionem como âncoras para o desenvolvimento urbano, pois surgem da articulação entre a requalificação do espaço público e infraestruturas, através da 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, sem que se criem constrangimentos, resultando numa imagem urbana coesa e harmoniosa.

Os projetos estruturantes elencados para uma primeira fase, até ao ano de 2020, coincidem com o atual quadro comunitário “Portugal 2014-2020”, estão apresentados com data prevista de execução, de modo a distribuir os investimentos ao longo do tempo.

Decorre da estratégia Municipal, estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado de relevo, e criação de condições que potenciem e aumentem a atratividade do núcleo da vila, e consequentemente dinamizem a economia à escala local.

Os investimentos na ARU delimitada contribuirão para melhorar o bem-estar das pessoas, assim como para diminuir os contrastes sociais e territoriais regionais, e ainda para promover condições de desenvolvimento urbano sustentável, com consequências ao nível da capacidade de atração e fixação de pessoas, atividades e de emprego qualificado.

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Salienta-se o facto do parque edificado se encontrar, de uma forma geral, degradado, e embora o próprio espaço público tenha sido alvo de algumas intervenções, observam-se carências e insuficiências de infraestruturas urbanísticas, que importa ultrapassar.

Para além disso, não obstante de alguns espaços públicos já intervencionados, existem outros com potencial, onde são necessárias intervenções de forma a proporcionar condições de comodidade e segurança aos seus utilizadores, garantindo a plena fruição destas áreas.

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

O Município de Tábua pretende avançar com os vários projetos, a curto e médio prazo, na prossecução de todos os objetivos já expostos.

É importante salientar a existência do espaço público com uma forte potencialidade no que respeita à sociabilidade e convivialidade, embora em muitos casos não contemple, por exemplo, mobiliário urbano adequado à estadia das pessoas. As intervenções seguidamente apresentadas pretendem constituir-se como uma alavanca ao investimento privado, resultando numa estratégia integrada e conjunta.

Para isso, há que referir também o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.



O tema do IFFRU, nomeadamente as condições de acesso estão descritas de forma mais detalhada no capítulo 8 do presente documento.

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.2. Ações de iniciativa pública

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

É importante referir que algumas das áreas que se propõe requalificar já foram candidatas através de programas no âmbito do Portugal 2020. Também o Plano Diretor Municipal de Tábua, enquanto instrumento de gestão e planeamento municipal, que visa estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento, definindo um modelo de estrutura espacial do território municipal, identifica já estratégias estruturantes que foram consideradas nas propostas apresentadas.

Ao nível das características dos espaços públicos da vila, estes apresentam algumas lacunas que importa ultrapassar, ou diminuir. Salienta-se que, de uma forma geral, ao longo dos últimos anos foram desenvolvidas intervenções no sentido de diminuir os constrangimentos do espaço público e garantir a comodidade e segurança dos peões.

No entanto, o constante recurso ao automóvel para deslocação de distâncias curtas tem, de uma forma geral, contribuído para o crescimento de aspetos negativos nos aglomerados urbanos, como o consumo excessivo de recursos e a elevada ocupação dos espaços públicos por estacionamento e circulação de transportes individuais.

É assim importante sensibilizar as populações, criando condições para que adotem novos hábitos de mobilidade mais sustentável, no caso da área de reabilitação urbana, através do diagnóstico feito nos levantamentos de campo, foi possível perceber que uma parte considerável da ARU não apresenta condições que potenciem e incentivem o habito de andar a pé e/ou bicicleta. Nesse sentido as ações apresentadas integram um conjunto de intenções que pretendem reverter esta situação.

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.

A utilização do automóvel, de uma forma cada vez mais massiva, tem vindo a provocar, principalmente nos núcleos urbanos, constrangimentos de circulação e a progressiva degradação dos espaços e da qualidade de vida das populações.

No âmbito das políticas de desenvolvimento sustentável da União Europeia, vêm sendo definidos novos conceitos de mobilidade que pretendem dar resposta às necessidades de acessibilidade das atuais e futuras



103 | Vista aérea de Tábua

Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/search/label/T%C3%A1bua>

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

gerações, considerando, gradualmente, fontes de energia saudáveis, contribuindo para um desenvolvimento e crescimento sustentável.

O uso do automóvel, visto até agora como sinal de desenvolvimento, começa a ser conectado com situações negativas, como o ruído, a poluição ambiental. Assim, é cada vez mais importante adotar novas culturas de mobilidade, criando condições, em particular no centro urbano, para a utilização de meios de transporte menos poluentes e com custos sociais e económicos mais viáveis para as populações.

Ainda em matéria de espaço público, verifica-se a necessidade de introduzir algum mobiliário urbano, uma vez que o atual se encontrar por vezes desatualizado e em alguns casos é inexistente, esta condição observa-se, particularmente, nas áreas periféricas à ARU.



104 | Vista aérea de Tábua

Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/search/label/T%C3%A1bua>



Salienta-se que é fundamental estabelecer linhas diretrizes para os vários projetos a desenvolver na ARU, 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 Tabua, 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.

O principal objetivo estratégico passa por assegurar a reabilitação de edifícios e tecidos urbanos degradados ou inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços públicos.

Na prossecução dos objetivos já expressos, a Câmara Municipal elencou um conjunto de ações públicas prioritárias, no sentido de minimizar os constrangimentos observados, de melhorar a atratividade local e de forma a criar novas dinâmicas sociais, económicas e culturais para a vila.

As ações, seguidamente apresentadas, foram divididas em dois grupos: as ações intensivas e as ações extensivas. As primeiras, visam ações concretas, com uma área de implantação definida e uma proposta de programa, ainda que com diferentes estados de maturação.

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

As segundas, integram ações com um horizonte temporal mais alargado, assim como intervenções de manutenção periódica nos espaços, e que na sua maioria ações que se aplicam à totalidade da ARU.

Na página seguinte é apresentada a lista das ações públicas intensivas já definidas, ilustrada com a respetiva planta de localização. Sublinha-se que estas não possuem um carácter vinculativo, pelo que, poderão adaptar e alterar em função das necessidades, carências e potenciais ao longo do tempo de vigência da presente operação de reabilitação urbana.

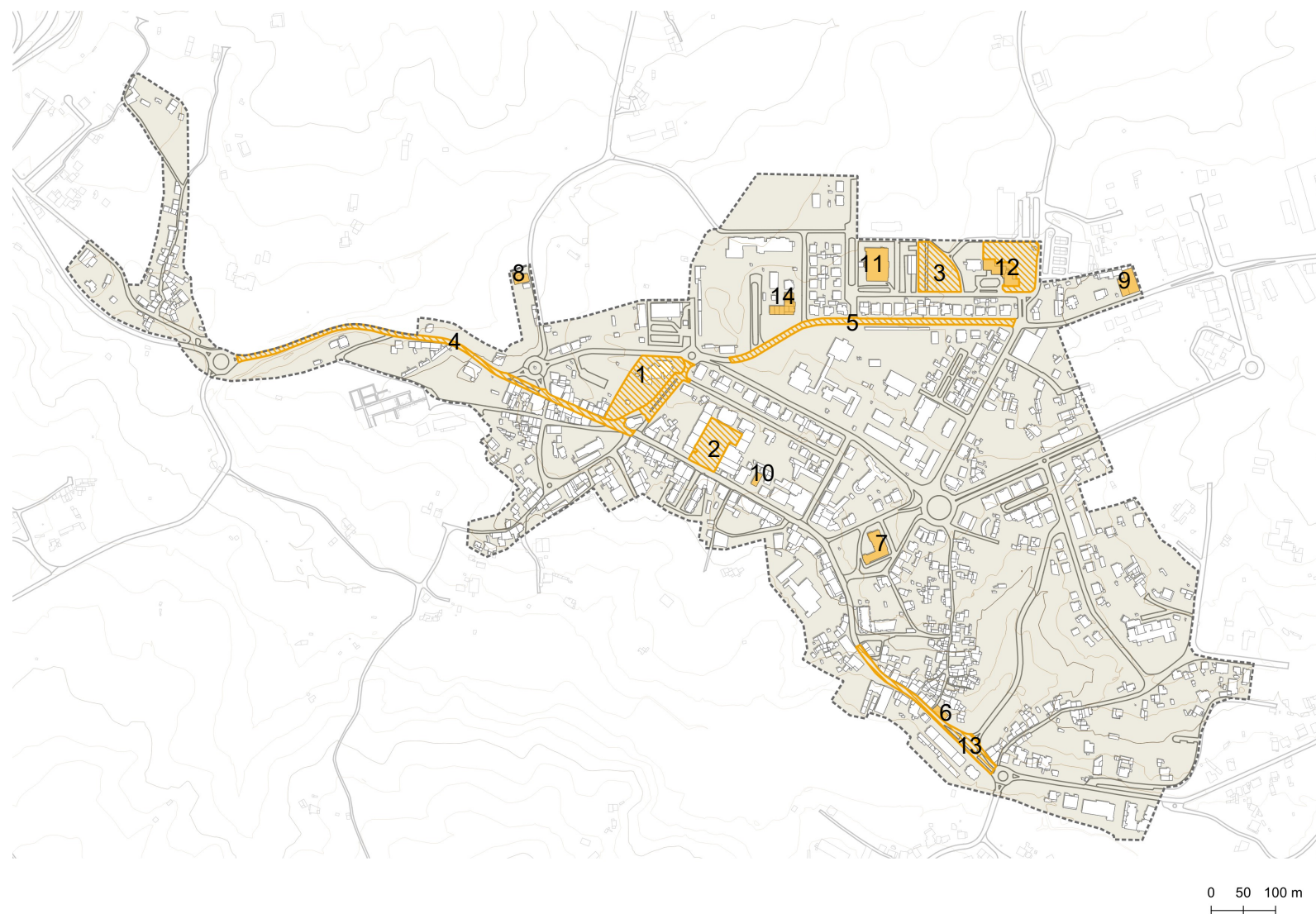
Posteriormente à lista e planta de localização suprarreferidas, para uma melhor compreensão das ações, são apresentados quadros síntese elencando as mesmas, no sentido de clarificar os respetivos objetivos programáticos e intenções operacionais de cada uma delas. Relativamente às ações extensivas, estas são apresentadas após os quadros síntese acima referidos.



7.2.1 Ações intensivas

1. Requalificação do Jardim Sarah Beirão - Espaço Jovem;
2. Requalificação da Praça Prof. Dr. Castanheira Neves;
3. Reabilitação de Parque de estacionamento e zona envolvente ao Mercado Municipal - Largo Dr. Arlindo Cunha;
4. Requalificação da Rua José dos Santos Gonçalves;
5. Requalificação da Rua Eng. Barata Portugal;
6. Reabilitação de Edifício Municipal e sua Refuncionalização - Espaço da memória;
7. Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho;
8. Reabilitação de Edifício Municipal e reconversão em Centro Interpretativo do Mundo Rural;
9. Reabilitação de Edifício Municipal para espaço cultural (CULTIVA);
10. Reabilitação do Edifício da Junta de Freguesia;
11. Reabilitação do Mercado Municipal;
12. Reabilitação do Edifício Municipal - terminal Rodoviário;
13. Requalificação da Praça Alexandre Herculano e Zona Envolvente;
14. Reabilitação das Piscinas Municipais de Tábua.

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS





ORU				
IMAGEM	DESIGNAÇÃO	DIAGNÓSTICO	OBJETIVOS	LINHAS DE AÇÃO
	AÇÃO PARU 1. Requalificação do Jardim Sarah Beirão - Espaço Jovem	- Espaço público requalificado, mas sem oferta lúdica para todas as faixas etárias. - Inexistência de oferta para jovens/adolescentes.	- Oferecer equipamentos/espacos apropriados a jovens; - Tornar o Jardim num momento intergeracional; - Complementar os investimentos já realizados.	- Criação de espaço dotado de equipamentos apropriados para o uso de jovens; - Implementação de skate park, ginásio ao ar livre e de espaço para a prática de parkour.
	PROPOSTA 2. Requalificação da Praça Prof. Dr. Castanheira Neves	- Área envolvida por edifícios de habitação coletiva com existência de comércio e alguns serviços no piso térreo; - Praça voltada para o edifício do Tribunal; - Área com pouca vivência coletiva de pessoas; - Inexistência de mobiliário urbano e de condições que convidem à permanência no espaço.	- Tornar o espaço mais habitado; - Potenciar dinâmicas sociais na Praça; - Conferir condições ao espaço que lhe permitam a organização de diversos eventos; - Tornar o espaço polivalente e devidamente enquadrado urbanisticamente.	- Redesenho do espaço da praça; - Implementação de áreas verdes para maior harmonia visual e usufruto da área; - Implementação de mobiliário urbano apropriado e iluminação LED noturna.
	PROPOSTA 3. Reabilitação de Parque de estacionamento e zona envolvente ao Mercado Municipal - Largo Dr. Arlindo Cunha	- Área atualmente degradada; - Inexistência de pavimentação regularizada; - Área sem tratamento paisagístico; - Caldeiras de árvores deixasustadas; - Necessidade de redesenho de toda a área.	- Implementação de desenho paisagístico ajustado à dimensão da área e à sua função; - Intervenção no sentido de tornar este um espaço harmonioso e com espaços verdes.	- Necessidade de intervenção de toda a área; - Novo desenho paisagístico; - Marcação organizada de área de estacionamento automóvel; - Aproveitamento de área para espaço verde.
	PROPOSTA 4. Requalificação da Rua José dos Santos Gonçalves	- Via estruturante da vila de Tabua; - Largura de faixas generosa com existência de bolsas de estacionamento para serviço a comércio e serviços; - Inexistência de elementos arbóreos ao longo de toda a via.	- Conferir a esta via as características necessárias para que passe a ser menos utilizada por automóveis (diminuição de tráfego) e para que seja facilmente percorrida a pé ou através da utilização de modos suaves de transporte, como a bicicleta; - Implementar um corredor verde urbano e fomentar a dinamização dos comércio que lhe estão associados.	- Requalificação global do espaço; - Melhorar condições de mobilidade e acessibilidade; - Manutenção dos pavimentos e mobiliário urbanos; - Implementação de corredor verde na extensão da rua; - Possível condicionamento/restrição automóvel tornando o espaço mais propício ao uso de mobilidade suaves; - Dinamização do comércio local.
	PROPOSTA 5. Requalificação da Rua Eng. Barata Portugal	- Zona de estacionamento junto ao edifício do Mercado Municipal; - Área envolvente a um conjunto de habitações unifamiliares; - Inexistência de tratamento paisagístico adequado a uma imagem urbana cuidada.	- Conferir características paisagísticas que lhe permitam um enquadramento ajustado; - Repensar o pavimento e dotar a área de áreas verdes e com elementos arbóreos.	- Requalificação global do espaço - Melhorar condições de mobilidade - Arranjo urbanístico e paisagístico da zona de estacionamento; - Proporcionar aos moradores uma área harmoniosa onde possam usufruir também de um espaço de lazer.
	AÇÃO PARU 6. Reabilitação de Edifício Municipal e sua Refuncionalização - Espaço da memória	- Edifício Municipal sem função; - Possibilidade de edifício para espaço de divulgação de uma figura ilustre de Tabua - ativista, jornalista, humanista e escritora Sarah Beirão.	- Implementação de espaço de divulgação de Sarah Beirão; - Revitalização de edifício que deixa de servir de polo à Escola Profissional de Oliveira do Hospital, Tabua e Arganil.	- Melhoria do comportamento térmico do edifício e consequente redução de necessidades energéticas; - Regeneração de dinâmicas social, cultural, turística e económica locais.
	PROPOSTA 7. Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho	- Edifício com valor histórico em Tabua	- Promover melhores condições internas, nomeadamente térmicas; - Manutenção do património edificado.	- Intervenção no edifício dos Paços do Concelho com vista à melhoria da sua eficiência energética; - Reformulação interna no edifício.

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

IMAGEM	DESIGNAÇÃO	DIAGNOSTICO	OBJETIVOS	LINHAS DE AÇÃO
	AÇÃO PARU 8 - Reabilitação de Edifício Municipal e reconversão em Centro Interpretativo do Mundo Rural	- Oportunidade para desenvolvimento turístico; - Contexto favorável à potenciação das dinâmicas sociais e culturais em Tábua.	- criação de sinergias entre oportunidades paisagísticas, contexto territorial e edificado existente; - Revitalização de edificado para criação de novo espaço cultural.	- Intervenção em edifício municipal para criação de Centro de Interpretação do munco Rural; - Valorização de antepassados; - Potenciar dinâmicas culturais; - Criação de condições físicas para a eficácia da implementação deste novo centro.
	PROPOSTA 9 - Reabilitação do Edifício Municipal para espaço criativo (CULTIVA)	- Edifício com algumas marcas que indiciam carência de manutenção; - Fachadas com algumas manchas e fissuras; - Caixilharia pouco eficiente.	- Manutenção de edificado existente; - Melhoramento das condições do edifício para que permita a sua contínua utilização; - Melhoria da imagem urbana de Tábua.	- Intervenção ao nível exterior no que toca à implementação de medidas de eficiência energética; - Substituição de caixilharia existente por outra que ofereça melhores resultados térmicos (ex.caixilharia em pvc, vidro duplo, corte térmico); - Manutenção de cobertura; - Implementação de iluminação LED.
	PROPOSTA 10 - Reabilitação do Edifício da Junta de Freguesia	- Edifício inventariado - valor patrimonial, histórico e identitário; - Antiga Escola Primária - época do Estado Novo; - Patologias de fachadas e ao nível da cobertura.	- Necessidade de intervenção na resolução de patologias; - Valorização do património arquitetónico; - Melhoria das condições físicas dos espaços interiores.	- Intervenção no edifício para a resolução das patologias apresentadas; - Manutenção de fachadas e cobertura; - Substituição de caixilharia existente por outra mais eficiente.
	AÇÃO PARU 11 - Reabilitação do Mercado Municipal	- Edifício com diversas patologias; - Espaço com muita afluência diária; - Necessidade de salvaguardar o edificado para que possa continuar a manter as suas funções.	- Valorizar o parque edificado existente de forma a manter e potenciar dinâmicas comerciais à escala territorial de Tábua;	- Intervenção no edifício para resolução de patologias e melhoria das suas condições para contínuo desenvolvimento de atividades; - Intervenção a nível integral com implementação de medidas de eficiência energética e de reestruturação do seu interior; - Manutenção ao nível da sua cobertura .
	AÇÃO PARU 12 - Reabilitação do Edifício Municipal - terminal Rodoviário	- Inserido numa zona urbana muito fluxo diário; - Área atualmente degradada e que confere uma imagem descuidada a esta zona da vila.	- Revitalizar a área envolvente ao terminal rodoviário ao mesmo tempo que deve ser levada a cabo uma intervenção no edifício sede do mesmo terminal.	- Intervenção no edifício e nos seus espaços envolventes; - Melhoria das condições de utilização deste equipamento; - Adoção de opções de reabilitação que tenham por base preocupações de sustentabilidade e de eficiência.
	PROPOSTA 13 - Requalificação da Praça Alexandre Herculano e Zona Envolvente	- Área com pouca vivência coletiva de pessoas; - Inexistência de mobiliário urbano e de condições que convidem à permanência no espaço.	- Tornar o espaço mais habitado; - Potenciar dinâmicas sociais na Praça e zona envolvente; - Conferir condições ao espaço que lhe permitam a organização de diversos eventos; - Tornar o espaço polivalente e devidamente enquadrado urbanisticamente.	- Redesenho do espaço da praça; - Implementação de áreas verdes para maior harmonia visual e usufruto da área; - Implementação de mobiliário urbano apropriado e iluminação LED noturna.
	PROPOSTA 14 - Reabilitação das Piscinas Municipais de Tábua	- Edifícios com presença de algumas patologias perceptíveis no seu exterior; - Caixilharia existente pouco eficiente.	- Valorizar o equipamento e potenciar a sua utilização; - Proceder à manutenção do edificado e resolução das suas atuais patologias.	- Edifício inaugurado em 1997; - Edifício das Piscinas Municipais a necessidar de intervenção pela presença de algumas patologias visíveis através do exterior; - Implementação de medidas de eficiência energética; - Valorização de equipamento para que possa manter as suas condições de utilização.

A

7.2.2 Ações extensivas

Soterrar as infraestruturas de Tábua

Um dos elementos que mais descarateriza a paisagem de Tábua é a evidente presença de cabos aéreos das infraestruturas públicas. Estas estruturas têm um forte impacto visual em todo o aglomerado, assumindo-se como elementos dissonantes.

Esta intervenção promove a requalificação da imagem urbana, eliminando elementos dissonantes e perturbadores, principalmente da leitura do património edificado. Desta forma, a imagem geral da vila passará a ser mais atrativa e harmoniosa sem reste tipo de ruído visual.



106 | Infraestruturas públicas

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

B

Requalificação global do espaço público de Tábua

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 competitividade.

Em complementaridade às ações intensivas propostas de forma individual, específicas para determinados espaços públicos presentes neste documento, esta ação, de caráter geral, engloba o espaço público da Área de Reabilitação Urbana de Tábua na sua totalidade. É importante reforçar a atratividade da vila turística, valorizando as suas potencialidades e condições de usufruto e utilização dos próprios habitantes, oferecendo melhores condições de acessibilidade, mobilidade, conforto e segurança, assim como melhores condições de apropriação do espaço público.

Considera-se ainda fundamental delinear uma gestão abrangente de espaços públicos - ruas, jardins, parques, edifícios públicos - cujo elemento central sejam as pessoas, procurando transformá-los em pontos de encontro que estimulem novas vivências e contribuam para a construção de comunidades mais felizes e saudáveis, orgulhosas dos seus lugares de origem.

Pretende-se, portanto, dotar a vila de um caráter renovado na sua globalidade, modernizando o espaço público, requalificando de forma generalizada acessos, vias, passeios, iluminação e mobiliário urbano, sempre preservando os valores locais e o caráter histórico e patrimonial de Tábua.

Em termos operacionais, a presente ação visa colmatar os constrangimentos gerais do espaço público da ARU, não identificado nas ações intensivas. Esta proposta incorpora, ainda, a manutenção do espaço público de uma forma global e sempre que necessária. Reitera-se a importância de pensar a vila como um todo, que embora constituída por zonas específicas e com características próprias deve ter uma leitura harmoniosa e de continuidade.



É crucial a coerência e articulação entre todos os projetos em curso e a desenvolver, não só no que concerne à estratégia definida, mas também nas opções específicas de projeto, no que se refere à seleção de materiais, mobiliário urbano, arborização, iluminação.

C**Desenvolvimento de Planos**

Não obstante existirem instrumentos de gestão territorial e urbana, verifica-se o interesse e necessidade de desenvolver e implementar outros planos municipais de ordenamento do território, nomeadamente um Plano de Pormenor e Salvaguarda ou Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana.

O desenvolvimento do Plano referido anteriormente, ao estabelecer o regime de uso do solo, definindo modelos e parâmetros de desenvolvimento previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos, contribuirá para reforçar e melhorar uma estratégia de desenvolvimento local integrada, os critérios de gestão territorial, promovendo intervenções mais assertivas, uma melhor qualidade ambiental e uma maior coesão territorial.

Considerando os principais objetivos do Plano de Pormenor, como instrumento de planeamento indicado para áreas restritas do território - desenvolver e concretizar “propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.” (n.º 1 do art.º 101º do RJIGT) - contribuirá para a definição de uma estratégia de desenvolvimento local, uma gestão programada e personalizada do território municipal e também para a preservação do património cultural.

7.3 | PLANTA SÍNTESE DAS AÇÕES DA ORU DE TÁBUA



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

Urbanos

Edifícios em ruína

Imóveis Classificados

I- Capela do Senhor dos Milagres, classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público;

II- Troço da via romana da Pedra da Sé, classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público;

Edifícios religiosos

Naturais

Arborização

Áreas Verdes

AÇÕES

1. Requalificação do Jardim Sarah Beirão - Espaço Jovem;
2. Requalificação da Praça Prof. Dr. Castanheira Neves;
3. Reabilitação de Parque de estacionamento e zona envolvente ao Mercado Municipal - Largo Dr. Arlindo Cunha;
4. Requalificação da Rua José dos Santos Gonçalves;
5. Requalificação da Rua Eng. Barata Portugal;
6. Reabilitação de Edifício Municipal e sua Refuncionalização - Espaço da memória;
7. Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho;
8. Reabilitação de Edifício Municipal e reconversão em Centro Interpretativo do Mundo Rural;
9. Reabilitação de Edifício Municipal para espaço cultural (CULTIVA);
10. Reabilitação do Edifício da Junta de Freguesia;
11. Reabilitação do Mercado Municipal;
12. Reabilitação do Edifício Municipal - terminal Rodoviário;
13. Requalificação da Praça Alexandre Herculano e Zona Envolvente;
14. Reabilitação das Piscinas Municipais de Tábua.

Limite da ARU de Tábua

Escala 1: 6 000



8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO

DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	206
8.2 Processo de gestão ativa da ORU	210
8.3 Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação	214
Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação	222
Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)	225
Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de Incentivo ao empreendedorismo	230
IFRRU	232
Incentivos e apoios à reabilitação urbana a nível municipal	234
8.4 Instrumentos de execução	251
8.5 Prazo global e cronograma de execução do programa	253
8.6 Programa de investimento e financiamento da operação	257

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna

O regime jurídico da reabilitação urbana, regulado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 09 de setembro e pelo Decreto-Lei nº 88/2017, de 27 de julho, estabelece as funções de gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana referente a uma área de reabilitação urbana às “entidades gestoras”, bem como o “modelo de execução das operações de reabilitação”.





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 supra referido 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 Tabua assume-se como entidade gestora da presente Operação de Reabilitação Urbana sistemática. 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 desenvolverem 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.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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, de execução através de parcerias com entidades privadas.

No que se refere às parcerias com entidades privadas, concretizam-se através de concessão da reabilitação e contrato de reabilitação urbana, segundo o nº4 do artigo 11.º do referido regime.

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

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

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 concretizar as intervenções propostas.

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



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

A atual estratégia de reabilitação urbana de Tabua 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 ORU.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.2 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 para fins do programa estrutural de apoio financeiro Portugal 2020 e em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.

Decorridos alguns anos, senão da publicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que data de 2012, (Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, RJRU, Lei 32/2012 de 14 de Agosto), mas da implementação massiva, por força dos Avisos da PI referida em contexto do Portugal 2020, das delimitações “Áreas de Reabilitação Urbana” (Artigo 7 do RJRU), e da elaboração das respetivas “Operações de Reabilitação Urbana” (Artigo 8 do RJRU), existe a noção generalizada de que nos resultados obtidos cabem ainda financiamentos, benefícios e dinâmicas que poderão ser potencialmente exponenciados.

Neste quadro realça-se a GESTÃO da Operação como fator relativamente negligenciados 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 9 do RJRU), e que “podem revestir a qualidade de entidade gestora” (Artigo 10 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 instalada, 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 e os de iliteracia informática e 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 deles ter conhecimento 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 percetível por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade.

Não obstante 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 da Câmara Municipal considerar pertinente, poderá reavaliar e delegar a qualidade de entidade gestora a uma SRU a ser constituída.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Unidade de Missão para a Gestão da ORU. Recomendação

1. Para concretização da Operação de Reabilitação Urbana deverá ser criada uma equipa multidisciplinar constituída por técnicos internos em conformidade com os recursos humanos e financeiros existentes;
2. Esta equipa deverá estar na dependência direta da Divisão de Obras Particulares e Gestão Urbanística-DOPGU;
3. Esta 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 equipa é, sem prejuízo de outras que venham a ser consideradas:
 - 4.1. conduzir a negociação entre as diversas parcerias para a implementação do programa da ORU e das ações elencadas;
 - 4.2. exercer o papel de articulação entre o município, os privados e os diversos serviços envolvidos, tanto interior à autarquia como externos;
 - 4.3. Informar e divulgar todas as oportunidades existente;
 - 4.4. Avaliar o desenvolvimento do processo e a sua relação com os objetivos pretendidos.
5. A 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 equipa deverá prestar contas regularmente, através de relatórios de atividade, 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 ORU e outras complementares que venham a ser definidas, a 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 equipa poderá, de forma expectável, 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 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 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 equipa compete propor ao Presidente da Câmara Municipal as medidas adequadas para ultrapassar impasses na operacionalização das ações nomeadamente nas adoção dos específicos, adequados e proporcionais Instrumentos de Execução (Capítulo V do RJRU) previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.3 Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada para Tábua, a Câmara Municipal assume-se como o interveniente mais ativo, com uma ação direta na qualificação dos espaços e edifícios públicos, assim como na disponibilização de apoios e regulação.

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) desempenha um papel importante em matéria de apoios às intervenções, com o intuito de influenciar e estimular o investimento privado no processo de reabilitação.

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.

Na ARU de Tábua encontram-se previstos os instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, nomeadamente, incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

Os benefícios fiscais, no âmbito do art.º 45º do EBF, para os prédios urbanos em ARU que sejam objeto de intervenção de reabilitação, incluem a redução para metade das taxas devidas pela avaliação do nível de conservação dos imóveis (1 unidade de conta processual (UC), calculada nos termos do n.º2 do artigo 5.º do Regulamento das Custas Processuais).

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos



proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

n.º2 da alínea a) 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.

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

n.º2 da alínea b) e c) 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;

REDUÇÃO DE TAXAS DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

45.º, n.º 2, al. d) do EBF

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

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

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 Tábua confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no 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:

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

n.º 4 do artigo 71.º do EBF

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 5 do artigo 71.º do EBF

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

n.º 7 do artigo 71.º do EBF

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

n.º 1 do artigo 71.º do EBF

Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em ARU;



n.º 2 do artigo 71.º do EBF

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF;

n.º 3 do artigo 71.º do EBF

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento

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.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

4. CONDICIONANTES DE APLICAÇÃO DOS INCENTIVOS

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

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

5. PROCEDIMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL

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

De acordo com o previsto no mesmo diploma, compete à Câmara Municipal, ou outra entidade legalmente habilitada, a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação, no sentido de certificar do estado



de conservação dos imóveis através de vistoria, antes e depois as obras compreendidas na ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo interessado. Esta avaliação tem como finalidade verificar que as ações de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração resultam numa melhoria do estado de conservação face à avaliação inicial antes da intervenção (mínima de dois níveis, conforme referido anteriormente).

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

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação

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, dirigidos a 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. (Fonte: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>, acedido em março de 2018).

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 da 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;
- 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.

Regime do Arrendamento Apoiado

Regime do Arrendamento Apoiado, Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto – estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação. 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;

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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 500/97, de 21 de Julho. 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.

Programa Porta 65 - Jovem

Este programa visa regular os incentivos de arrendamento aos jovens, através do estímulo à adoção de uma 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;



Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

Esta nova geração tem 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 de política:

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.

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.

Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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.

RCM n.º 57/2018, de 7 de maio

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 comparticipação destinada a suportar os encargos relativos a:

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

Portaria n.º 167/2018, 12 de junho



Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração socioterritorial 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.

RCM n.º 56/2018, de 7 de maio

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.

O Programa de Arrendamento Acessível prossegue os seguintes fins:

- a) Aumentar a acessibilidade à habitação por parte dos agregados familiares;
- b) Aumentar a oferta de habitação para arrendamento a preços reduzidos;
- c) Reforçar a segurança e a estabilidade no arrendamento habitacional;
- d) Promover maior equilíbrio entre o setor do arrendamento e o da habitação própria;
- e) Proporcionar respostas para as necessidades de mobilidade habitacional, por razões familiares, profissionais ou de estudo, e de mobilidade para territórios do interior;
- f) Melhorar o aproveitamento do parque edificado existente

Portaria n.º 177/2019 de 6 de junho

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.

O Programa de Arrendamento Acessível prossegue os seguintes fins:

- a) Aumentar a acessibilidade à habitação por parte dos agregados familiares;
- b) Aumentar a oferta de habitação para arrendamento a preços reduzidos;
- c) Reforçar a segurança e a estabilidade no arrendamento habitacional;
- d) Promover maior equilíbrio entre o setor do arrendamento e o da habitação própria;
- e) Proporcionar respostas para as necessidades de mobilidade habitacional, por razões familiares, profissionais ou de estudo, e de mobilidade para territórios do interior;
- f) Melhorar o aproveitamento do parque edificado existente

Portaria n.º 177/2019 de 6 de junho



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;

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

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.

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de incentivo ao empreendedorismo

Para além dos incentivos financeiros anteriormente enunciados, direcionados à reabilitação habitacional e ao arrendamento de natureza particular, encontram-se disponíveis programas de incentivos financeiros dirigidos ao empreendedorismo e às empresas, no âmbito da reabilitação urbana:

Linha de Apoio ao Empreendedorismo

Surge da parceria do Turismo de Portugal com o sistema bancário visa apoiar a criação e o crescimento de novas empresas no setor do turismo, nas áreas da animação turística, da restauração com interesse para o turismo e na área de serviços associados ao setor do turismo, nomeadamente assentes no desenvolvimento de produtos de base tecnológica com interesse para o turismo.

O montante de financiamento pode atingir 75% do investimento elegível. A estrutura do financiamento consiste em 75% Turismo de Portugal + 25% Instituição de Crédito. No que se refere aos prazos da operação até 10 anos, com um período de carência de até 3 anos. Instituições de Crédito Aderentes: Millennium BCP, Novo Banco, Novo Banco dos Açores, Banco BPI, Banco Santander Totta, Crédito Agrícola, Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Geral de Depósitos, Banco BIC, Banco Internacional do Funchal, Banco Popular;



Linha de Apoio à Qualificação da Oferta

Consiste num instrumento financeiro com um orçamento global de 60 milhões de euros, disponibilizado pelo Turismo de Portugal, em parceria com o sistema bancário, destinado a proporcionar condições mais favoráveis de financiamento a médio e longo prazo de projetos de investimento às empresas de Turismo.

Tem como objetivo apoiar projetos de investimento de empreendimentos turísticos inovadores, a requalificação de empreendimentos turísticos, assim como na área da animação turística e da restauração. Porém, o montante de financiamento não pode exceder 75% do investimento elegível. Encontrando-se definido o valor de 2,5 milhões de euros como limite máximo de investimento do Turismo de Portugal em cada operação, com exceção das candidaturas desenvolvidas em cooperação, agregadoras de várias empresas, em que o limite será de 3,5 milhões de euros.

O protocolo agora assinado com a Banca estabelece o prazo de reembolso máximo de 15 anos, estipulando quatro anos de carência máxima. A taxa de juro aplicável à parcela do Turismo de Portugal é nula.

Instrumento Financeiro - IFRRU

IFRRU

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

O IFRRU, criado no âmbito do Portugal 2020, consiste 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 e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR).

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

O instrumento de financiamento aplica-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. Será dado apoio 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, baseia-se na experiência da implementação, em Portugal, da iniciativa JESSICA (JESSICA Holding Fund Portugal), concretiza a estratégia delineada pelas Autoridades de Gestão do Programas Operacionais Regionais e POSEUR, potencialmente financiadores deste instrumento financeiro. Estes recurso financeiros são provenientes de outras fontes de financiamento, nomeadamente o Banco Europeu de Investimento (BEI) (Programação de Ação IFRRU 2020).

É ainda de salientar que o empréstimo , composto por fundos públicos e, pelo menos em 50%, por fundos do Banco, pode ser financiado:

- Com maturidade até 20 anos;
- Períodos de carência até um máximo de 4 anos;
- Taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos da mesma natureza;
- Cobertura de financiamento até 100% do valor de investimento;

No que respeita aos colaterais exigidos pelos bancos, consistem preferencialmente na hipoteca do imóvel a reabilitar . Relativamente aos custos inerentes ao financiamento, estes são inferiores aos valores praticados pelos Bancos para operações similares sem envolvimento do IFRRU 2020.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Incentivos e apoios à reabilitação urbana, a nível municipal

Não obstante os incentivos a nível nacional, assim como os que decorrem da lei para as área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal de Tábua pretende implementar outros incentivos/benefícios municipais afetos a esta área de reabilitação urbana de Tábua nomeadamente:

Programa Viv'a Vila

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

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

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



Prémios de Reabilitação Urbana

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

Esta iniciativa visa contribuir para a divulgação do conhecimento e experiências inovadoras, assim como para a preservação e revitalização do património construído, numa perspetiva multidisciplinar, considerando o impacto para a vila 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.

Via Verde à Reabilitação de Tábua

Tem como objetivo de apoiar as operações de reabilitação física de prédios e fogos implantados nas áreas de reabilitação urbana, com vista a aceleração do processo de reabilitação urbana.

A Via Verde tem como objetivos:

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

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Programa reabilitar devolutos

Este programa é direcionado aos edifícios de privados, localizados nas áreas de reabilitação urbana, integralmente devolutos 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 vila. 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.



8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.4 Instrumentos de execução

Os modelos de execução das operações de reabilitação urbana, de acordo com disposto no artigo 11.º do RJRU, podem ser adotados por iniciativa dos particulares ou por iniciativa das entidades gestoras.

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 nº1 do artigo 39.º do RJRU.

No caso da execução das operações de reabilitação urbana sistemática por iniciativa da Câmara Municipal, estas 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 concretizam-se através de concessão da reabilitação ou contrato de reabilitação urbana, no disposto nº 4 do artigo 11.º do RJRU.

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



INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

Controlo das operações urbanísticas

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas.
- Inspeções e vistorias.
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística.
- Cobrança de taxas.
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Instrumentos de execução de política urbanística

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.
- Empreitada única.
- Demolição de edifícios.
- Direito de preferência.
- Arrendamento forçado.
- Servidões.
- Expropriação.
- Venda forçada.
- Reestruturação da propriedade.

Outros instrumentos de política urbanística

- Determinação do nível de conservação.
- Identificação de prédios ou frações devolutos.
- Taxas municipais e compensações.
- Fundo de compensação.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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 supra referido regime jurídico, para o seu cancelamento é necessário a apresentação de declaração, emitida pela Câmara Municipal, a autorizar esse mesmo cancelamento. No 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.

A Câmara Municipal de Tábua, enquanto entidade gestora, da operação de reabilitação urbana 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 localizados 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 .

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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 de Tábua, 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 uma 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



Arrendamento forçado

Após o termino 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 uma 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 aposição 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.

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.



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 situados em ARU.

Assim como, quando a Câmara Municipal entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da ORU, 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.

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 adjacentes 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 caráter 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.

Fundo de compensação

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

Identificação de prédios ou frações devolutos

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

Taxas municipais e compensações

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 nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE.



8.5 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 2020 e 2034.

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 de todos os projetos e ações propostas apresenta-se seguidamente um cronograma global de execução.

Seguidamente apresentam-se tabelas a que correspondem dois cronogramas com a programação temporal das componentes espaciais e operativas de reabilitação (ações intensivas e ações extensivas) e dos instrumentos de política de reabilitação urbana.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Intervenções Intensivas	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Requalificação do Jardim Sarah Beirão - Espaço Jovem;															
2. Requalificação da Praça Prof. Dr. Castanheira Neves;															
3. Reabilitação de Parque de estacionamento e zona envolvente ao Mercado Municipal - Largo Dr. Arlindo Cunha;															
4. Requalificação da Rua José dos Santos Gonçalves;															
5. Requalificação da Rua Eng. Barata Portugal;															
6. Reabilitação de Edifício Municipal e sua Refuncionalização - Espaço da memória;															
7. Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho;															
8. Reabilitação de Edifício Municipal e reconversão em Centro Interpretativo do Mundo Rural;															
9. Reabilitação de Edifício Municipal para espaço criativo (CULTIVA)															
10. Reabilitação do Edifício da Junta de Freguesia;															
11. Reabilitação do Mercado Municipal;															
12. Reabilitação do Edifício Municipal - terminal Rodoviário;															
13. Requalificação da Praça Alexandre Herculano e Zona Envolvente															
14. Reabilitação das Piscinas Municipais de Tábua.															
Intervenções Extensivas	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2033
Soterrar as infraestruturas de Tábua															
Requalificação global do espaço público de Tábua															
Desenvolvimento de Planos															



8.6 Programa de investimento e financiamento da operação

O presente subcapítulo dá resposta ao disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, 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 todos os projetos prioritários e complementares.

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 da vila.

Pretende-se que o processo de regeneração urbana na vila de Tábua contribua para um aumento global da auto estima dos habitantes, assim como é expectável também que 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 no centro da vila de Tábua.

Destaca-se o facto do IFFRU vir a possibilitar avançar com muitos dos projetos privados atualmente previstos e servir de incentivo para outros que possam ainda surgir.

Assim, em forma de resumo, prevê-se que os valores de investimento global na área de reabilitação urbana de Tábua assumam aproximadamente os valores expostos no cronograma.

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

A estratégia de reabilitação urbana do Município de Tábua 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.

Como já foi referido, 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.

É importante salientar que as previsões apresentadas, mais concretamente no que concerne ao investimento de privados, 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, municipais, nacionais ou comunitários.



Intervenções Intensivas	Financiamento	Valor estimado
1. Requalificação do Jardim Sarah Beirão - Espaço Jovem;	PARU	133.350,00 €
2. Requalificação da Praça Prof. Dr. Castanheira Neves;	Orçamento Municipal	50.000,00 €
3. Reabilitação de Parque de estacionamento e zona envolvente ao Mercado Municipal - Largo Dr. Arlindo Cunha;	Orçamento Municipal	300.000,00 €
4. Requalificação da Rua José dos Santos Gonçalves;	Orçamento Municipal	30.000,00 €
5. Requalificação da Rua Eng. Barata Portugal;	Orçamento Municipal	75.000,00 €
6. Reabilitação de Edifício Municipal e sua Refuncionalização - Espaço da memória;	PARU	95.400,00 €
7. Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho;	Fundos da União Europeia	215.000,00 €
8. Reabilitação de Edifício Municipal e reconversão em Centro Interpretativo do Mundo Rural;	PARU	138.735,00 €
9. Reabilitação de Edifício Municipal para espaço criativo (CULTIVA)	PARU	949.222,95 €
10. Reabilitação do Edifício da Junta de Freguesia;	Orçamento Municipal	50.000,00 €
11. Reabilitação do Mercado Municipal;	Orçamento Municipal	75.000,00 €
12. Reabilitação do Edifício Municipal - terminal Rodoviário;	Orçamento Municipal	150.000,00 €
13. Requalificação da Praça Alexandre Herculano e Zona Envolvente	PARU	369.834,00 €
14. Reabilitação das Piscinas Municipais de Tábua.	Fundos da União Europeia	100.000,00 €
Intervensões Extensivas	Financiamento	Valor estimado
Soterrar as infraestruturas de Tábua	Fundos da União Europeia	50.000,00 €
Requalificação global do espaço público de Tábua	Fundos da União Europeia	200.000,00 €
Desenvolvimento de Planos	Orçamento Municipal	25.000,00 €



9 .1 Siglas	260
9 .2 Glossário	262

9.1. 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 Estadual 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

IPPAR - Instituto Português do Património Arquitetónico

IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IVA - imposto sobre o Valor Acrescentado

MODCOM - Incentivos à Modernização do Comércio

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

PME - Pequenas e Médias empresas

PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

PO - Programa Operacional

PROCOM - Programa de apoio à modernização do comércio

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

SIC - Sítio de Importância Comunitário

9.2. 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]

IGT em vigor e documentos estratégicos	270
Legislação	270
Publicações	272
Sites consultados	277

IGT em vigor e documentos estratégicos

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)

Plano Diretor Municipal de Tábua (PDM) – Relatório e Regulamento

Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU)

Legislação

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro - Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (MAOTE).

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.



Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Lei n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho - Altera o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro - Autoriza o Governo a alterar o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro - Suspende a vigência do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o novo regime da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.

Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho (na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) - Estabelece o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro (com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) - Aprova o Código do Imposto sobre o valor acrescentado (IVA).

Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto - Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

Resolução do Conselho de Ministros 61/2015, de 11 de agosto de 2015 - Cidades Sustentáveis 2020.

Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015 - Estratégia Nacional para a Habitação.

Publicações

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, Italo. [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.

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.

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. O 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.

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: Aparentamentos 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.



Sites Consultados

<http://www.cm-tabua.pt/>, acedido em junho de 2019

<http://www.monumentos.pt>, acedido em junho de 2019

<https://www.ine.pt>, acedido em junho de 2019

<https://www.patrimoniocultural.gov.pt>, acedido em junho de 2019

<https://www.portaldahabitacao.pt>, acedido em junho de 2019

<http://www.ccdrc.gov.pt/>, acedido em junho de 2019

<https://turismodocentro.pt/regioes/>, acedido em junho de 2019

http://ec.europa.eu/environment/pubs/pdf/factsheets/green_infra/pt.pdf, acedido em junho de 2019