

A topographic map of an urban area, likely in Tábua, Portugal. The map shows contour lines and building footprints. A large, irregularly shaped area is outlined in black, indicating the urban rehabilitation zone. The map is overlaid on a background with a diagonal split: the top-left and bottom-right corners are dark blue, while the rest is white.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SEVILHA

Câmara Municipal de Tábua

Fevereiro de 2022



ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 OBJETIVOS	8
3 ENQUADRAMENTO.....	10
3.1 No território	11
3.2 Na história e morfologia.....	14
4 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	16
4.1 Parque habitacional.....	17
4.2. Valor Patrimonial	18
4.3 Espaços Públicos	21
4.4 Análise SWOT.....	23
5 DELIMITAÇÃO DA ARU	25
5.1 Critérios de delimitação	26
5.2 Delimitação da ARU	27
6 ESTRATÉGIA	29
6.1 Objetivos estratégicos	30
6.2 Objetivos específicos.....	32
7 BENEFÍCIOS FISCAIS	35
8 BIBLIOGRAFIA.....	45

1 | INTRODUÇÃO

1 | INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

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

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

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua redação atual.

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

³ *Idem, ibidem*, p.10

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

2 | OBJETIVOS GERAIS

2 | OBJETIVO GERAIS

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

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

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

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

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

3 | ENQUADRAMENTO

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

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

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

Sevilha pertence à freguesia de Tábua e dista cerca de 2 km de distância da sede de concelho. Esta típica aldeia serrana é atravessada pelo Rio Cavalos, afluente do rio Mondego, mantendo a sua feição rural quase que intacta.

Localizada entre as Serras da Estrela e a do Caramulo, Sevilha tem uma localização privilegiada sobre o Rio Mondego. É limitada a norte pelo concelho de Carregal do Sal, do qual dista da sede 13km.



Figura 2 - Limites Administrativos da Freguesia de Tábua

3.2 | HISTÓRIA E MORFOLOGIA

Sevilha é uma aldeia típica serrana, localizada a cerca de 2km de distância da sede de concelho, a vila de Tábua, marcada pelo casario antigo de arquitetura vernácula e ruas de calçada portuguesa.

Atravessada Rio Cavalos, que desde Touriz vem até Tábua para desaguar no rio Mondego, mantem a sua feição rural quase intacta, sendo muitos os legados patrimoniais rurais pela região, como moinhos de maré, de água, entre muitos outros.

Localizada entre as Serras da Estrela e a do Caramulo, Sevilha será uma região com antiga ocupação Humana, tendo por aqui passado e deixado a sua marca a civilização Romana, situando-se junto ao Rio Cavalos vestígios de antigas vias Romanas.

Destaca-se a sua via Romana - O troço tinha a sua proveniência em Bobadela e dirigir-se-ia para Santarém, passando por Tomar. Historiadores e arqueólogos defendem também, ao invés, que o troço poderia estar integrado numa trajectória de ligação entre Bobadela e o itinerário entre Olissipo (Lisboa) e Bracara Augusta (Braga), entroncando esta na zona da Mealhada. Pelo que ainda se pode observar, a via apresenta uma largura média de 4,70m, prolongando-se os seus vestígios por uma extensão de aproximadamente 350m.

De salientar também a Pedra da Sé, um aglomerado granítico de alto relevo, que constitui um ícone intemporal do concelho e é um miradouro. Envolto em algumas histórias e mistérios (aliados à figura de João Brandão), a derivação da sua toponímia também não é consensual: talvez daqui tenha saído pedra para a construção da Sé de Viseu ou da de Coimbra, e daí ter resistido a associação de "pedra para (da) Sé"; outra possibilidade reside na imponência do complexo rochoso em si, fazendo lembrar, pelas dimensões, uma Sé. Certo é que nas Inquirições de D. Afonso III a Pedra da Sé surge como referência à divisória do couto do Lorvão, pertencendo o que é hoje Tábua e o seu concelho a Coimbra.

Sevilha é um aglomerado tradicional, que se desenvolveu uma função de um centro consolidado, e apresenta uma malha urbana caracterizada por um desenho orgânico, que compreende quarteirões pequenos e irregulares e um tecido envolvente “embrionário” disperso, mais recente, cuja ocupação compreendendo lotes de maior dimensão.

A abordagem do sistema urbano de Sevilha assume particularidades decorrentes do seu povoamento, neste sentido, a estrutura do mesmo, bem como a morfologia são fortemente determinados pelo atravessamento de eixos viários, que justificam o desenvolvimento do aglomerado.

Identifica-se uma estrutura viária principal, a partir da qual surgem ramificações menor dimensão, mas igualmente importantes para o sistema de circulação de Sevilha, assim como os largos com os quais se articulam e, em conjunto, definem o sistema de espaços públicos. É ainda de salientar que parque edificado de se desenvolveu, à semelhança de muitos outros, sobretudo junto à rede viária.

4 | CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

4.1 | PARQUE HABITACIONAL

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

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

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

Sevilha é uma área que apresenta alguns constrangimentos ao nível do edificado, não tanto associados à falta de alojamento, mas pela degradação das condições de solidez, segurança e salubridade de alguns imóveis, motivadas pelo seu abandono, mas também pelos custos associados à sua manutenção e reabilitação serem difíceis de comportar por parte dos proprietários. É de salientar que na aldeia de Sevilha existem vários edifícios em ruína.

A nível volumétrico, o aglomerado apresenta uma predominância dos edifícios de 1 e 2 pisos, e a nível tipológico existe um predomínio dos edifícios organizados em banda e isolados.

4.2 | VALOR PATRIMONIAL

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

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

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

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

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

No que respeita ao Património classificado, embora o Sevilha não o possua, é possível identificar algum na freguesia de Tábua, onde se insere, designadamente:

Troço da Via Romana da Pedra da Sé, classificada como Imóvel de Interesse Público;

Via romana, com utilização de soluções tecnológicas pouco usuais em Portugal, pelo cuidado posto no talhe dos blocos que a compõem e pela utilização de 3 eixos centrais. A largura da via e o cuidado da construção são características determinantes para a classificação. O corte da pedra é romana, caracteriza-se pela abertura de pequenos rasgos rectangulares equidistantes que recebem cunhas de madeira, que depois de molhada provocam a clivagem regular do bloco pretendido. A estrutura interna, descoberta nas zonas dos caixotões, é composta por duas camadas de terra, divididas por outra de fragmentos de quartzo, que garantiam a permeabilidade e consistência da via.

Capela do Senhor dos Milagres, classificada como Imóvel de Interesse Público;

Planta composta hexagonal, centralizada, com dois corpos: um octogonal correspondente ao corpo da capela e um outro retangular, onde está situada a capela - mor e a sacristia. Volumes articulados dispostos horizontalmente, cobertos com telhado de oito águas no corpo da igreja, e de quatro águas na capela-mor e sacristia. O portal axial é franqueado por pilastras, com entablamento de mísulas simuladas, encimado por um óculo quadrilobado inserto a meio do frontão interrompido, que é ladeado por conchas. A fachada é rematada por cornija saliente na qual assenta o beiral do telhado. Sobre cada uma das pilastras de pedra que marcam os cunhais surgem coroamentos em urna prismática e fogacho ou gota. A capela-mor tem abóbada de tijolo decorada com pintura; do centro pende largo florão com remate decorativo.

Para além dos imóveis classificados na freguesia, estão também inventariados em Sevilha alguns que, embora não se encontrem classificados, pelas suas características possuem um elevado valor patrimonial e histórico. Nesse sentido, seguidamente são inventariados esses mesmos imóveis:



Fonte: PDM Tábua – Relatório
do Património Volume XI

Moinhos de Sevilha;

Ponte de Sevilha;

Capela de São Miguel

4.3 | ESPAÇOS PÚBLICOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Relativamente a espaços urbanos de utilização coletiva com condições adequadas ao seu uso e permanência, no aglomerado de Sevilha não existe nenhum espaço para esse fim. Por isso importa criar condições para tal acontecer, como por exemplo qualificar pequenos alargamentos de vias, largos ou cantos, e tirar partido de toda paisagem envolvente.

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

Forças

Caminho do Xisto de Sevilha;
Paisagem natural envolvente;
Via Romana;
Recursos naturais preservados;
Proximidade a marcas de referência no turismo da região centro – Aldeias do Xisto;
Património histórico e arquitetónico;
Produtos endógenos de qualidade.

Fraquezas

Nível baixo de qualificação dos recursos humanos;
Envelhecimento populacional;
Desarticulação e fragmentação da oferta turística;
Parte do parque habitacional antigo e degradado;
Reduzida oferta de emprego qualificado no concelho.



Oportunidades

- Presença do Rio Cavalos;
- Recursos naturais e arquitetónicos de cariz turístico com potencial;
- Incentivo à reabilitação do Parque Edificado;
- Potenciar o turismo;
- Candidaturas ao IFRRU 2020.

Ameaças

- Dificuldade de fixação e atração de recursos humanos qualificados;
- Concorrência de outros municípios na fixação populacional;

5 | DELIMITAÇÃO DA ARU

5.1 | CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

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

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

5.2 | DELIMITAÇÃO DA ARU

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

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

Desta forma, a Área de Reabilitação Urbana (ARU) que se pretende propor apresenta uma área aproximada de 4,5 ha, a área delimitada abrange grande parte do parque habitacional de Sevilha.

A planta da página seguinte ilustra o limite proposto para a Área de Reabilitação Urbana de Sevilha.

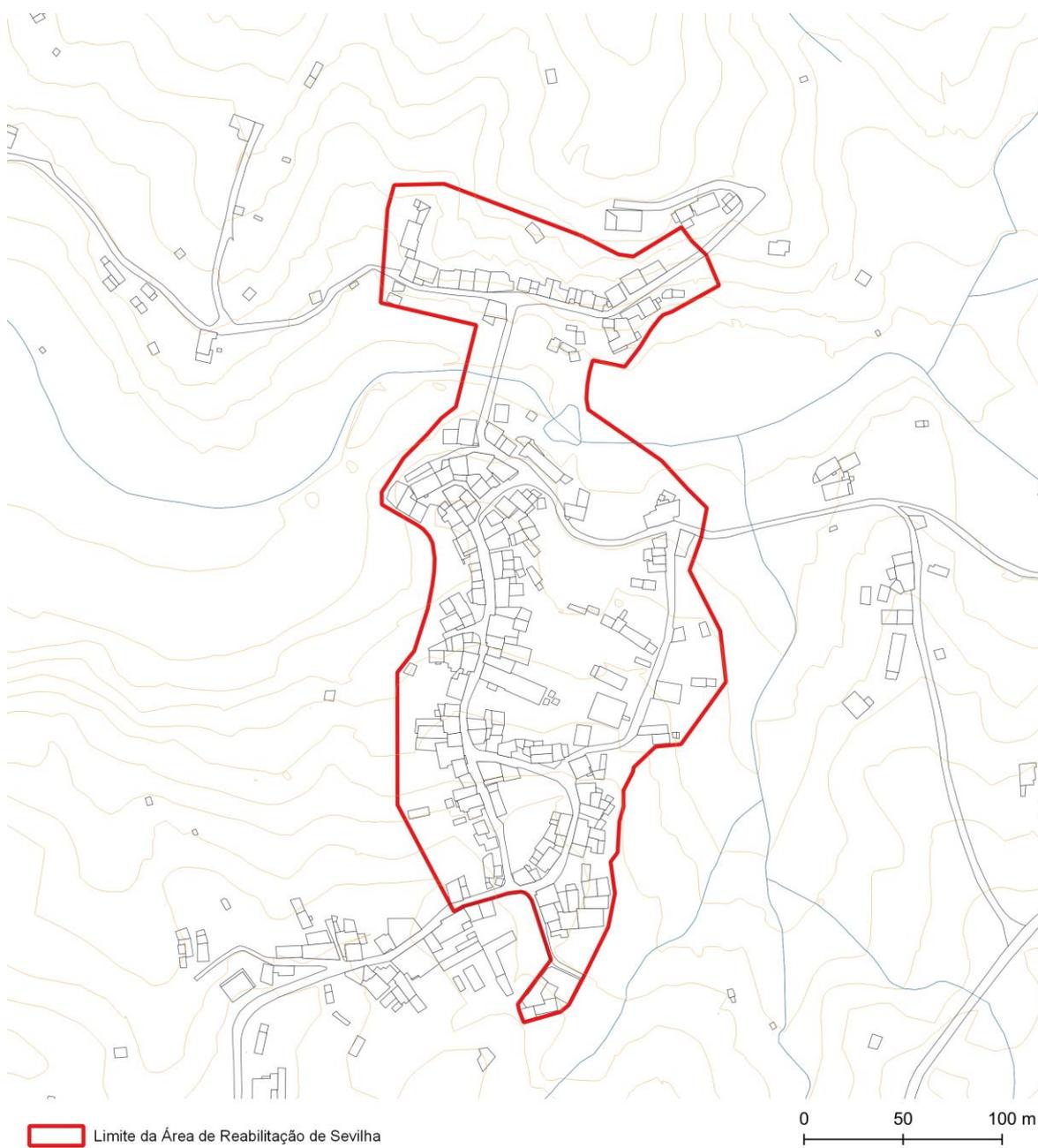


Figura 3. Área de Reabilitação Urbana de Sevilha

6 | ESTRATÉGIA

6.1 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

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

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

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

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

- Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- Valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico cultural;
- Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva potenciando novas dinâmicas urbanas;
- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;

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

6.2 | OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A proposta da delimitação da área de reabilitação urbana de Sevilha contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais se formulam seguidamente:

MELHORIA DO SISTEMA URBANO

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

REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

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

QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

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

QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Potenciar as redes de telecomunicação;

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

ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

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

APOIO AOS PARTICULARES

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



POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DE OUTROS SEGMENTOS TURISTICOS

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

7 | BENEFÍCIOS FISCAIS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana ¹¹ (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de Área de Reabilitação Urbana, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

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

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

¹¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

1. Incentivos de natureza fiscal

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

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

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

IMI – Imposto Municipal sobre imóveis

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

alínea a) do n.º2 do artigo 45.º do EBF

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o

adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

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

Redução de taxas de avaliação do estado de conservação

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

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

São elegíveis para os suprarreferidos benefícios os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- A) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- B) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, 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 Sevilha confere

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

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

IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular

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

n.º 4 do artigo 71.º do EBF

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

n.º 5 do artigo 71.º do EBF

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

n.º 7 do artigo 71.º do EBF

Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)

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

n.º 1 do artigo 71.º do EBF

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

n.º 2 do artigo 71.º do EBF

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

n.º 3 do artigo 71.º do EBF

2. Incentivos de natureza administrativa

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

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

3. Incentivos de natureza procedimental

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

4. Condicionantes de aplicação dos incentivos

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

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

conservação do edificado.

5. Procedimento para atribuição de incentivos de natureza fiscal

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

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

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



foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

8 | BIBLIOGRAFIA



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<http://www.cm-tabua.pt>, acedido em dezembro de 2018

<http://www.infraestruturasdeportugal.pt/>, acedido em dezembro de 2018

<http://www.ine.pt/>, acedido em dezembro de 2018

<http://www.monumentos.pt/>, acedido em dezembro de 2018

<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/>, acedido em dezembro de 2018

<https://www.guiadacidade.pt/>, acedido em dezembro de 2018