

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA [ARU]
DE TELHADELA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

2025



1 ÂMBITO.....	5
2 CONTEXTO.....	6
3 ENQUADRAMENTO LEGAL.....	8
4 ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO E HISTÓRICO.....	12
5 CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE TELHADELA.....	14
6 ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIÁRIO URBANO.....	18
7 PATRIMÓNIO HISTÓRICO, ARQUITETÓNICO E CULTURAL.....	24
8 FUNDAMENTAÇÃO E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	30
9 BASES PARA A DEFINIÇÃO DE UMA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO.....	33
10 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS.....	35
11 PROJETOS PRIORITÁRIOS DE INICIATIVA PÚBLICA.....	36
12 DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	37
13 BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS.....	38
ANEXOS.....	41

Figura 1 – Vistas gerais da Rua António Domingues Pinto.....	15
Figura 2 – Vistas gerais da Rua do Vale Grande.....	16
Figura 3 – Vistas gerais da Rua Prof.ª Maria Emília V. de Almeida.....	16
Figura 4 – Planta de localização do Largo de Santa Ana.....	19
Figura 5 – Vistas gerais do Largo de Santa Ana.....	20
Figura 6 – Planta de localização do Largo do Fundo da Aldeia.....	21
Figura 7 – Vistas gerais do Largo do Fundo da Aldeia.....	21
Figura 8 – Planta de localização da Praça António Marques de Campos.....	22
Figura 9 – Vistas gerais da Praça António Marques de Campos.....	22
Figura 10 – Planta de localização da Capela de Santa Ana.....	24
Figura 11 – Vistas gerais e pormenores arquitetónicos da Capela de Santa Ana.....	25
Figura 12 – Planta de localização da Casa do Pinto.....	26
Figura 13 – Vistas gerais da Casa do Pinto.....	26
Figura 14 – Planta de localização do Solar das Camélias.....	27
Figura 15 – Vistas gerais do Solar das Camélias.....	27
Figura 16 – Planta de localização da Casa na EN16-3.....	28
Figura 17 – Vistas gerais e pormenores arquitetónicos da Casa na EN16-3.....	29

A presente memória descritiva e justificativa tem como objetivo fundamentar a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Telhadela, na freguesia de Ribeira de Fráguas, Concelho de Albergaria-a-Velha. Esta delimitação surge no âmbito das políticas públicas de regeneração e valorização do território, visando impulsionar a reabilitação do edificado e a revitalização urbana de um núcleo com valor histórico, arquitetónico e social significativo.

A identificação da necessidade de intervenção nesta área resulta de um diagnóstico preliminar que evidencia sinais de degradação física do parque edificado, e a desadequação de infraestruturas e espaços públicos.

Assim, a delimitação da ARU de Telhadela constitui um instrumento estratégico para promover uma abordagem integrada e sustentável, mobilizando incentivos à reabilitação, ao investimento privado e à melhoria da qualidade de vida.

O processo de delimitação da referida ARU enquadra-se no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Fazem parte da Memória Descritiva e Justificativa:

- a) A caracterização e fundamentação da delimitação da ARU, os objetivos estratégicos a prosseguir e a identificação dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais;
- b) A identificação, em planta, da área de intervenção a integrar na ARU.

A criação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) responde à crescente necessidade de inverter o processo de degradação dos centros urbanos, promovendo a sua revitalização através de políticas públicas integradas e sustentáveis. Nas últimas décadas, muitos núcleos antigos e consolidados das cidades e vilas portuguesas têm enfrentado fenómenos de abandono, envelhecimento do parque habitacional, perda de população residente, desatualização das infraestruturas urbanas e desqualificação dos espaços públicos.

Certamente associado a esta degradação física das estruturas edificadas tem-se assistido à perda de importância e degradação funcional dos principais espaços centrais e tradicionais, circunstância essa que contribuiu decisivamente para o afastamento e repulsa, progressivos, de população e das atividades de animação (comércio e serviços) dos centros tradicionais, tornando-os cada vez menos atrativos e menos vivenciais.

A resposta tradicional baseada na expansão urbana revelou-se, em muitos casos, insustentável e promotora de dispersão, consumindo solo e recursos de forma intensiva. Perante este cenário, tornou-se imperativo recentrar as políticas de ordenamento do território e do urbanismo na reabilitação do edificado existente, na preservação da identidade histórica e cultural dos lugares e na promoção da coesão social e territorial.

A reabilitação urbana, é hoje em matéria de políticas de requalificação urbana, uma opção inquestionável e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbanística e sócio-económica das áreas urbanas consolidadas, em geral, e das históricas em particular.

As ARU surgem, assim, como instrumentos legais e estratégicos que permitem aos municípios identificar áreas críticas nos seus territórios e dotá-las de um quadro específico de incentivos e mecanismos de atuação, visando, a recuperação do património edificado, promovendo a reabilitação em detrimento da demolição; A melhoria das condições de habitabilidade, acessibilidade e eficiência energética; A revitalização económica, através da captação de investimento e de novos residentes e atividades; A valorização do espaço público e o reforço da sua função social; A promoção de soluções sustentáveis, inclusivas e adaptadas às exigências atuais da vida urbana.

Neste sentido, a delimitação de uma ARU constitui não apenas uma resposta técnica e administrativa à degradação urbana, mas também um compromisso político e estratégico com o futuro das comunidades locais, com impacto direto na qualidade de vida das populações e na atratividade do território.

Esta opção e estratégia de reabilitação urbana exige, no entanto, um esforço financeiro significativo, quer das entidades públicas, intervindo nos espaços e em tudo o que é público, como também dos particulares e proprietários, intervindo na recuperação e requalificação efetiva do património edificado. E só intervindo nestes dois níveis, edificado e espaço público, que será possível devolver aos centros tradicionais a sua condição e carácter de centralidade, atraindo e fixando população (vivificando) e atraindo e fixando atividades que animem esses centros.

Foi nesta perspetiva que surgiu o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro que estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e que foi objeto de uma primeira alteração através da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. Considera este regime que integra o conceito de “**Área de Reabilitação Urbana (ARU)** a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolência 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, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.” (alínea b) do artigo 2.º da Lei 32/2012).

A alínea j) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU] estabelece que Reabilitação Urbana é *“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.”*

A Reabilitação Urbana é, portanto, uma intervenção mais ampla do que a simples reabilitação de edifícios de uma determinada área do território municipal, que, acima de tudo, promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente. Para além das obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação que visam a melhoria das condições físicas dos edifícios, de habitabilidade e de funcionalidade das suas frações, a Reabilitação Urbana passa também por uma intervenção ao nível da rede de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, de forma a garantir a dinamização do tecido social e económico.

O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

Assim sendo, nos termos do RJRU:

- Uma ARU consiste numa “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, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou plano de pormenor de reabilitação urbana” (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).
- Uma ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (alínea h) do artigo 2.º do RJRU).

A reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- a) Da delimitação de ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha;
- b) Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

Decorrente do que é previsto no RJRU, a aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, produz os seguintes efeitos imediatos:

- a) Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
- b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais, à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);
- c) Compromete o município a aprovar uma ORU para esta área num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducidade da ARU;
- d) Poderá permitir o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação de ARU obedece a procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de delimitação de ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (n.º 2 do artigo 13.º):

a) Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

b) Planta com a delimitação da área abrangida;

c) Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

2. A Câmara Municipal submete o projeto de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (n.º 1 do artigo 13.º).

3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação de ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:

a) Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da República, e divulgado na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º);

b) Remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

4. As Operações de Reabilitação Urbana (ORU) são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém (artigo 16.º):

a) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e

b) A estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação seja simples ou sistemática.

5. A ORU simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma ARU, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, enquadrada numa estratégia de reabilitação urbana.

Importa, ainda, referenciar um conjunto de diplomas legais que podem e devem suportar os trabalhos de delimitação da ARU de Telhadela:

Decreto-Lei n.º 95/2019 - Diário da República n.º 136/2019, Série I de 2019-07-18

Estabelece o regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas e revoga o Decreto-Lei n.º 53/2014.

Regulamentado pelos seguintes diplomas:

Decreto-Lei n.º 10/2024 - Diário da República n.º 5/2024, Série I de 2024-01-08;

Despacho Normativo n.º 21/2019 - Diário da República n.º 178/2019, Série II de 2019-09-17;

Portaria n.º 304/2019 - Diário da República n.º 175/2019, Série I de 2019-09-12;

Portaria n.º 302/2019 - Diário da República n.º 175/2019, Série I de 2019-09-12;

Portaria n.º 301/2019 - Diário da República n.º 175/2019, Série I de 2019-09-12;

Portaria n.º 303/2019 - Diário da República n.º 175/2019, Série I de 2019-09-12.

Decreto-Lei n.º 307/2009 - Diário da República n.º 206/2009, Série I de 2009-10-23

Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Alterado pelos seguintes diplomas:

Decreto-Lei n.º 10/2024 - Diário da República n.º 5/2024, Série I de 2024-01-08

Lei n.º 56/2023 - Diário da República n.º 194/2023, Série I de 2023-10-06

Decreto-Lei n.º 66/2019 - Diário da República n.º 97/2019, Série I de 2019-05-21

Decreto-Lei n.º 88/2017 - Diário da República n.º 144/2017, Série I de 2017-07-27

Decreto-Lei n.º 136/2014 - Diário da República n.º 173/2014, Série I de 2014-09-09

Lei n.º 32/2012 - Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14

Decreto-Lei n.º 266-B/2012 - Diário da República n.º 252/2012, 2º Suplemento, Série I de 2012-12-31

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-Leis n.º 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

4| ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO E HISTÓRICO

O lugar de **Telhadela** insere-se na freguesia de **Ribeira de Fráguas** e é considerado o maior aglomerado populacional desta freguesia situando-se a Norte no Concelho de Albergaria-a-Velha, com uma área de aproximadamente 2,74 km² e com 586 habitantes (Censos 2021). Trata-se de um núcleo rural com características urbanas tradicionais, marcado por uma implantação consolidada ao longo do tempo, com forte ligação ao território agrícola e florestal envolvente.

Em termos territoriais, Telhadela encontra-se integrada numa área predominantemente rural, com baixa pressão urbanística, mas com potencial de desenvolvimento associado à reabilitação do seu núcleo antigo. A sua localização beneficia da proximidade a vias de comunicação regionais, nomeadamente à E-N1 e ao nó da A1 em Albergaria-a-Velha, o que lhe confere acessibilidade e ligação a centros urbanos maiores, como Aveiro ou Oliveira de Azeméis.

Telhadela é servida pela antiga EN16-3, que liga a Norte ao lugar de Palmaz (Oliveira de Azeméis) e a Sul ao centro de Ribeira de Fráguas.

O tecido urbano de Telhadela é caracterizado por uma malha irregular, adaptada à topografia local, composto por ruas estreitas e sinuosas, circundadas em grande parte por um edificado de baixa densidade e de tipologia unifamiliar. A ocupação do solo reflete uma evolução orgânica, com construções de diferentes épocas, destacando-se a presença de edifícios em alvenaria tradicional, alguns dos quais com valor patrimonial, histórico e cultural. A articulação entre o edificado e os espaços exteriores revela ainda uma identidade rural forte, que importa preservar e valorizar.

O núcleo urbano de Telhadela apresenta ainda uma estrutura funcional fragilizada, marcada pela perda de atividades económicas locais e pela necessidade de qualificação dos espaços públicos. Contudo, mantém um forte sentido de comunidade e uma relação simbólica e funcional com o território envolvente, que pode ser mobilizada como fator estratégico na sua revitalização.

A grande parte das casas são de arquitetura simples, de traça rural, construídas em alvenaria de pedra, com um ou dois pisos, telhados de duas águas em telha cerâmica e caixilharias em madeira. Muitas preservam escadas exteriores, pátios e anexos agrícolas. Merecem também destaque as eiras e os espigueiros, elementos tradicionais ligados à atividade agrícola local.

Os espaços públicos urbanos são escassos e a maioria apresenta baixa qualidade, carecendo de mobiliário urbano, arborização e condições adequadas de usufruto.

A natureza é o ex-libris de Telhadela, destacando-se pela vasta área florestal, pelos campos agrícolas e pela presença marcante do Rio Caima e do Ribeiro da Felgueira (Rio Pequeno), que enriquecem a paisagem e o património natural da localidade.

Em Telhadela, existem vários equipamentos de utilização coletiva que servem a comunidade local, destacam-se: o Jardim de Infância de Telhadela, a Residência Sénior – Solar das Camélias e o Pavilhão do Grupo Recreativo e Cultural de Telhadela.

O associativismo em Telhadela também tem um papel importante na dinamização da vida social, cultural e desportiva da comunidade local, que aviva a ligação entre as pessoas, valoriza o património local e promove um estilo de vida ativo e comunitário. Destacam-se principalmente estas associações e grupos: O Grupo Recreativo e Cultural de Telhadela e a Associação de Promoção e Desenvolvimento Rural – Don’Aldeia.

A delimitação da ARU de Telhadela surge, assim, como uma oportunidade para intervir num núcleo com identidade própria, potenciando os seus valores patrimoniais, culturais e paisagísticos, através de uma abordagem de reabilitação urbana integrada e sustentável.

Sendo inevitável e determinante o conhecimento aprofundado da área urbana que se pretende reabilitar, torna-se essencial proceder à análise das suas características físicas, sociais, funcionais e patrimoniais. Tal conhecimento permitirá identificar as potencialidades e debilidades do tecido urbano existente, de forma a estabelecer estratégias de intervenção coerentes e eficazes que promovam uma reabilitação integrada, sustentável e centrada na valorização do território. Apresenta-se de seguida uma breve caracterização da área delimitada como ARU de Telhadela .

Nesta caracterização é feita uma abordagem da morfologia urbana, das ruas e espaços públicos, do parque edificado, das infraestruturas e dos equipamentos que constituem as principais componentes da área que se encontra delimitada.

A área delimitada como **ARU de Telhadela**, com uma extensão aproximada de **69 ha/694751 m²** abrange o núcleo urbano central do lugar e zonas adjacentes de valor patrimonial, funcional e paisagístico relevante.

Esta área foi definida tendo por base critérios como a concentração de edificado com elevado grau de antiguidade e degradação, a presença de património edificado de interesse local, bem como a existência de infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva que justificam uma intervenção integrada.

A ARU de Telhadela integra as seguintes artérias principais:

Carreiro da Fonte da Pipa; Carreiro das Entre Casas; Calçada da Pipa; Calçada do Vale Grande; Ladeira do Calvário; Largo da Aldeia; Largo da Trapa; Largo de Santa Ana; Rua António Domingues Pinto; Rua António Marques Campos; Rua da Albegada; Rua da Aldeia; Rua da Arrota; Rua da Baixinha; Rua da Cavada; Rua da Costa; Rua da Deveza; Rua da Pipa; Rua da Trindade; Rua das Abelhas; Rua das Camélias; Rua das Cavadinhas; Rua do Aido; Rua do Aido D'Além; Rua do Alto Sobreiral; Rua do Carvalho; Rua do Crasto; Rua do GCR de Telhadela; Rua do Mundo Novo; Rua do Outeiro; Rua do Pinhal; Rua do Sobreiral; Rua do Vale (Parte); Rua do Vale Grande; Rua dos Carvalhinhos; Rua dos Fornos; Rua dos Salgueirinhos; Rua Fundo da Aldeia; Rua Leira da Pereira; Rua Ponte do Pinto; Rua Prof.ª Maria Emília V. de Almeida; Rua São Judas Tadeu; Rua Vale do Moinho; Travessa da Costa; Travessa da Pipa; Travessa da Roçadas; Travessa das Abelhas; Travessa do Carvalho; Travessa do Outeiro; Travessa Fundo da Aldeia; Travessa Vale do Moinho; Viela da Albegada; Viela da Cancela; Viela da Deveza; Viela da Rabiça.

Rua António Domingues Pinto

A Rua António Domingues Pinto constitui um dos principais eixos viários de Telhadela, atravessando a localidade como parte integrante da EN16-3. Apresenta um traçado predominantemente linear, com ligeiras inflexões adaptadas à morfologia natural do terreno. O perfil viário é estreito e sem passeios, com secções que dificultam a circulação automóvel em dois sentidos o que compromete a segurança dos peões. Esta rua desempenha um papel relevante na organização espacial do núcleo central, estabelecendo ligações diretas com outros arruamentos importantes (ver figura 1).



Figura 1 – Vistas gerais da Rua António Domingues Pinto

O parque edificado é composto maioritariamente pela tipologia habitacional unifamiliar, de um a dois pisos, implantado à face da rua nas construções mais antigas. Uma parte significativa destas edificações apresenta sinais de degradação física, nomeadamente fachadas deterioradas, coberturas danificadas e ausência de condições de habitabilidade, outras construções encontram-se devolutas ou em subutilização refletindo fenómenos de despovoamento e envelhecimento populacional, contribuindo para uma imagem de degradação urbana.

As construções mais recentes implantam-se afastadas do arruamento e são dissonantes em relação às características da arquitetura tradicional do local.

Ainda assim, observa-se a presença de habitações com tipologias e elementos construtivos e decorativos de grande valor arquitetónico, histórico e cultural que lhe conferem autenticidade ao ambiente urbano e representam práticas construtivas ancestrais, que refletem a identidade construtiva típica da região de Telhadela e do território rural do Concelho de Albergaria-a-Velha.

As intervenções neste eixo podem funcionar como catalisador para a regeneração do núcleo urbano, reforçando a atratividade do lugar e melhorando significativamente a qualidade de vida dos residentes.

Rua do Vale Grande

A Rua do Vale Grande integra a EN16-3, assumindo um papel importante na malha viária local de Telhadela, ao estabelecer a ligação entre a Rua António Domingues Pinto e a localidade de Palmaz, no Concelho vizinho de Oliveira de Azeméis. Trata-se de uma via com perfil variável, apresentando trechos de maior largura e com edificações mais recentes, que refletem alguma expansão urbana da localidade (ver figura 2).

Apesar da sua importância e da presença de diversos estabelecimentos comerciais ao longo do seu traçado, a ausência de passeios constitui um fator limitativo em termos de segurança e conforto para os peões, comprometendo as condições de circulação pedonal.



Figura 2 – Vistas gerais da Rua do Vale Grande

Rua Prof.ª Maria Emília V. de Almeida

A Rua Prof.ª Maria Emília V. de Almeida estabelece uma ligação relevante entre a zona da Capela de Santa Ana e o Solar das Camélias, percorrendo áreas centrais da localidade, como a Praça António Marques de Campos e o Largo de Santa Ana. No entanto, a ausência de uma formalização clara destes espaços compromete a leitura urbana e a valorização desta via enquanto eixo estruturante.

Ao longo de vários troços, verifica-se a inexistência de passeios, o que dificulta significativamente a mobilidade pedonal e coloca em causa a segurança dos utilizadores. Ainda assim, a rua assume um importante valor simbólico e funcional, integrando equipamentos de referência, como a Casa do Pinto, edifício de reconhecido valor patrimonial e afetivo para a comunidade, bem como o Centro Pastoral de Santa Ana, que reforça o caráter social e religioso da zona envolvente (ver figura 3).



Figura 3 – Vistas gerais da Rua Prof.ª Maria Emília V. de Almeida

O espaço público é composto por diversas partes, cada uma com características formais e funcionais distintas. Ele é fruto de diferentes momentos históricos e culturais, mas deve ser percebido como um todo contínuo, coerente tanto na forma quanto no uso. O ambiente externo não pode ser tratado apenas como um salão de exposição para elementos isolados, como se fossem quadros numa galeria. Ele precisa ser pensado como um meio essencialmente humano, voltado para o convívio, o encontro e a vivência coletiva, uma verdadeira arte do relacionamento!.

A praça, a rua, o cruzamento, o largo e os espaços verdes que estruturam os lugares e as cidades devem ser mais do que simples passagens ou cenários. Eles precisam ser "vivos" e participativos, jamais amorfos ou esquecidos. É fundamental reabilitá-los, devolvendo-lhes o papel central na vida urbana: o de serem lugares de alegria, convivência e identidade.

Os largos, como tipologia específica dentro dos espaços públicos, têm uma riqueza histórica, cultural e urbanística muito particular. Ao contrário de uma praça formal com desenho planejado ou de uma rua com fluxo contínuo, o largo muitas vezes nasce da espontaneidade urbana — é um alargamento no tecido urbano, uma pausa no percurso. Ele pode ser ponto de encontro, de descanso, de contemplação ou de manifestação.

Os largos, geralmente são menores que as grandes praças, têm uma escala mais intimista, o que favorece o encontro casual, o contacto direto entre as pessoas, o comércio de pequena escala e até usos múltiplos, desde o banco para sentar até o palco improvisado de uma festa popular.

O largo pode ser ao mesmo tempo rota de passagem e espaço de permanência. Ele abriga feiras, celebrações, apresentações culturais, rodas de conversa, manifestações ou simplesmente oferece sombra para quem precisa de uma pausa.

A reabilitação dos largos passa por garantir acessibilidade, conforto, segurança e beleza. Pavimentação adequada, bancos, iluminação, vegetação, integração com a paisagem urbana e arte pública.

Tal como outros espaços públicos, o largo deve ser inclusivo, acessível a todas as idades e classes sociais. A presença de crianças, idosos, ambulantes, artistas de rua e transeuntes revela a vitalidade e o caráter democrático do lugar.

Na área delimitada na **ARU de Telhadela**, para além das ruas, já caracterizadas anteriormente, foram identificados vários espaços públicos:

O Largo de Santa Ana

O largo de Santa Ana Localiza-se na Rua Prof.^a Maria Emília V. de Almeida, anteriormente conhecida como Rua da Capela.



Figura 4 – Planta de localização do Largo de Santa Ana

É um espaço público de significativa importância histórica e cultural. Este largo é conhecido por abrigar a Capela de Santa Ana, cuja construção remonta a 1720. No entanto, apesar da sua importância simbólica e arquitetónica, o Largo encontra-se atualmente descaracterizado, perdido entre o abandono do tempo e a falta de um desenho urbano que valorize a sua identidade.

Aquilo que devia ser o centro da vida comunitária e palco de festividades, ponto de encontro e de devoção é um espaço subutilizado, sem estrutura que convide à permanência ou promova a convivência.

A ausência de desenho urbano, de mobiliário urbano adequado, de áreas verdes estruturadas, de pavimentação cuidada e de elementos que evoquem a memória local contribuem para a sua descaracterização, afastando-o da função essencial de um largo: ser um espaço vivo, coletivo, relacional.

Apesar do seu inegável valor patrimonial e afetivo, a Capela de Santa Ana encontra-se hoje desenquadrada do espaço que a rodeia. A falta de um tratamento paisagístico ou urbanístico coerente faz com que a capela, em vez de se impor como elemento central e estruturador do Largo, pareça quase um objeto solto no espaço — sem relação visual, simbólica ou funcional com o conjunto.

Neste contexto, repensar o Largo de Santa Ana não é apenas uma questão de reabilitação física, mas também de conexão afetiva com a comunidade. É necessário promover a sua dignidade espacial e simbólica, tornando-o num lugar de encontro, de celebração e de pertença (ver figuras 4 e 5).



Figura 5 – Vistas gerais do Largo de Santa Ana

O Largo na Rua Fundo da Aldeia

O Largo na Rua do Fundo da Aldeia limita a Norte com a Largo de Santa Ana junto à capela.



Figura 6 – Planta de localização do Largo do Fundo da Aldeia

Encontra-se bem formalizado, com pavimentação em calçada tradicional de cubo de granito, mobiliário urbano funcional: bancos, papeleiras e inibidores de estacionamento, além da presença de árvores e muros revestidos com pedra local, o que lhe confere uma imagem cuidada, coerente e respeitadora da identidade rural. No entanto, a degradação visível das habitações contíguas compromete significativamente a valorização do conjunto, interferindo negativamente na perceção de qualidade e na harmonia do espaço. O contraste entre o cuidado do largo e o estado de abandono das construções adjacentes evidencia a necessidade de uma abordagem integrada de reabilitação, que articule o espaço público com o edificado privado, promovendo a regeneração urbana de forma coesa e sustentável (ver figuras 6 e 7).



Figura 7 – Vistas gerais do Largo do Fundo da Aldeia

A Praça António Marques de Campos

A Praça António Marques de Campos Localiza-se na Rua Prof.^a Maria Emília V. de Almeida.



Figura 8 – Planta de localização da Praça António Marques de Campos

A Praça António Marques de Campos, apresenta-se como um espaço público com potencial comunitário, dotado de uma churrasqueira e de um pequeno equipamento de apoio a atividades locais. Contudo, a disposição destes elementos é informal e desarticulada, sem uma lógica clara de organização espacial, o que resulta numa imagem fragmentada e pouco apelativa. A praça revela-se como uma amálgama de situações desconexas, onde os equipamentos parecem ter sido implantados de forma pontual e não integrada, sem diálogo entre si nem com o espaço envolvente (ver figuras 8 e 9).



Figura 9 – Vistas gerais da Praça António Marques de Campos

Além disso, a escassez de árvores, a ausência de zonas de sombra aliada a limitada presença de bancos e mesas expostas agravam a falta de conforto e de identidade do espaço. Estas fragilidades comprometem a função da praça enquanto lugar de permanência, encontro e lazer, exigindo uma intervenção qualificada que reequilibre os elementos existentes, introduza coerência visual e funcional e promova a apropriação coletiva do espaço.

O espaço público é cada vez mais reconhecido como um elemento essencial para a promoção da qualidade de vida das populações. Deve ser planeado com o objetivo de responder às necessidades quotidianas dos seus utilizadores, promovendo o bem-estar, a convivência e o equilíbrio ambiental e funcional do tecido urbano.

No caso da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Telhadela, constata-se um expressivo défice de espaços públicos com qualidade. A maioria dos espaços existentes não reúne condições adequadas para um uso confortável, inclusivo e atrativo, apresentando carências tanto ao nível da estrutura física como da oferta de equipamento e vegetação. Soma-se a este quadro a ausência generalizada de passeios, situação que compromete de forma grave a mobilidade pedonal e a segurança dos utilizadores, particularmente os mais vulneráveis, como crianças, idosos e pessoas com mobilidade reduzida.

No que respeita ao mobiliário urbano, verifica-se não só a sua escassez, como também uma grande diversidade de modelos, materiais e estados de conservação, frequentemente dispostos de forma aleatória, sem coerência estética ou funcional. Esta falta de uniformidade e organização compromete a imagem global do espaço público, reduz a sua legibilidade e dificulta a sua apropriação pelos habitantes e visitantes.

O património constitui o conjunto de bens, materiais e imateriais, que, pelo seu valor histórico, arquitetónico, cultural e simbólico, assumem um carácter representativo e duradouro no território. Estes elementos são testemunhos da memória coletiva e da identidade das comunidades, sendo reconhecidos pela sua singularidade e ancestralidade.

Na área abrangida pela ARU de Telhadela, identificam-se diversos edifícios e estruturas com características arquitetónicas únicas e de relevância patrimonial, cuja preservação e valorização são fundamentais para a coesão e autenticidade do tecido urbano local. Destacam-se, a título de exemplo, alguns imóveis que se evidenciam pelo seu interesse histórico, pela expressividade formal ou pelo contributo que oferecem à paisagem construída e à leitura identitária do local.

A Capela de Santa Ana

A Capela de Santa Ana localiza-se na Rua Prof.^a Maria Emília V. de Almeida e é um dos elementos patrimoniais mais emblemáticos de Telhadela (ver figura 10).



Figura 10 – Planta de localização da Capela de Santa Ana

Este notável edifício religioso foi construído em honra da padroeira do Lugar de Santa Ana e, como se lê no lintel da porta principal, data de 1720. Pensa-se que esta capela foi edificada no local de um templo mais antigo e de menor dimensão, perpetuando assim a continuidade espiritual e simbólica do local.

A fachada caracteriza-se por uma porta em verga direita, enquadrada por friso e cornija, ladeada por dois postigos antigos que reforçam a simetria e a sobriedade do conjunto. Sobre a porta, destaca-se um óculo com ornamentação em granito de inspiração concoidal, elemento que confere singularidade à fachada.

Apesar das alterações e intervenções sofridas ao longo dos anos, o edifício preserva a sua traça original, conservando-se como um testemunho vivo da arquitetura religiosa vernacular da região e um importante símbolo da identidade local (ver figura 11).



Figura 11 – Vistas gerais e pormenores arquitetónicos da Capela de Santa Ana

A Casa do Pinto

A casa de Manuel Domingues Pinto localiza-se na Rua Prof.^a Maria Emília V. de Almeida e é considerado um dos edifícios mais simbólicos de Telhadela.



Figura 12 – Planta de localização da Casa do Pinto

A casa implanta-se recuada em relação à rua que lhe dá acesso. Apresenta uma arquitetura que se insere, presumivelmente, entre o final do século XIX e o início do século XX. As suas paredes, rebocadas e pintadas de branco, são realçadas por elegantes cunhais, molduras e vergas em pedra granítica, conferindo-lhe um carácter sólido e distinto. As janelas, altas e estreitas, destacam-se pelas vergas curvas e pelas molduras ornamentadas que acrescentam um toque de sofisticação ao conjunto arquitetónico.

O edifício distribui-se em dois pisos principais, sendo o acesso ao andar nobre feito por uma escadaria lateral exterior em pedra, com guarda-corpos em ferro forjado. O telhado é de duas águas, revestido a telha cerâmica tradicional, e inclui aproveitamento do sótão.

O conjunto é envolvido por um jardim murado de grades e portões em ferro forjado e pilares de granito onde sobressaem esculturas decorativas como a de uma águia.



Figura 13 – Vistas gerais da Casa do Pinto

O Solar das Camélias

A Solar das Camélias localiza-se na Rua Prof.^a Maria Emília V. de Almeida, é atualmente uma Residência Sênior (ver figura 14).



Figura 14 – Planta de localização do Solar das Camélias

O Solar das Camélias, terá sido edificado provavelmente entre o final do século XIX e o início do século XX. Desenvolve-se em dois pisos, com aproveitamento de sótão, apresentando uma arquitetura que reflete a elegância característica da época.

A fachada principal é dominada por um frontão triangular e uma varanda em ferro forjado, elementos que conferem ao edifício um eixo de simetria bem definido. As janelas distribuem-se de forma regular, com molduras em cantaria simples, tal como as portas, acentuando a sobriedade e nobreza do conjunto arquitetónico.

Merece ainda destaque a escadaria exterior de acesso ao piso superior, com estrutura de apoio em ferro, que reforça o carácter distinto do imóvel. A cobertura, de duas águas, é revestida com telha cerâmica tradicional, preservando a identidade arquitetónica da região (ver figura 15).



Figura 15 – Vistas gerais do Solar das Camélias

A Casa na EN16-3

Localiza-se na EN16-3, com implantação voltada diretamente para a rua. Trata-se de um edifício de reconhecido interesse arquitetónico (ver figura 16).



Figura 16– Planta de localização da Casa na EN16-3

O edifício insere-se na tipologia de construções com dois pisos e aproveitamento de sótão, destacando-se pela sua volumetria marcadamente vertical. Trata-se de um exemplar arquitetónico singular no lugar de Telhadela - freguesia de Ribeira de Fráguas, evidenciando uma composição cuidada e original.

A fachada principal apresenta uma clara separação entre pisos, marcada por um friso simples em reboco pintado. Os cunhais são discretos, e na zona do sótão observa-se um friso quebrado que reforça a diferenciação volumétrica. O embasamento, também em reboco pintado de verde-claro, exhibe motivos geométricos que acrescentam ritmo visual à base do edifício.

Ao nível do rés do chão, os vãos seguem a sequência porta/janela/porta, enquanto no primeiro piso essa ordem inverte-se para janela/porta/janela. Todas as aberturas apresentam cantarias em arco abatido, executadas em reboco pintado de branco. No primeiro piso, essas cantarias revelam um desenho mais elaborado, com elementos de cunha geométrica e vincos bem definidos.

As caixilharias são em madeira policromada, alternando entre tons de verde e bege, e exibem uma interessante combinação de formas geométricas, retas e curvas, com vitrais bicolores. Um dos elementos mais marcantes da fachada é a sacada do primeiro piso, construída em alvenaria e sustentada por cachorros policromáticos (verde e branco), com parapeito em balaustrada.

O sótão é pontuado por uma porta com vitrais e lintel curvo — elemento único na fachada — que se destaca pela ausência de proteção. A coroar o edifício, uma platibanda em balaustrada com remate em pináculos alinhados com os cunhais reforça a verticalidade e a riqueza ornamental do conjunto. Gárgulas estrategicamente colocadas funcionam tanto como dispositivos de escoamento de águas pluviais quanto como elementos decorativos.

Nas fachadas laterais, as janelas mantêm o mesmo desenho e características da fachada principal, assegurando uma continuidade estilística e reforçando a coerência do conjunto arquitetónico (ver figura 17).

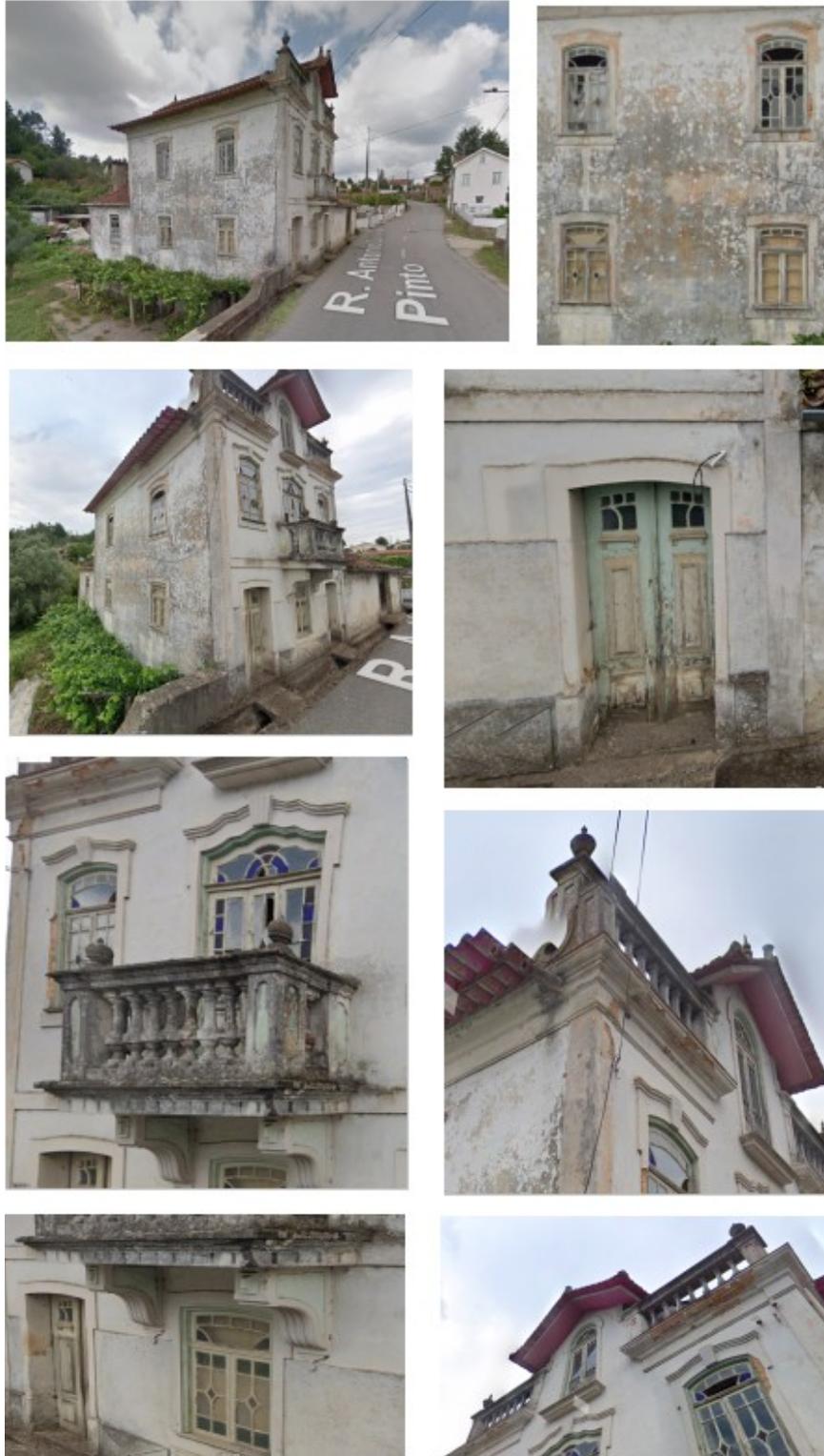


Figura 17– Vistas gerais e pormenores arquitetónicos da Casa na EN16-3

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta teve por base uma análise integrada das diversas componentes estruturantes da área a intervencionar. Foram considerados os seguintes critérios:

Urbanísticos e morfológicos: Incluem-se aqui fatores como a época de desenvolvimento ou transformação urbana, as características morfológicas do tecido urbano, o património edificado existente, bem como os espaços públicos e os arruamentos. Estes elementos contribuem para a definição da identidade do local e a sua coerência urbanística.

Acessibilidade e mobilidade: Este critério visa a adaptação do edificado e dos espaços públicos às exigências de mobilidade e acessibilidade, tanto pedonal como viária. Procura-se ainda a melhoria do estado de conservação dos arruamentos, promovendo uma circulação mais eficiente e segura.

Funcionais: Diz respeito à presença e articulação de funções urbanas, como equipamentos, serviços e comércio. Estes elementos são essenciais para assegurar a autossuficiência da área reabilitada e a sua integração funcional com o território envolvente.

Dinâmicos: Referem-se às dinâmicas sociais e económicas presentes ou potenciais, que podem influenciar positivamente o desenvolvimento do processo de reabilitação e a revitalização do lugar, nomeadamente em termos de intensidade e velocidade de transformação.

No interior da área a reabilitar, identificam-se diversos edifícios com valor arquitetónico, histórico, tipológico ou cultural. Pela sua inserção no contexto urbano envolvente, constituem elementos relevantes a preservar e valorizar no âmbito da reabilitação urbana.

De modo geral, a implantação dos edifícios na malha urbana de Telhadela respeita o alinhamento com o perfil da via pública, assegurando a continuidade da frente edificada. Contudo, observam-se situações pontuais de recuo face à linha de construção dominante, o que gera dissonâncias na leitura morfológica do tecido urbano e compromete a coesão visual e formal do conjunto edificado. Apesar dessas exceções, a prevalência do alinhamento permite uma articulação relativamente harmoniosa entre edificações de diferentes tipologias e linguagens arquitetónicas.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Telhadela evidencia alguns destes problemas estruturais, refletindo-se numa imagem urbana pouco qualificada, com soluções arquitetónicas e tipológicas pouco consolidadas. Em diversas zonas, é ainda visível um estado crescente de degradação do edificado, associado a fenómenos de abandono e desinvestimento, o que reforça a necessidade de uma intervenção integrada e estratégica no território.

Nesta análise, identificam-se um conjunto de razões e fatores preponderantes que justificam a necessidade de intervenção na ARU, destacando-se os seguintes aspetos críticos:

- a) Degradação e descaracterização progressiva do edificado existente, comprometendo a integridade arquitetónica e urbana do conjunto;
- b) Estrutura viária estreita e com baixa fluidez, dificultando a circulação automóvel e pedonal;
- c) Ausência de um desenho urbano qualificado, nomeadamente no perfil das ruas, refletida na inexistência de passeios e locais de estacionamento adequados. Esta situação origina múltiplos conflitos entre os diferentes modos de deslocação, agravando os problemas de mobilidade e estacionamento;
- d) Tecido comercial e de serviços pouco atrativo, com fraca imagem urbana, limitando a sua capacidade de dinamizar a área;
- e) Falta de condições que promovam a atratividade e permanência de visitantes, reduzindo o potencial turístico e cultural do local;
- f) Existência de intervenções desqualificadas e não concluídas, tanto no edificado como no espaço público, que contribuem para a desvalorização da imagem urbana;
- g) Escassez de mobiliário urbano, ou mesmo a sua inexistência em alguns locais, prejudicando a funcionalidade e o conforto dos espaços públicos;
- h) Organização espacial inadequada do mobiliário urbano existente, frequentemente degradado e mal posicionado, sem contribuir para a valorização do espaço público;
- i) Degradação visível das infraestruturas, nomeadamente sarjetas, coletores de águas residuais e redes de alimentação elétrica, em muitos casos devido à falta de manutenção regular e eficaz;
- j) Integração dissonante das infraestruturas na paisagem urbana, afetando negativamente a imagem do parque edificado;
- k) Intervenções desqualificadas em edifícios com valor arquitetónico, que comprometem as suas características originais através de acrescentos, ampliações ou uso de materiais e elementos dissonantes.

A acumulação destes problemas ao longo dos anos tem contribuído para a desqualificação progressiva da imagem urbana de Telhadela, desincentivando a fixação de população, comércio e serviços no centro da

localidade. Esta dinâmica conduziu ao abandono, à degradação e à conseqüente desvalorização de parte significativa do edificado existente.

Foi com base nesta realidade que se procedeu à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Telhadela, com o objetivo de iniciar um processo estruturado de Requalificação Urbana. Esta intervenção visa a recuperação da imagem, da funcionalidade e da atratividade da área, promovendo a reabilitação de todos os espaços — edificados ou não, públicos e privados.

Pretende-se, assim, criar as condições necessárias para afirmar esta área como um espaço urbano qualificado, dinâmico e apelativo, capaz de atrair e fixar população, bem como de potenciar a instalação e o desenvolvimento de atividades comerciais e de serviços que contribuam para a vitalidade e sustentabilidade do território.

A totalidade dos espaços identificados configura uma área territorial homogênea e coerente do ponto de vista da estrutura urbanística, o que justifica a sua delimitação como Área de Reabilitação Urbana (ARU). O desenvolvimento da respetiva operação de reabilitação constituirá uma oportunidade única não só para qualificar o edificado e os espaços públicos, mas, acima de tudo, para reafirmar a importância e a dignidade desta área no contexto urbano de Telhadela.

A delimitação da ARU insere-se no quadro estratégico de desenho e implementação de políticas públicas urbanas a nível municipal, articulando-se com os instrumentos de planeamento e gestão do território. O espaço identificado apresenta, em diversos pontos, características de centralidade urbana que, ao longo do tempo, foram sendo reforçadas com a aquisição de novas funcionalidades.

É neste contexto, e no desafio permanente da requalificação dos centros urbanos e das suas centralidades, que os executivos municipais têm vindo a defender uma política ativa de valorização do espaço urbano, com especial enfoque nas áreas centrais. Esta intervenção decorre em duas frentes:

- No espaço público, através da qualificação das infraestruturas, do mobiliário urbano e dos equipamentos coletivos;
- No edificado, promovendo condições que incentivem a reabilitação do parque edificado degradado, com especial atenção a edifícios singulares ou simbólicos, que ainda conservam traços da identidade local.

A aposta na qualificação dos espaços e dos edifícios visa a concretização de objetivos simples, mas fundamentais: permitir que os centros e as centralidades urbanas possam cumprir o seu papel enquanto lugares de encontro, convivência e sociabilização da vida urbana contemporânea.

A área delimitada como ARU de Telhadela, apresenta uma área aproximada de 69 ha/694751 m².

A estratégia de intervenção proposta assenta numa abordagem simples, mas eficaz: atuar sobre o espaço público ("o chão"), recuperar elementos marcantes e simbólicos — sejam edifícios ou espaços com valor de referência — e estabelecer um quadro de incentivos fiscais e financeiros que motive a iniciativa privada na reabilitação do edificado.

O objetivo central desta estratégia é qualificar e afirmar a centralidade de Telhadela. A reabilitação e valorização do espaço público, entendido como o palco da vivência coletiva e da fruição urbana, tem um efeito multiplicador sobre o edificado que o acompanha, seja este destinado a atividades comerciais, serviços ou habitação.

Intervir sobre o "chão" significa, assim, criar as condições físicas, visuais e funcionais que incentivem a requalificação do tecido urbano envolvente. A este princípio alia-se a promoção de momentos de participação pública e envolvimento dos agentes locais, criando oportunidades para a discussão partilhada das estratégias de valorização urbana.

Esta articulação entre requalificação do espaço público, valorização simbólica de edifícios de referência e incentivos concretos à ação dos proprietários privados poderá desencadear um ciclo virtuoso de recuperação do edificado. Pretende-se, assim, transformar a reabilitação num "hábito" e até numa nova "moda", capaz de impulsionar a regeneração urbana de forma sustentada e participada.

A "intervenção exemplar", sobretudo quando dirigida ao espaço público — como praças, ruas ou largos —, tem um elevado potencial mobilizador e dinamizador no processo de reabilitação urbana. Este tipo de intervenção, ao qualificar de forma visível e simbólica o território, pode desencadear um efeito de arrastamento sobre a iniciativa privada, incentivando a recuperação do edificado envolvente e reforçando a identidade local.

Neste enquadramento, as áreas prioritárias de intervenção no âmbito do processo de requalificação urbana incidirão essencialmente nos seguintes domínios:

a) Recuperação da estrutura edificada proporcionando aos proprietários / particulares um quadro de incentivos que dinamize e motive ações de requalificação e recuperação urbanística da estrutura edificada tendo por objetivo o arrendamento;

b) A Intervenção sobre o espaço público que estabelece a articulação e a coerência entre todos os espaços construídos. O espaço público é o espaço privilegiado para o encontro e a interação urbana e representa um dos primeiros fatores de atração e de convite à descoberta de qualquer sítio ou lugar;

c) A intervenção sobre o mobiliário urbano que confere ao sítio e ao lugar uma imagem mais qualificada e própria da condição de centro. A imagem e o tratamento do espaço público e do respetivo mobiliário urbano constituem os elementos urbanos com maior capacidade de induzir e motivar a intervenção particular / privada sobre o edificado. Trata-se do principal elemento urbano na construção de uma identidade e de uma autoestima coletiva sobre um sítio ou sobre um lugar.;

A definição e implementação de uma estratégia de requalificação urbana para Telhadela justifica-se por um conjunto de razões estruturais e estratégicas, entre as quais se destacam:

a) A necessidade de recuperação do parque edificado, com especial enfoque na reabilitação da imagem global da área, cuja qualificação contribuirá não só para a melhoria das condições sócio-económicas da população residente, como também para a valorização dos ativos urbanos existentes, potenciando a fixação de nova população, comércio e serviços;

b) A existência de um tecido urbano em progressivo estado de abandono e degradação, tanto ao nível do edificado — maioritariamente em propriedade privada — como do espaço público, cuja desqualificação compromete a coerência formal e funcional da malha urbana;

c) A evidente carência de qualidade no espaço público, expressa na fragilidade dos pavimentos, na escassez de mobiliário urbano qualificado e na ausência de soluções que respondam às exigências da mobilidade e acessibilidade universais. Para além da via pública, existem poucos espaços coletivos acessíveis e devidamente infraestruturados;

d) As condições de circulação entre os diferentes modos de mobilidade revelam inúmeros pontos de conflito, com reduzida prioridade dada aos modos suaves, como a deslocação pedonal e ciclável, comprometendo a segurança, o conforto e a inclusão de todos os utilizadores;

e) A diversidade e riqueza dos valores patrimoniais, apesar de amplamente reconhecida, permanece desprotegida e desvalorizada, tanto na sua dimensão física (estado dos edifícios) como funcional (uso e atividade associada), não existindo, atualmente, mecanismos eficazes de preservação e dinamização.

f) A proximidade a espaços naturais de elevado valor paisagístico e ambiental representa uma oportunidade estratégica de integração do território urbano com os sistemas naturais envolventes, podendo constituir um eixo estruturante para a sustentabilidade e atratividade do lugar.

Inerente aos critérios de delimitação da ARU de Telhadela 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:

Objetivos estratégicos:

- Requalificar e valorizar o espaço público, promovendo a sua acessibilidade, funcionalidade e atratividade, enquanto elemento estruturante da vivência urbana.
- Promover a reabilitação do parque edificado, incentivando a recuperação de edifícios degradados, com especial atenção ao património edificado com valor arquitetónico, histórico ou simbólico.
- Reforçar a centralidade urbana de Telhadela, dotando a área de condições físicas, funcionais e simbólicas que favoreçam a fixação de população, comércio e serviços.
- Dinamizar a atividade económica local, apoiando o tecido comercial e de serviços e criando condições favoráveis à instalação de novas dinâmicas empreendedoras.
- Preservar e valorizar os valores patrimoniais e ambientais, promovendo a sua integração no quotidiano da população e nas dinâmicas de desenvolvimento local.
- Fomentar a participação e o envolvimento da comunidade, através de processos colaborativos e da promoção de uma cultura de valorização do espaço urbano e do edificado.

Objetivos específicos:

- Reorganizar e qualificar os arruamentos e espaços de circulação, com prioridade à mobilidade pedonal e modos suaves.
- Melhorar as condições de acessibilidade e segurança em todo o espaço público.
- Promover a instalação de mobiliário urbano adequado, esteticamente integrado e funcional.
- Criar mecanismos de incentivo à reabilitação de imóveis por iniciativa dos proprietários.
- Desenvolver projetos-piloto ou “intervenções exemplares” em espaços de referência como praças, largos ou ruas centrais.
- Apoiar a reconversão funcional de edifícios devolutos ou subutilizados para novos usos residenciais, comerciais ou culturais.
- Reforçar a ligação entre a área urbana e os espaços naturais envolventes, potenciando a sua fruição sustentável.
- Assegurar uma articulação eficaz com os instrumentos de planeamento e gestão territorial existentes.

Independentemente da estratégia específica que venha a ser definida no âmbito da futura Operação de Reabilitação Urbana (ORU), resultante do atual processo de delimitação da ARU de Telhadela, identificam-se desde já um conjunto de projetos de iniciativa pública (municipal) que se assumem como fundamentais para a qualificação da área em causa.

Estes projetos, designados como Projetos Prioritários e Estruturantes, constituem o núcleo da intervenção pública e serão determinantes para criar as condições de base que incentivem e complementem as ações de reabilitação promovidas pelos proprietários privados. É precisamente da conjugação entre a intervenção pública e a iniciativa privada que se edificará a trama reguladora e operacional do processo de requalificação urbana da ARU de Telhadela.

Consideram-se prioritários e estruturantes os seguintes projetos:

- **Requalificação dos arruamentos** na área delimitada como ARU, com o objetivo de reduzir os conflitos entre veículos e peões, promover a segurança rodoviária e dotar os espaços de mobiliário urbano moderno, funcional e esteticamente coerente.
- **Requalificação das redes de infraestruturas técnicas existentes**, com especial atenção à possibilidade de enterramento das infraestruturas, promovendo uma imagem urbana mais limpa e organizada.
- **Requalificação de equipamentos públicos**, visando a sua modernização, funcionalidade e maior integração na dinâmica urbana local.
- **Criação de novos espaços públicos qualificados**, com estrutura verde e arborizada, integrando zonas de estacionamento público e áreas de estadia e convívio, capazes de gerar atratividade e contribuir para a fixação de população, comércio e serviços.

O programa base de intervenção sobre estes projetos deve incidir preferencialmente:

- **Qualificação do espaço público**, através da intervenção nos pavimentos, reestruturação das infraestruturas e instalação de mobiliário urbano adequado e sustentável;
- **Ordenamento da circulação viária e do estacionamento**, promovendo uma circulação mais segura, eficiente e compatível com a vivência urbana;
- **Promoção dos modos suaves de deslocação**, com especial enfoque nas deslocações pedonais e cicláveis, promovendo uma mobilidade ativa e sustentável;
- **Garantia da acessibilidade universal**, assegurando que o espaço público seja inclusivo e acessível a todas as pessoas, independentemente das suas capacidades físicas;
- **Oferta de espaços públicos atrativos e multifuncionais**, que promovam práticas de sociabilidade, bem-estar e apropriação positiva do espaço urbano pelos cidadãos.

12 | DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

De acordo com os objetivos definidos para a área de reabilitação definida de Telhadela, o município optou pela realização de uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que se pretende uma intervenção 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 programas públicos de apoio aos privados. As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana. *(conforme artigo 8.º e artigo 33.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto)*

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a delimitação das áreas de reabilitação urbana (ARU) exige a definição de um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), de acordo com a legislação em vigor.

No âmbito da ARU de Telhadela, os incentivos e benefícios aplicáveis são de natureza fiscal e financeira, constituindo-se como instrumentos de estímulo à intervenção dos proprietários e à dinamização da reabilitação urbana.

Sem prejuízo de outros apoios atualmente existentes ou que venham a ser criados, identificam-se aqueles que, à luz do quadro legal vigente, assumem maior relevância. A presente ação de reabilitação poderá, sempre que necessário, acompanhar e adaptar-se automaticamente a novos regimes de incentivos fiscais, sem que tal implique a necessidade de revisão formal da presente delimitação.

Incentivos financeiros

[A] Redução de 50% do valor das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU de Telhadela previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor, podendo, em sede de ORU esta percentagem atingir 80%.

[B] Redução de 10% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU de Telhadela, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor.

Esclarece-se que a aplicação deste incentivo pressupõe a alteração do Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor, e como tal, está sujeita à aprovação pelo Executivo Municipal e Assembleia Municipal em procedimento independente, posterior à aprovação da presente proposta de delimitação da ARU.

[C] Em sede de elaboração da ORU prevê-se ainda equacionar reduções e/ou isenções referentes à ocupação do espaço público, para a ARU de Telhadela, como meio de favorecer a atividade comercial e a dinâmica de ocupação das áreas livres coletivas. Em contraste admite-se a oneração de encargos em situações de inércia à regeneração de imóveis degradados.

Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

[A] Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na ARU de Telhadela, objeto de ações de reabilitação, 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; nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), na sua redação atual.

[B] Isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, destinados a intervenção de reabilitação, localizado na ARU de Telhadela, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF); na sua redação atual.

[C] Isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF); na sua redação atual.

A prorrogação da isenção prevista na alínea a) está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais.

O regime previsto não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

[A] Dedução à coleta, em sede de Imposto sobre Rendimento Singular (IRS), com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na ARU de Telhadela (n.º 4 do artigo 71º do EBF).

[B] Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana (Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

[C] Outros incentivos ou benefícios decorrentes e enquadrados em normativos legais futuros e/ou em vigor.

Condicionante para a Atribuição de Benefícios e Incentivos à Reabilitação de edifícios na ARU

Os incentivos e benefícios referidos anteriormente só serão atribuídos a intervenções que cumpram, cumulativamente, as definições de Reabilitação Urbana e Reabilitação de Edifícios, nos termos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Os benefícios fiscais associados à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, desde que:

- A intervenção abranja a totalidade do prédio e/ou das frações autónomas;
- As obras caracterizem-se como reabilitação urbana, devidamente atestada pelos serviços técnicos competentes da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha;
- Se verifique que a intervenção foi executada conforme o projeto aprovado, sem alterações ilegais ou demolições não autorizadas.

Adicionalmente, a concessão dos benefícios fiscais está condicionada à comunicação do início dos trabalhos, nos termos do artigo 80.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), independentemente de se tratar de obras sujeitas ou não a controlo prévio.

