

1 2 9 0



UNIVERSIDADE D
COIMBRA

Nuno Gabriel da Costa Ferreira

MIGRANTES LIFESTYLE E
REABILITAÇÃO URBANA
O CASO DO CENTRO HISTÓRICO DE TAVIRA

Dissertação no âmbito do Mestrado em Geografia Humana, Planeamento e Territórios Saudáveis, orientada pelo Professor Doutor Paulo Nuno Maia de Sousa Nossa e pela Professora Doutora Maria de Fátima Grilo Velez de Castro e apresentada ao Departamento de Geografia e Turismo da Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra.

Setembro de 2022

FACULDADE DE LETRAS

MIGRANTES LIFESTYLE E REABILITAÇÃO URBANA

O CASO DO CENTRO HISTÓRICO DE TAVIRA

Ficha Técnica

Tipo de trabalho	Dissertação
Título	Migrantes Lifestyle e Reabilitação Urbana
Subtítulo	O Caso do Centro Histórico de Tavira
Autor/a	Nuno Gabriel da Costa Ferreira
Orientador/a(s)	Professor Doutor Paulo Nuno Maia de Sousa Nossa Professora Doutora Maria de Fátima Grilo Velez de Castro
Júri	Presidente: Doutor João Luís de Jesus Fernandes Vogais: 1. Doutor Miguel Sopas de Melo Bandeira 2. Doutor Paulo Nuno Maia de Sousa Nossa
Identificação do Curso	2.º Ciclo em Mestrado em Geografia Humana, Planeamento e Territórios Saudáveis
Área científica	Geografia
Especialidade/Ramo	Geografia Humana
Data da defesa	26-10-2022
Classificação	18 valores



Agradecimentos

Um agradecimento especial,

Aos meus orientadores, Professor Doutor Paulo Nossa e Professora Doutora Fátima Velez de Castro, pelo incentivo, saber, partilha e disponibilidade constantes ao longo deste percurso.

Ao Município de Tavira, na pessoa dos seus Autarcas, Dirigentes e Técnicos, que contribuíram com informação determinante para a investigação desenvolvida.

Aos autores e investigadores sobre o tema pelos contributos científicos proporcionados.

A todos os amigos e conhecidos com quem me cruzei, no decurso da elaboração desta dissertação e que, em alguma circunstância de discussão e reflexão, deram o seu contributo.

Por fim, mas não por último, quero agradecer à minha Mãe, por ter-me sempre incentivado!

Resumo

Migrantes Lifestyle e Reabilitação Urbana: o caso do centro histórico de Tavira

A migração “*lifestyle*” no concelho de Tavira é um fenómeno fortemente intensificado na segunda metade da passada década. Tendo em conta a observação empírica e a atuação técnica à escala municipal, a presente dissertação analisa este fluxo migratório por questões hedonísticas, do ponto de vista das lógicas e práticas de habitação, em especial no respeitante à reabilitação urbana no centro histórico de Tavira. Considerando, por um lado, o património arquitetónico da área de estudo e, por outro, as demandas urbanísticas desta população imigrante, procedeu-se à análise da sua atuação e do seu contributo para a recapacitação desta zona da cidade.

Tavira, como conjunto construído, é um atrativo do ponto de vista da história, da arqueologia e da arte, devido à sua arquitetura, homogeneidade e integração na paisagem, mas que, até há bem pouco tempo, evidenciava uma degradação progressiva das suas estruturas urbanas, edificado e espaços exteriores, decorrente do envelhecimento próprio, da sobrecarga de usos, ou ainda do desajustamento da sua organização aos atuais modo de vida.

Do ponto de vista metodológico, foi realizado um levantamento dos processos de operações urbanísticas, tendo sido tomado como referência inicial o ano de 2014, por marcar a inversão de ciclo na imigração e a definição da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Tavira.

Por fim, procuram-se identificar os principais impactos económicos e sociais e fazer algumas considerações aos desafios que se colocam no que diz respeito à governança local.

Palavras-chave: Migrantes Lifestyle; Planeamento; Reabilitação urbana; Centro histórico; Tavira

Abstract

Lifestyle Migrants and Urban Rehabilitation: the case of the historic center of Tavira

Lifestyle migration in the municipality of Tavira is a phenomenon strongly intensified in the second half of the last decade. Taking into account empirical observation and technical action at the municipal scale, this dissertation analyzes this migratory flow for hedonistic reasons, from the point of view of housing logics and practices, especially with regard to urban rehabilitation in the historic center of Tavira. Considering, on the one hand, the architectural heritage of the study area and, on the other hand, the urban demands of this immigrant population, we proceeded to an analysis of their performance and their contribution to the redevelopment of this area of the city.

Tavira, as a built complex, is an attraction from the point of view of history, archeology and art, due to its architecture, homogeneity and integration into the landscape, but which, until very recently, showed a progressive degradation of its urban structures. , buildings and outdoor spaces, resulting from aging itself, from the overload of uses, or even from the maladjustment of its organization to the current way of life.

From a methodological point of view, a survey of urban operations processes was carried out, having been taken as an initial reference the year 2014, as it marks the inversion of the immigration cycle and the definition of the Urban Rehabilitation Area (ARU) of Tavira.

Finally, we seek to identify the main economic and social impacts and make some considerations about the challenges that arise with regard to local governance.

Keywords: Lifestyle Migrants; Planning; Urban rehabilitation; Historic center; Tavira

Índice

Agradecimentos	i
Resumo.....	ii
Abstract	iii
Índice	iv
Índice de Figuras.....	vi
Índice de Tabelas.....	vii
Índice de Gráficos.....	vii
Abreviaturas, siglas e acrónimos.....	viii
Capítulo 1 - Introdução	1
1.1. Âmbito e objetivos	1
1.2. Metodologia e estrutura da dissertação	2
Capítulo 2 - Enquadramento Teórico	4
2.1. Migrações Lifestyle.....	4
2.2. Reabilitação Urbana	6
2.2.1. Contexto	6
2.2.2. Eixo legal.....	8
2.2.3. Eixo fiscal	9
Capítulo 3 – Centro Histórico de Tavira	11
3.1. Enquadramento territorial	11
3.2. Breves considerações históricas.....	12
Capítulo 4 – Quadro de Governança Territorial	18
4.1. Políticas de reabilitação urbana e instrumentos de gestão territorial.....	18
4.2. Políticas de dados e acessibilidade.....	30
Capítulo 5 – Dinâmicas de Reabilitação Urbana por Estrangeiros.....	31
5.1. Imigração em Tavira	31
5.2. Retrato a partir dos processos de obras particulares	34
5.3. Impactos económicos e sociais	44
5.4. Matriz SWOT.....	49

Conclusão.....	52
Bibliografia.....	54
Legislação	57
Anexos.....	58

Índice de Figuras

Figura 1 Enquadramento da área de estudo.....	11
Figura 2 Evolução urbana da área central da cidade de Tavira.....	12
Figura 3 O Alto de Santa Maria, ligeira colina junto ao rio Gilão, foi povoado no final do século VIII a.C. por gentes relacionadas com o contexto expansionista fenício. Há poucos anos as escavações arqueológicas dirigidas por Maria Maia e Manuel Maia, no subsolo da pensão Netos, revelaram parte da espessa muralha que cercava o antigo povoado.	13
Figura 4 Torre albarrã octogonal do Castelo de Tavira, século XII, Tavira,	14
Figura 5 Troço de muralha do século XII visível no Núcleo Islâmico, Tavira.	14
Figura 6 Bairro almóada, século XII-XIII, visitável no Núcleo expositivo do Convento da Graça, Tavira.	14
Figura 7 Igreja Matriz de Santa Maria do Castelo, século XIII, Tavira.	14
Figura 8 Aspeto da Ermida de São Sebastião, Tavira.	14
Figura 9 Muralha Fenícia, século VIII-VII a.C., Tavira.....	15
Figura 10 Castelo de Tavira.	15
Figura 11 Quartel da Atalaia, 1795, Tavira.	15
Figura 12 Telhados múltiplos de tesoura.	16
Figura 13 Porta de Reixa, Tavira.	16
Figura 14 Imóveis Classificados ou Em Vias de Classificação e Imóveis inventariados no centro histórico de Tavira.	17
Figura 15 Planta de Zonamento – 24.A – Classificação e Qualificação do Solo do Plano de Urbanização de Tavira.	22
Figura 16 Planta de Zonamento – 24.D – Imóveis Inventariados do Plano de Urbanização de Tavira.	23
Figura 17 Edifícios dissonantes existentes no núcleo urbano mais antigo.	24
Figura 18 Plataforma de informação geográfica da CMT.....	30
Figura 19 Processos de operações urbanísticas: distribuição geográfica entre 2014 e 2021 no centro histórico de Tavira.	35

Índice de Tabelas

Tabela 1 Variação da origem da população estrangeira com estatuto legal de residente no concelho de Tavira, entre 2014 e 2021.	33
Tabela 2 Matriz SWOT	49

Índice de Gráficos

Gráfico 1 Evolução da população estrangeira com estatuto legal de residente no concelho de Tavira: total e por sexo, entre 2011 e 2021.	32
Gráfico 2 Evolução da origem da população estrangeira com estatuto legal de residente no concelho de Tavira: total e por algumas nacionalidades, entre 2014 e 2021.	34
Gráfico 3 Distribuição por nível de intervenção.	36
Gráfico 4 Número de processos de operações urbanísticas no centro histórico de Tavira, entre 2014 e 2021.	36
Gráfico 5 Número de processos de obras particulares no centro histórico de Tavira, por nacionalidade estrangeira, entre 2014 e 2021.	39

Abreviaturas, siglas e acrónimos

ACRRU	Áreas Críticas de Recuperação e Reversão Urbanística
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CMT	Câmara Municipal de Tavira
DGPC	Direção-Geral do Património Cultural
ECD-RPDM	Estudos de Caracterização e Diagnóstico da Revisão do PDM de Tavira - Vol. I, II e III
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
MIM	Monumento de Interesse Municipal
MIP	Monumento de Interesse Público
MN	Monumento Nacional
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PGU	Plano Geral de Urbanização de Tavira
PUT	Plano de Urbanização de Tavira
RECRIA	Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados
RECRIPH	Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
RJUE	Regime Jurídico de Urbanização e da Edificação
RU	Reabilitação urbana
SEF	Serviço de Estrangeiros e Fronteiras
SIG	Sistemas de Informação Geográfica
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento

Capítulo 1 - Introdução

1.1. Âmbito e objetivos

A presente dissertação constitui um documento síntese decorrente da minha atuação técnica à escala municipal e da observação empírica de um território, na combinação de duas matérias aparentemente diferentes: o estudo das migrações e a reabilitação urbana (RU).

Nos últimos anos houve uma dinâmica urbanística muito significava em especial no respeitante à RU no centro histórico de Tavira, mas também um aumento muito significativo de população estrangeira nos serviços municipais, daí surgiu o ponto de partida para esta investigação.

Paralelamente a estas razões, a escolha do tema desta investigação também se prende com a atualidade do tema, uma vez que estamos perante lógicas que acontecem de forma mais consistente e sistemática e a ter impactos hoje, tornando o seu estudo uma tarefa relevante.

No concelho de Tavira, em particular, na segunda metade da passada década assiste-se a um aumento bastante significativo do número de imigrantes, os quais podemos definir em dois grupos: por um lado, o grupo imigrado associado à atividade laboral desenvolvida no concelho e, como tal, motivações sociais e económicas; por outro, um tipo de migração motivada por um “*lifestyle*” que aspira vivenciar novas experiências em locais que ofereçam qualidade de vida (como, por exemplo, o clima ameno, as diferenças socioculturais, o lazer, a segurança, um custo de vida mais baixo, entre outros) (Benson & O’Reilly, 2015; Velez de Castro, 2015).

Na literatura académica, o conceito de migração “*lifestyle*” é geralmente definido como indivíduos relativamente ricos de todas as idades, mudando-se em tempo parcial ou tempo integral para lugares que, por diversas razões, significam para o migrante uma melhor qualidade de vida (Benson, 2015; Torkington, 2010; Benson & O’Reilly, 2009).

Tavira, particularmente o seu centro histórico, como conjunto construído, é um atrativo do ponto de vista da história, da arqueologia e da arte, devido à sua arquitetura, homogeneidade e integração na paisagem, mas que, até há bem pouco tempo, evidenciava uma degradação progressiva das suas estruturas urbanas, edificado e espaços exteriores, decorrente do envelhecimento próprio, da sobrecarga de usos, ou ainda do desajustamento da sua organização aos atuais modo de vida.

No entanto, reconhece-se que em anos recentes houve uma significativa alteração deste paradigma.

Assim, a questão de investigação a que esta dissertação se propõe responder, toma a seguinte forma: qual a relevância de uma população específica (migrantes “*lifestyle*”) nas práticas de RU no centro histórico de Tavira?

A partir desta questão mais ampla, podemos ainda definir uma outra questão derivante: quais os perfis dos migrantes que mais contribuíram para a RU do centro histórico de Tavira?

Para responder a estas questões são definidos objetivos, que visam conhecer e caracterizar os dois eixos referidos:

- Entender o contexto da RU e evolução do seu quadro legal e fiscal;
- Analisar a evolução imigratória no concelho;
- Com base na revisão bibliográfica distinguir os projetos migratórios e suas motivações;
- Quantificar a relevância da população estrangeira em processos de RU.

1.2. Metodologia e estrutura da dissertação

A investigação realizada nesta dissertação privilegia uma abordagem descritiva (Vergara, 2000), pelo que expõe as características de determinada população ou fenómeno, estabelece correlações entre variáveis e define a sua natureza. "Não têm o compromisso de explicar os fenómenos que descreve, embora sirva de base para tal explicação".

A metodologia de trabalho apresenta-se dividida em três fases. Numa primeira fase, a pesquisa bibliográfica de suporte à construção de um quadro teórico que permita conhecer e enquadrar os conceitos essenciais ao tema, através dos motores de busca - Researchgate, Academia Edu e Google Académico, com base num conjunto de palavras-chave como: *lifestyle*; *migrations*; planeamento; gestão do território; reabilitação urbana; gentrificação; centro histórico; Tavira; Algarve.

Seguiu-se uma segunda fase, de recolha e tratamento dos dados estatísticos, a tarefa foi facilitada pela existência de dados disponíveis em fontes documentais e base de dados, nomeadamente as produzidas pelo Instituto Nacional de Estatística (INE)¹, o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF)² e

¹ Os dados utilizados referem-se ao período de 2011 a 2021.

² Os dados utilizados referem-se ao período de 2011 a 2021.

a Câmara Municipal de Tavira (CMT)³. Importa ainda referir a consulta de planos municipais e documentação referente à área de reabilitação urbana de Tavira, nomeadamente: memória descritiva e justificativa, programa estratégico e relatórios de monitorização.

A terceira fase, de cariz mais prático, consistiu na análise da informação recolhida, revisão sistemática dos processos de obras particulares e, por fim, na identificação de interdependências nas matérias de estudo.

A dissertação está estruturada da seguinte forma:

O capítulo I, identificação do âmbito, objetivos e metodologia de investigação.

O capítulo II, mais conceptual e teórico em redor das questões ligadas as duas temáticas da investigação, abordando o conceito das migrações “*lifestyle*” e a evolução da temática da RU, numa perspetiva paralela entre a Europa e Portugal. Por fim, apresenta-se a RU na sua vertente legal e fiscal.

O capítulo III, com o enquadramento geográfico do território e uma breve caracterização histórica. A inclusão desta perspetiva histórica pretende realçar a relevância arquitetónica deste território, bem como a importância do conhecimento histórico na RU.

O capítulo IV, com a perspetiva da governança, do planeamento e ordenamento do território para uma reflexão sobre convergências entre instrumentos de gestão territorial (IGT) em vigor.

O capítulo V corresponde ao estudo de caso, cuja área de estudo incide no centro histórico de Tavira. Este capítulo encontra-se dividido em quatro pontos, no primeiro, a análise da evolução da imigração em Tavira. No segundo ponto é feita a avaliação das dinâmicas recentes de RU na área de estudo e a relevância da população estrangeira para o processo. Esta análise é consubstanciada, por um retrato construído a partir dos processos de obras particulares apresentados à CMT. O terceiro ponto pretende identificar alguns dos impactos económicos e sociais decorrentes deste fenómeno para território. Por fim, a análise cruzada dos diversos dados apresentados, numa matriz SWOT das dinâmicas territoriais que se manifestam no território de estudo.

Por fim, nas conclusões, é feito um apanhado geral sobre o objeto de investigação, sistematizando os aspetos mais importantes. São também neste ponto apontadas algumas recomendações destinadas aos atores locais.

³ Processos de obras particulares apresentados na CMT. Os dados utilizados referem-se ao período de 2014 a 2021. Nota: na sequência da migração de dados entre plataformas informáticas e digitalização de processos, os dados apresentados foram revistos em relação ao estudo já desenvolvido sobre a matéria no âmbito do presente Mestrado.

Capítulo 2 - Enquadramento Teórico

2.1. Migrações Lifestyle

O estudo efetuado durante a revisão bibliográfica permitiu ter uma noção dos projetos migratórios e as suas motivações, especificamente daqueles grupos oriundos dos países com um maior índice de desenvolvimento económico que se deslocam em direção aos países que oferecem uma melhor qualidade de vida (em amenidades), oportunidade de novas experiências e menor custo de vida (Benson & O'Reilly, 2009a; Gibler et al., 2009).

O termo "*lifestyle*" é escolhido por alguns autores para descrever "*lifestyle migrants*", pois representa uma combinação de trabalho e lazer (MacCannell, 1999), tornando-se um fenómeno cada vez mais comum em todo o mundo. A justificativa para a migração de "*lifestyle*" difere, de fato, dependendo do contexto. Por exemplo, Matthew Hayes (2014) constata que a sua principal motivação é capitalizar a diferença económica entre os seus países de origem e de acolhimento, um conceito que ele cunhou de "*geographic arbitrage*". Mason McWatters (2009), por outro lado, argumenta que a migração pode ser rotulada como orientada para o trabalho ou orientada para o consumo, com a migração "*lifestyle*" enquadrada na categoria orientada para o consumo. No entanto, é interessante notar ser impossível separar completamente a migração baseada no consumo e no trabalho, pois cada uma pode inevitavelmente conter aspetos da outra. A finalidade da migração pode, no entanto, recair mais especificamente numa categoria, com a outra desempenhando um papel secundário.

Olhando mais de perto para os migrantes "*lifestyle*", vemos que um fator importante na sua intenção é a crença de que mudar o seu local de residência resultará num modo de vida mais satisfatório (Torkington, 2010). Em simultâneo, a migração é vista como parte da trajetória de vida, e não como um único processo constrangido (Castles, 2010). Os migrantes não apenas escolhem como gostariam de viver as suas vidas, mas também onde gostariam de fazê-lo (Hoey, 2005). Esse entendimento concorda com as visões de Dean MacCannell (1999) e Mason McWatters (2009) sobre os termos "*lifestyle*" e "*lifestyle migrants*".

Neste contexto, Michaela Benson e Karen O'Reilly (2009a) tentaram criar uma definição de migração "*lifestyle*" vaga o suficiente para ser aplicável a uma ampla variedade de casos, mas específica o suficiente para ser construtiva. Assim, a deles tornou-se, sem dúvida, a definição mais amplamente

aceita na literatura sobre a matéria. Eles definem os migrantes “*lifestyle*” como “*indivíduos relativamente ricos, que se deslocam em tempo parcial ou em tempo integral, permanente ou temporariamente, para lugares que, por várias razões, significam para os migrantes algo vagamente definido como qualidade de vida*” (Benson e O'Reilly, 2009b). Nesse sentido, eles não são migrantes pós-industriais que buscam oportunidades de emprego mais atraentes e, mesmo em situações em que o emprego está envolvido, é visto como um meio para um fim, e não um fim em si mesmo (Torkington, 2010).

A própria literatura científica portuguesa parece ter assimilado este preconceito ontológico ao designar por turistas residenciais os estrangeiros com uma segunda habitação em Portugal e que aqui passam parte do ano – termo este mantido mesmo quando passa a habitação primária e residem a maioria do ano (Torkington, 2010). Esta crítica estende-se ainda aos organismos e instituições públicas que utilizam esta inadequada terminologia.

A emergência desta nova realidade migratória, em particular nas últimas décadas, está associada à globalização dos movimentos migratórios. As inovações nas tecnologias de transporte e comunicação levaram a um mundo cada vez mais globalizado e interconectado, favorecendo as infraestruturas de viagens e a conectividade simultânea entre as pessoas em diferentes locais (Horn & Schweppe, 2017).

A migração internacional motivada por um “*lifestyle*” constitui, portanto, um processo de migração altamente seletivo, que exige investimento com despesas de habitação, cuidados de saúde e serviços. Regra geral, são migrantes bem-vindos pelos governos e empresas dos países recetores, pois trazem poder de compra por meio das suas pensões ou altos rendimentos. É um tipo de migração que se caracteriza pelo consumo; e os recursos financeiros desse grupo migrante são destinados, entre outras coisas, aos prestadores de serviços, ao comércio e ao imobiliário (Warnes & Williams, 2006).

Dentro deste contingente motivado por um “*lifestyle*”, uma parte significativa são pessoas com idade mais avançada (próximas da idade de reforma) e reformados, mas o «conceito de migrante reformado não é consensual, sendo possível encontrar diversas abordagens, que conferem relevância a dimensões distintas». É mais consensual identificar como o tipo de migração que integra uma categoria de «mobilidade pelos padrões de consumo» (William & Hall, 2000).

Na disputa para atrair este tipo de migrante, alguns países desenvolvem políticas públicas que, aliadas à internacionalização dos mercados imobiliários, promovem o país como um destino de “*lifestyle*” (Hayes & Perez-Gañán, 2017).

Atrair imigrantes qualificados e pós-reforma tornou-se uma estratégia de desenvolvimento económico para os países recetores (Hayes, 2018).

Este tipo de imigração tem um impacto significativo nas economias locais, pelo que o governo português implementou uma fiscalidade favorável para residentes não habituais, denominado regime de RNH (Residentes Não Habituais), com vista atrair para o País profissionais não residentes qualificados em atividades de elevado valor acrescentado ou da propriedade intelectual, industrial ou *know-how*, bem como beneficiários de pensões obtidas no estrangeiro. No caso de reformados estrangeiros, o regime fiscal permite a isenção de IRS (por um período de dez anos) quando as pensões não são pagas pelo Estado português ou quando estas são tributadas no Estado de origem (conforme o previsto em acordos estabelecidos com alguns países para evitar a dupla tributação). Isso significa que a legislação portuguesa permite que os rendimentos originários do país de origem do imigrante (salários, pensões, bens imóveis, juros e dividendos) sejam beneficiados pelo programa de isenção. Soma-se a isso que não há nenhum tipo de imposto sobre património, heranças e doações. Um programa que nasceu com a última crise económica portuguesa e, graças a ele, tem atraído maciçamente o consumo de cidadãos europeus e de países terceiros em troca de emissão de títulos de residência.

2.2. Reabilitação Urbana

2.2.1. Contexto

Entre a década de 60 e o início da década de 70, o tema da reabilitação assume, pela primeira vez, relevo por toda a Europa ao verificar-se que os resultados dos processos de renovação urbana e expansão suburbana tinham conduzido a uma perda de identidade da cidade e ao seu despovoamento.

No início da década de 90, a proteção e valorização ambiental, a racionalização dos consumos energéticos e a aposta na inovação tecnológica, apresentaram-se como alguns dos objetivos presentes nas intervenções de reabilitação, cumprindo objetivos europeus da Política de Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. No enquadramento desta política, a reabilitação dos núcleos históricos assume uma importância fundamental, constituindo uma alternativa à urbanização extensiva e ao consumo desnecessário de um recurso não renovável fundamental, o solo.

Atualmente, a RU é um tema incontornável nos países desenvolvidos, pois tem um papel fundamental na conservação, defesa e valorização do património, no desenvolvimento sustentável e no

ordenamento do território, assim como é reconhecida a sua importância para a competitividade das cidades, motores do desenvolvimento económico e polos de atração turística (Pinho, 2009).

Enquanto processo integrado, implica uma abordagem que não se centra apenas na reabilitação física dos edifícios, mas que apreende as especificidades da área a reabilitar, as suas carências e potencialidades, nas suas diversas dimensões. No contexto atual, face às dinâmicas urbanas associadas a fatores económicos e sociais, importa enumerar e interpretar os instrumentos disponíveis e a ação dos seus intervenientes.

Nesta sequência enunciada, importa fazer registo da definição de reabilitação urbana vertida na legislação:

2004 “Processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, para melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.” (n.º 2 do artigo 1.º do DL n.º 104/2004, de 7 de maio).

2009 “Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;” (alínea j) do artigo 2.º do DL n.º 307/2009, de 23 de outubro.)

A este respeito refira-se que as sucessivas definições legais, e consequentes regimes aplicáveis, em matéria de reabilitação urbana em Portugal mantêm o carácter exclusivamente físico do processo embora se tenha evoluído (desde 2004). Contudo, a ação urbanística numa determinada área que se encontra degradada ao nível das características físicas implica o cruzamento de políticas sociais, urbanas, de solos, de cidades, de habitação, de energia, de gestão de parques edificados e de políticas económicas. A Reabilitação Urbana deverá entender-se como um processo de desenvolvimento do espaço, numa perspetiva abrangente para garantir a sustentabilidade do território, no respeito pelo passado com visão para o futuro e garantindo a qualidade de vida no presente.

2.2.2. Eixo legal

A legislação portuguesa tem vindo a valorizar, direta ou indiretamente, o tema da reabilitação urbana face às diversas e recentes propostas legislativas, em clara e assumida alteração de paradigma.

Posto isto, o atual enquadramento legal com a recente reforma da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), vem instituir que a política pública de ordenamento do território e de urbanismo deve promover a reabilitação, a regeneração e a utilização adequada do solo rústico e urbano, alargando o âmbito das definições de reabilitação e regeneração urbanas, entendida a primeira como uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, e a segunda, como uma forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova, associada a formas adequadas de revitalização económica, social e cultural.

Para além de definir fins e objetivos a atingir/cumprir, é imposto que se encontrem vertidos nos diferentes instrumentos de gestão territorial a garantia da reabilitação e revitalização dos centros históricos e dos elementos do património cultural classificados, bem como do respetivo parque habitacional em detrimento da nova construção, bem como a recuperação e regeneração de áreas degradadas⁴.

A reforma da Lei de Bases incluiu ainda outras revisões de diplomas complementares, que a concretizam, nomeadamente: o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), entre outros.

Em relação aos diplomas específicos da reabilitação urbana, até à criação do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, que estabelece o Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana, esta não tinha corpo legal específico, e regulava essencialmente o modelo das intervenções de reabilitação urbana, bastante centradas na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das Sociedades de Reabilitação Urbana.

A entrada em vigor, em dezembro de 2009, do novo regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), consubstanciado no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, veio reconhecer a reabilitação urbana como uma componente indispensável ao desenvolvimento socioeconómico e urbano local, competindo às autarquias locais o dever de

⁴ Alínea h) e j), artigo 37.º, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam. Este novo diploma traz a grande inovação com a instituição da figura da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e ainda com a especificação e diferenciação de dois tipos de Operação de Reabilitação Urbana (ORU): simples e sistemática⁵. No RJRU fica enquadrada a figura do “Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana” (Alves, 2016).

Como referido, o atual regime da reabilitação urbana distingue dois tipos de operações, a simples e a sistemática. Da aplicação destes dois tipos de operações resultam duas visões alternativas do conceito de reabilitação urbana, sendo que, no primeiro caso, as operações simples centram-se essencialmente na reabilitação do edificado, enquanto no segundo caso, a sistemática, com uma visão mais alargada e mais profunda, implica para além dos aspetos incluídos nas operações simples, intervenções nas componentes de infraestruturas, espaços verdes e espaços coletivos, ou seja, intervenções no âmbito da revitalização e requalificação do tecido urbano.

Conforme analisado, ao longo da última década verificou-se uma reflexão sobre a evolução das políticas públicas na direção da sustentabilidade urbana que, no seu fim último, contribuíram para que o enquadramento legal assumisse o desenvolvimento urbano sustentável integrado como uma das suas prioridades.

2.2.3. Eixo fiscal

Este novo enquadramento permitiu no eixo fiscal, apoios e benefícios fiscais, ou seja, os incentivos que tornam atrativo o setor da reabilitação urbana, do ponto de vista dos proprietários, promotores e dos investidores, que são, no fundo, os impulsionadores das obras no edificado particular.

O RJRU estipula que a proposta de delimitação da ARU deve conter, desde logo, a definição do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável⁶.

Desta forma, a delimitação e aprovação da ARU constitui o município na obrigação de definir os benefícios fiscais a conceder, em sede de IMI e IMT, mas não decorre do RJRU a obrigação de conceder

⁵ N.º 2 e 3 do art.º 8.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

⁶ Nos termos da alínea c), n.º1, artigo 13º, conjugado com a alínea a) do artigo 14º, Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

benefícios fiscais referentes à obtenção de redução e/ou isenção de taxas municipais, sendo discricionária a sua definição.

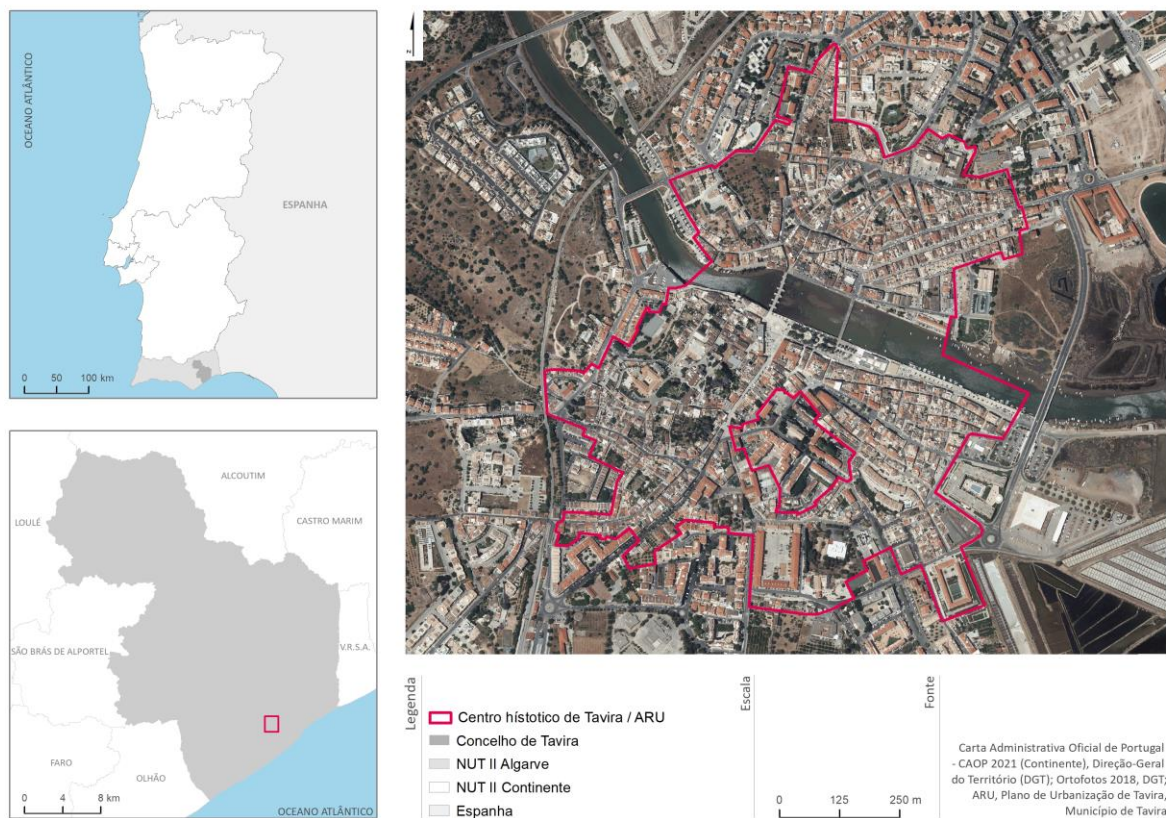
Igualmente, para além da definição dos impostos municipais, a delimitação e aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável⁷. Este direito dependerá dos apoios estabelecidos para a reabilitação urbana ao momento da sua aplicação.

⁷ Nos termos da alínea b) do artigo 14.º, Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

Capítulo 3 – Centro Histórico de Tavira

3.1. Enquadramento territorial

O concelho de Tavira situa-se no sul de Portugal Continental, distrito de Faro, mais concretamente no designado sotavento algarvio, com uma área de 60 697 hectares. A cidade de Tavira dista cerca de 2 quilómetros do Oceano Atlântico e desenvolve-se de ambos os lados do Rio Séqua/ Gilão, que desagua no Canal de Tavira em pleno Parque Natural da Ria Formosa. O centro histórico de Tavira/ ARU corresponde a uma área de 63,1 hectares (Figura 1).

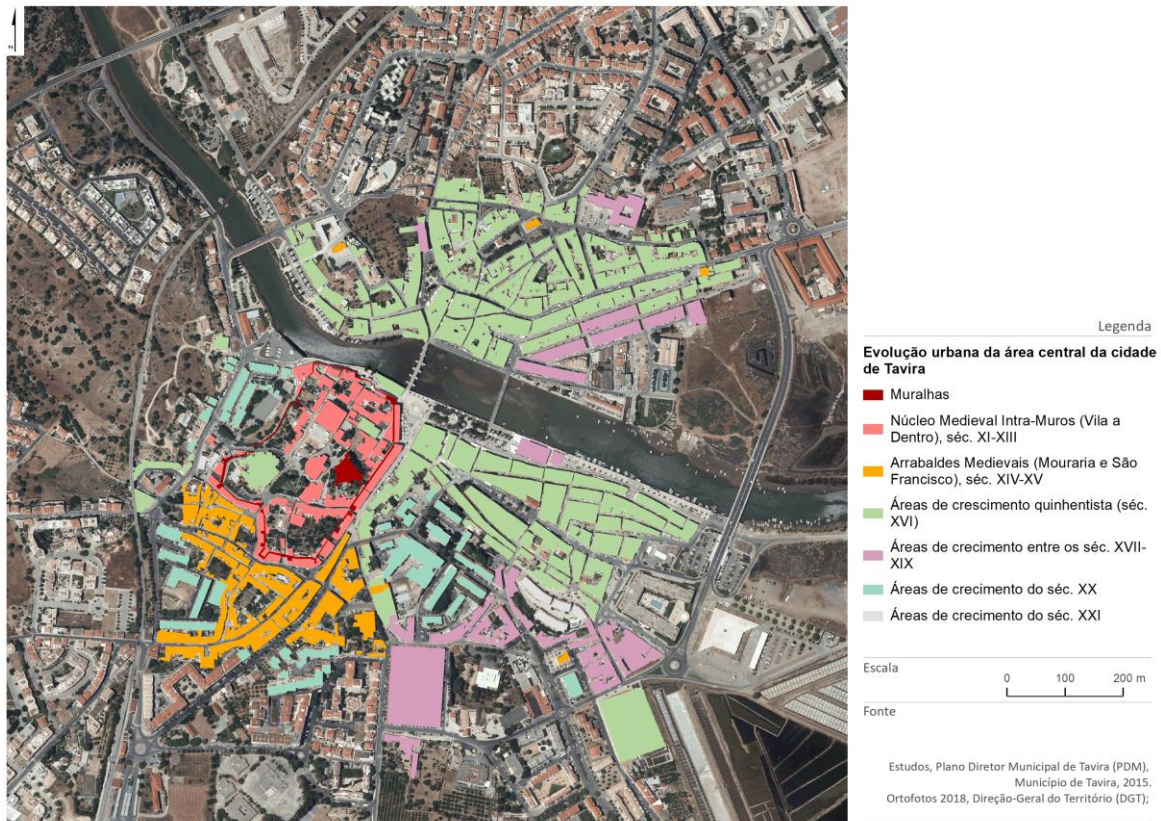


Fonte: Elaboração própria (2022)

Figura 1| Enquadramento da área de estudo.

3.2. Breves considerações históricas

Em termos urbanos, o centro histórico de Tavira é hoje o reflexo da ocupação, passagem e influência de culturas e povos nas mais distintas épocas. (Figura 2).



Fonte: Elaboração própria (2022)

Figura 2| Evolução urbana da área central da cidade de Tavira.

De facto, como é notório, a História cumpriu bem o seu papel, assaz generoso, para com a cidade de Tavira. Legou um passado urbano assinalável, preenchido com importantes vestígios das mais distintas épocas. Como conjunto construído, a cidade é um atrativo do ponto de vista da história, da arqueologia e da arte, devido à sua arquitetura, homogeneidade e integração na paisagem, e cujo passado começa a ser relativamente conhecido, permitindo boas condições de divulgação.

Local de cruzamento de diversos povos e culturas – fenícios, turdetanos, muçulmanos, judeus, entre outros – foi, após a reconquista cristã, sede de um concelho com crescente influência no reino de Portugal. Terra do Rei e de importância fulcral para os sucessos da expansão portuguesa para o Norte de África nos séculos XV e XVI, viu crescer o seu prestígio político, religioso e económico, permitindo desenvolver uma notável atividade construtiva e artística, de que é exemplo a célebre escola de

arquitetura renascentista de André Pilarte, e mais tarde, durante o século XVIII, a atividade do mestre Diogo Tavares de Ataíde.

O intercâmbio de distintas épocas e sensibilidades culturais marcou indelevelmente a paisagem, a morfologia urbana, a arquitetura e a arte, no fundo, o seu desenvolvimento artístico. Não obstante algumas calamidades cíclicas – terremotos, cheias, crises político-sociais –, a herança patrimonial tem sobrevivido, sendo hoje um exemplo de uma cidade mediterrânica fortificada, no limite da Europa, excecional pela qualidade formal, harmonia e coerência de alguns espaços urbanos, onde confluem modelos medievais e renascentistas, com um conjunto distinto de imóveis ilustrando várias épocas, usos, estilos artísticos e cambiantes regionais.

Difícilmente encontramos em Portugal, tão bem como em Tavira, os elementos históricos constitutivos de uma cidade de estuário atlântico-mediterrânica, com formas que muitas vezes foram assimiladas além-mar e reproduzidas localmente. Vejamos alguns dos seus destacados elementos:

Uma colina de fenícios ...



Fonte: ECD-RPDMT, CMT (2016)

Figura 3| O Alto de Santa Maria, ligeira colina junto ao rio Gilão, foi povoado no final do século VIII a.C. por gentes relacionadas com o contexto expansionista fenício. Há poucos anos as escavações arqueológicas dirigidas por Maria Maia e Manuel Maia, no subsolo da pensão Netos, revelaram parte da espessa muralha que cercava o antigo povoado.

... e de muçulmanos



Fonte: ECD-RPDMT, CMT (2016)

Figura 4 | Torre albarrã octogonal do Castelo de Tavira, século XII, Tavira,

Figura 5 | Troço de muralha do século XII visível no Núcleo Islâmico, Tavira.

Figura 6 | Bairro almôada, século XII-XIII, visitável no Núcleo expositivo do Convento da Graça, Tavira.

... Cidade das igrejas

É notável o conjunto de arquitetura religiosa que a cidade possui. O número impressiona, sendo hoje em dia vinte e uma igrejas (Figuras 7 e 8).



Fonte: Própria, 2021 / ECD-RPDMT, NERVE (2016)

Figura 7 | Igreja Matriz de Santa Maria do Castelo, século XIII, Tavira.

Figura 8 | Aspeto da Ermida de São Sebastião, Tavira.

... Herança militar

“Tavira não é essencialmente uma povoação castrense, mas a sua História encontra-se indissoluvelmente ligada à atividade militar”⁸. A preocupação com a defesa de um território e com a segurança de uma comunidade que, como vimos, atingiu períodos de grande relevância estratégica e económica, manifesta-se na construção de diversas infraestruturas e na fixação de corpos militares (Figuras 9, 10 e 11).



Fonte: ECD-RPDMT, NERVE (2016) / Própria (2021) / Própria (2022)

Figura 9 | Muralha Fenícia, século VIII-VII a.C., Tavira.

Figura 10 | Castelo de Tavira.

Figura 11 | Quartel da Atalaia, 1795, Tavira.

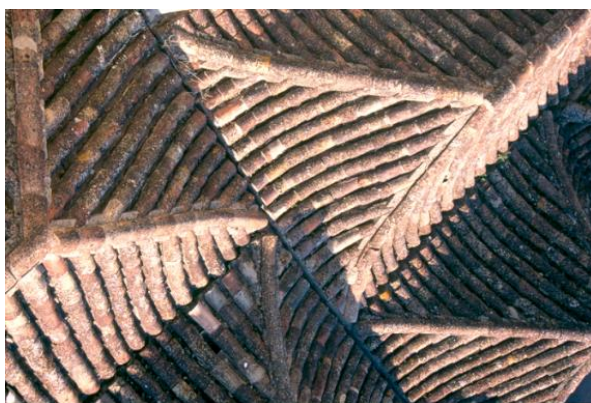
... Arquitetura civil

Em Tavira o espaço urbano é de raiz medieval e quinhentista, mas grande parte dos seus edifícios remonta aos séculos XVII, XVIII e XIX. Apesar de alguns golpes, o casario urbano mantém em boa medida uma imagem consistente do seu passado, devendo merecer todos os cuidados na sua preservação e reabilitação.

Uma espiral de elementos estruturais e compositivos, de detalhes e características singulares, forma grande parte do interesse e valor da cultura arquitetónica de Tavira. Lembramos as janelas e portas perfeita e ritmicamente alinhadas nas fachadas; o fino labor de cantarias de vãos com os seus ornatos elegantes de épocas distintas; os desenhos das caixilharias ou dos gradeamentos das janelas de sacada; as platibandas, algumas exuberantemente trabalhadas e coloridas...

⁸ Arnaldo Casimiro ANICA, Tavira e o Seu Termo. Memorando Histórico, Tavira, Câmara Municipal de Tavira, 1993, p. 255.

Dentre todas as marcas identitárias há duas de reconhecido destaque. Em primeiro lugar, os



tradicionais “telhados de tesouro” – coberturas de quatro águas, francamente inclinadas, revestidas internamente com caniço e externamente com telha de canudo. O seu nome advém da ossatura interna de madeira geralmente chamada tesoura. Dado que, em norma, cada divisão da casa é coberta por um telhado de tesouro é comum observarem-se edifícios com telhados múltiplos,

oferecendo ao céu de Tavira uma aparência muito peculiar (Figura 12).

Fonte: ECD-RPDMT, CMT (2016)

Figura 12 | Telhados múltiplos de tesoura.



Outro destacado elemento característico é o emprego de rotulados de madeira na proteção dos vãos – as tradicionais portas ou janelas de reixa. Traduzem uma preocupação pela ventilação, arejamento e defesa da intimidade da habitação, surgindo por isso, maioritariamente, nos pisos térreos. As suas formas geométricas animam as fachadas. Em Tavira parece ter havido uma maior utilização das reixas relativamente a outras localidades algarvias, razão pela qual são assumidas como marcos culturais da cidade. Apesar disso, hoje são em menor número, sob a ameaça de desuso (Figura 13).

Fonte: ECD-RPDMT, CMT (2016)

Figura 13 | Porta de Reixa, Tavira.

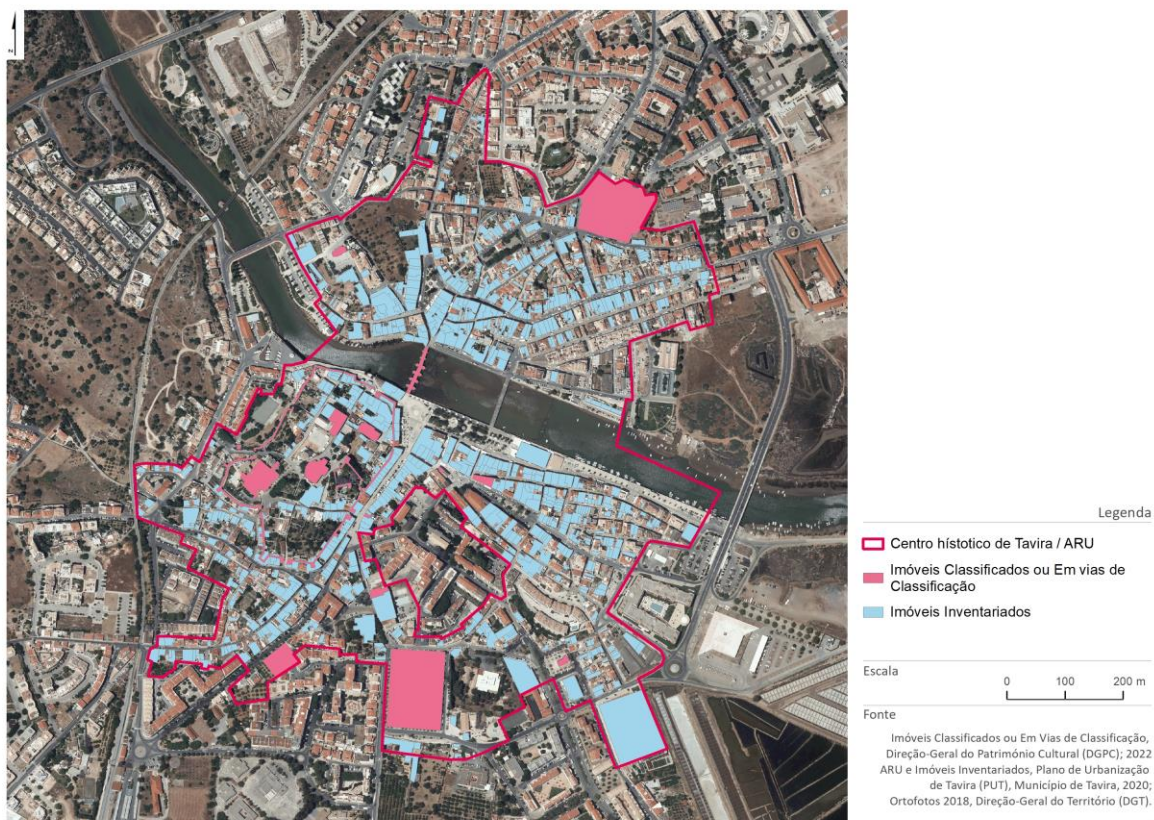
... Classificado e em vias de classificação

Dada a relevância de muitos destes, um número significativo encontram-se classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal. Em anexo encontra-se a listagem dos imóveis classificados no centro histórico de Tavira.

“Integram o património cultural imóvel os bens imóveis que assumem relevância para a compreensão, permanência e construção da identidade nacional e para a democratização da cultura. São bens que

constituem testemunhos com valor de civilização ou de cultura. O interesse cultural relevante, designadamente histórico, paleontológico, arqueológico, arquitetónico, artístico, etnográfico, científico, industrial ou técnico destes bens reflete valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade.” (DGPC)

O Plano de Urbanização de Tavira (PUT) realça a dimensão do valor patrimonial desta área do território ao identificar 15 imóveis classificados e 774 inventariados. (Figura 14).



Fonte: Elaboração própria (2022)

Figura 14 | Imóveis Classificados ou Em Vias de Classificação e Imóveis inventariados no centro histórico de Tavira.

Capítulo 4 – Quadro de Governança Territorial

4.1. Políticas de reabilitação urbana e instrumentos de gestão territorial

Numa abordagem mais ampla, já enumeramos e clarificamos os instrumentos de atuação, em especial, no que se refere aos regimes jurídicos no âmbito da reabilitação urbana que, nos últimos anos, se concretizaram e procuraram implementar no quadro de ação nacional. Numa abordagem mais específica, importa o entendimento do RJRU na sua aplicação e articulação entre a política de reabilitação urbana, o contexto histórico e a política urbanística municipal. A política de reabilitação urbana, que envolve fatores de natureza social, económica, ambiental e cultural, tem de estar devidamente integrada na política urbanística municipal sendo determinante aferir a aplicabilidade do RJRU enquanto indicador da orientação e capacitação dos municípios tanto ao nível da estratégia como da operacionalização.

Neste sentido, importa analisar a ARU vigente (que resulta da aplicação do RJRU no quadro da ação municipal) e sistematizar o quadro de IGT em vigor, na obrigatoriedade do entendimento global do território.

A evolução do quadro jurídico aplicável (RJRU), permitiu o desenvolvimento e aprovação da ARU de Tavira, com a inerente estratégia de reabilitação, em 9 de junho de 2014, que veio reconhecer a reabilitação urbana como uma componente indispensável ao desenvolvimento socioeconómico e urbano local, permitindo à autarquia local assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação desta área. Este novo regime legal reforça o conjunto de conceitos, incentivos e benefícios já existentes no âmbito da reabilitação urbana, com novos princípios e mecanismos que proporcionam um conjunto de oportunidades neste domínio de intervenção.

A delimitação da ARU da cidade de Tavira visa a reabilitação urbana no parque edificado degradado e devoluto, sua recuperação, proteção, conservação, na perspetiva da valorização urbana, paisagística e económica deste espaço de excelência.

Contudo, como já referido, o centro histórico de Tavira evidencia uma área com elevado valor estético e patrimonial, tudo isso representado na consolidação, ao longo dos anos, de um conjunto urbano único, alicerçado no número muito significativo de imóveis classificados ou em vias de classificação.

Desta forma, falando em reabilitação urbana em Tavira, era imprescindível enquadrar o território do ponto de vista histórico, pelo que projetar a salvaguarda e desenvolvimento de um espaço urbano significa antes de mais compreender estes “vestígios, permanências e continuidades” da cidade para que nenhuma intervenção seja sinónimo de anulação ou incompreensão. As formas urbanas são particularidades que, ao longo de séculos, definiram a disposição e ordenação de um espaço, influenciaram a sua evolução e todos os padrões de urbanização a si associados.

“Fisicamente, habitamos um espaço, mas, sentimentalmente, somos habitados por uma memória.”

José Saramago

Importa igualmente referir que a educação e conhecimento patrimonial dos intervenientes envolvidos nas equipas de planeamento e reabilitação e de quem realiza as operações de reabilitação urbana, é igualmente uma tarefa essencial para serem estabelecidas práticas de reabilitação urbana socialmente e historicamente conscientes.

É neste contexto, que a preservação da identidade da cidade assume presentemente uma importância relevante, com o especial enfoque na preservação do património edificado e ambiente urbano, no sentido da sua valorização urbana, social, cultural e económica.

A delimitação da ARU, com uma área aproximada de 63ha resulta da confrontação da Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) aprovada pelo Decreto n.º 56/99, de 26 de novembro com a delimitação do centro histórico de Tavira. A delimitação resulta assim de uma análise histórica e morfológica da cidade, bem como do conjunto de edifícios com interesse a salvaguardar.

Estipula o RJRU que cada ARU corresponde uma ORU. Nos termos do disposto no art.º 8.º deste diploma legal foi opção a definição de uma ORU simples para esta ARU, por esta implicar uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado. Nestes termos, as opções estratégicas delineadas para a ORU são as seguintes:

- *“Promover a sua recuperação urbanística e salvaguardar uma expansão urbanística ordenada e dentro de exigentes critérios de construção e traça arquitetónica;*
- *Criar mecanismos para a salvaguarda da qualidade urbanística que estimulem o reforço da capacidade de atração do núcleo urbano junto dos investidores e fluxos de visitantes;*
- *Potenciar o centro histórico em termos de serviços e circuitos, tornando um espaço marcante da identidade histórica e cultural de Tavira;*

- Promover a sua revitalização económica e social de forma a afirmar a cidade como modernidade e referência cultural do Algarve;

- Reconverter edifícios degradados, abandonados ou não adequados funcionalmente à paisagem urbanística”.

Nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 20.º do RJRU a ORU vigora pelo prazo máximo de 15 anos, a contar da data de aprovação desta estratégia. Findo este prazo, nada obsta que possa ser aprovada nova ORU que abranja a mesma área, conforme n.º 4 do mesmo artigo.

Na operacionalização da presente estratégia de reabilitação compete ao sector público a função de regular e monitorizar as intervenções, assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Neste âmbito, na esfera municipal, foram identificadas um conjunto de intervenções que constituem prioridades da execução da ORU, no sentido de valorizar o espaço público e alguns dos principais edifícios públicos, numa clara tentativa de dinamizar o território e potenciar o âmbito privado.

As intervenções de âmbito privado que seguem as disposições em vigor no RJUE, após levantamento exaustivo do parque edificado, distinguem-se em dois níveis:

- Nível 1: intervenção simples;

- Nível 2: Intervenção profunda.

Ao nível dos instrumentos de apoio financeiro realça-se a existência de diversos Programas de Participação geridos Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), complementados pelos incentivos de natureza fiscal já referidos anteriormente, ao que o município adicionou alguns estímulos de iniciativa municipal para os imóveis que careçam de intervenção profunda – Nível 2, nomeadamente isenção do pagamento de um conjunto de taxas.

Em 2017, o Município promoveu a 1.ª alteração à Estratégia de Reabilitação Urbana de Tavira, Operação de Reabilitação Urbana simples da cidade de Tavira, as alterações introduzidas não implicaram a reconsideração ou reapreciação global do documento, mantendo-se o carácter estrutural das suas opções estratégicas, assim como dos princípios, objetivos, regimes de salvaguarda e valorização patrimonial nele vertidos. Genericamente, as principais alterações introduzidas consistiram na atualização da lista de intervenções de âmbito público e de âmbito privado.

O centro histórico do Tavira assiste a um processo de regeneração e reabilitação do espaço público, decorrente da existência de um património cultural inestimável, que deve ser enquadrado, para permitir a valorização desta área da cidade.

Nos últimos anos ocorreram diversas transações imobiliárias neste núcleo, maioritariamente por parte de população estrangeira que, aquando da reabilitação do edificado, desconhecendo a identidade do espaço e os elementos arquitetónicos que o caracterizam e valorizam, podem promover irreversivelmente a descaraterização e destruição deste valor inigualável.

Perante esta situação foi essencial e premente à CMT definir regras que lhe permitam controlar adequadamente as intervenções urbanísticas a efetuar no território que gere.

Neste contexto, importa sistematizar a evolução dos IGT e avaliar o contributo para a salvaguarda de um território onde a história legou um passado urbano assinalável.

O Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor identificou um conjunto de Unidades Operativas de Planeamento e de Gestão (UOPG) visando ser mais assertivo no planeamento de algumas áreas. Dos planos previstos com as UOPG ficou apenas por elaborar o Plano de Salvaguarda do Centro Histórico de Tavira, após a tentativa não conseguida de incluir o mesmo no Plano Geral de Urbanização de Tavira (PGU).

Mais recentemente, o Plano de Urbanização de Tavira (PUT), aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 17 de junho de 2020 e publicado em Diário da República de 24 de agosto (2.ª série, n.º 164, Aviso n.º 12282/2020), que revogou o PGU, finalmente desenvolve um vasto conjunto de medidas que incrementam a proteção e valorização do património, em particular no núcleo urbano mais antigo “centro histórico”.

O conteúdo documental do PUT enquadra-se no disposto do artigo 100.º do RJIGT, sendo composto por:

Elementos fundamentais

- Regulamento
- (24) Planta de Zonamento, desdobrada em:
 - 24.A - Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo
 - 24.B - Planta de Zonamento – Infraestruturas e Equipamentos
 - 24.C - Planta de Zonamento - Outros Limites de Proteção e Salvaguarda
 - 24.D - Planta de Zonamento – Imóveis Inventariados

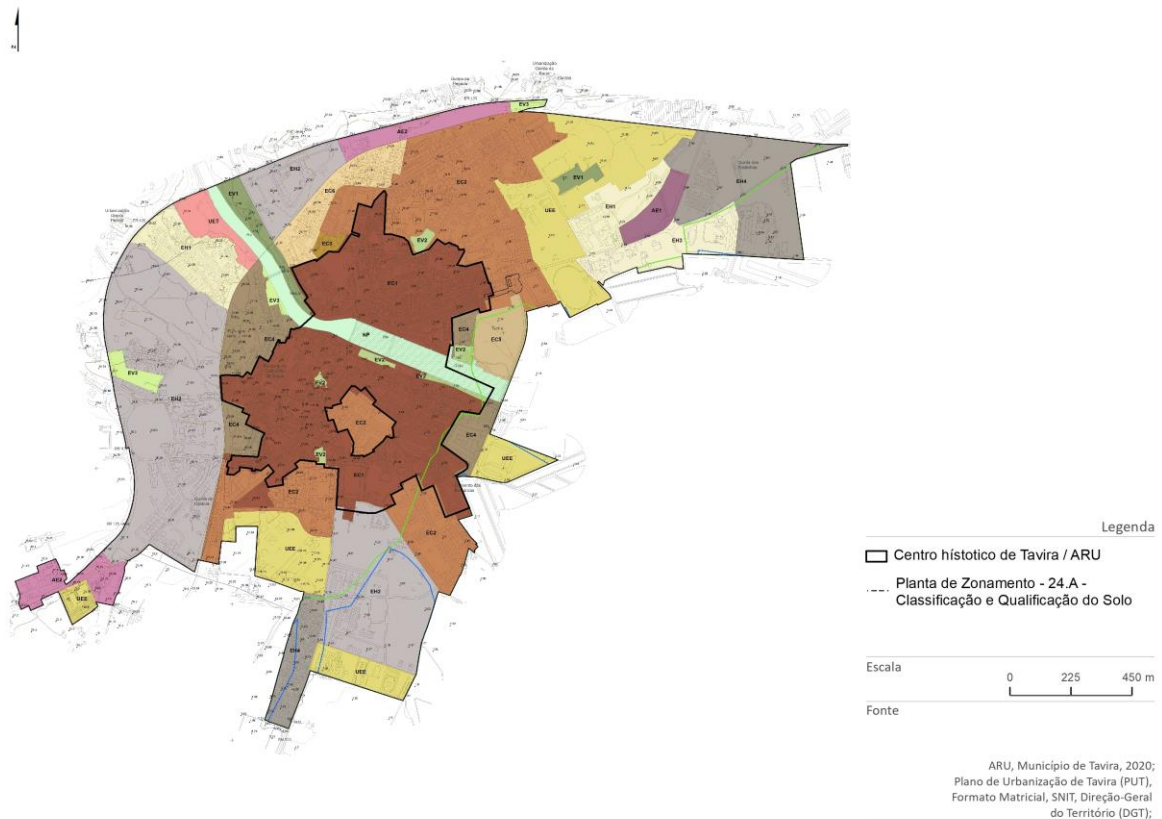
- 24.E - Planta de Zonamento – Património Arqueológico
- (23) Planta de Condicionantes

Elementos que acompanham

- Relatório do Plano
- Relatório Ambiental
- Programa de execução e Plano de Financiamento

Elementos complementares

- Fichas do Património Arquitetónico
- Fichas do Património Arqueológico
- Relatório dos Compromissos Urbanísticos
- Relatório de Drenagem de Águas Pluviais – Estruturante
- Relatório de Cartografia
- Mapa do Ruído



Fonte: Elaboração própria (2022)

Figura 15 | Planta de Zonamento – 24.A – Classificação e Qualificação do Solo do Plano de Urbanização de Tavira.

O PUT veio incluir nos seus elementos (Regulamento e peças gráficas) todos os edifícios inventariados com qualidades artísticas, urbanas e arquitetónicas ou de valor histórico e cultural, bem como os que, pela sua integração e contextualização na envolvente, tipologias construtivas, elementos construtivos e compositivos da construção, nomeadamente: platibandas, coberturas (telhados de tesouro), chaminés, cunhais, socos, beirados, cornijas, vãos, caixilharias, guardas, consolas das varandas, cantarias, molduras, entre outros, sejam de interesse salvaguardar.

Este conjunto de características confere a estas edificações identidade e destaque relativamente aos restantes, justificando-se por isso a sua inventariação, sendo a sua predominância no núcleo urbano mais antigo (Figura 16).

Os imóveis inventariados vêm complementar os já classificados.



Fonte: Elaboração própria (2022)

Figura 16 | Planta de Zonamento – 24.D – Imóveis Inventariados do Plano de Urbanização de Tavira.

O impacto de construções dissonantes na área do plano, em particular no núcleo urbano mais antigo (desadequados volumétrica e morfologicamente das construções envolventes) contribui negativamente para o enquadramento paisagístico da cidade.

Com este plano pretende-se contribuir para que situações destas no futuro não sejam possíveis. Em relação aos edifícios atuais, como os identificados na figura 17, as intervenções em espaço público devem contribuir no sentido de minimizar esses impactos.



Fonte: PUT, CMT (2019)

Figura 17 | Edifícios dissonantes existentes no núcleo urbano mais antigo.

O PUT mais do que um instrumento de planeamento é um mecanismo de gestão das zonas urbanas. Os indicadores urbanísticos e zonamento propostos resultam de uma análise exaustiva sobre a realidade da cidade no que concerne ao edificado, estilo de vida e na visão de uma cidade que sabe conciliar a identidade, património, cultura e modernismo.

Os seis tipos de categorias e seus desdobramentos propostos, visam responder a diferentes componentes de intervenção e controlo da gestão urbanística, correspondendo a cada uma delas um corpo normativo específico que consta do regulamento do plano.

Neste contexto, prevêem-se indicadores urbanísticos que procuram controlar as diversas operações urbanísticas a realizar, facilitando projetos, sua análise e deferimento. Estabelecem-se regras de intervenção que orientam a realização de obras onde se atende ao património e à imagem urbana envolvente:

SECÇÃO II Imóveis Inventariados

Artigo 68.º Caracterização e identificação

1 — Os Imóveis Inventariados constituem o conjunto de bens representativos da identidade e da história da cidade, que importa preservar enquanto testemunho com valor histórico, arquitetónico, civilizacional e cultural, nos quais se encontram identificados os Edifícios a Preservar, Fachadas a Preservar e Elementos Notáveis, encontrando -se os mesmos assinalados na Planta da Zonamento — Imóveis Inventariados e identificados nas Fichas de Património Arquitetónico que integram os elementos que acompanham este plano.

2 — A delimitação destes na planta referenciada é meramente indicativa, pelo que poderá ser, ou não, coincidente com a realidade. Neste contexto, a presente secção aplica -se à totalidade do prédio independentemente do elemento cartográfico representado.

Artigo 69.º Regime

1 — As intervenções urbanísticas a levar a efeito sobre os imóveis inventariados devem salvaguardar a sua identidade e características da sua relação com o território envolvente, respeitando a compatibilização do proposto com a estrutura original, a harmonização de materiais e cores e a adoção da linguagem arquitetónica que respeite os critérios de autenticidade.

2 — Os projetos de arquitetura relativos a obras de intervenção nos imóveis inventariados devem ser acompanhados por relatório técnico, de caracterização arquitetónica do imóvel e de identificação dos elementos a conservar ou a demolir, de justificação das propostas de intervenção e registo fotográfico do interior e exterior do edifício.

3 — Aos imóveis inventariados aplicam -se as condicionantes previstas na presente Secção, assim como as especificações previstas para a respetiva categoria de solo onde se insere.

Artigo 70.º Demolições

1 — As obras de demolição total ou parcial, de edificações ou dos seus componentes, estão sujeitas a controlo prévio municipal nos termos da legislação em vigor, devendo ser confirmadas por prévia vistoria municipal.

2 — Nos imóveis inventariados apenas são admitidas obras de demolição, total ou parcial, nas seguintes condições:

2.1 — Quando o imóvel ou parte do mesmo ameace ruína ou ofereça perigo para a saúde pública e segurança de pessoas e bens;

2.2 — Quando as demolições forem consideradas de relevante interesse urbanístico; 2.3 — Quando, mediante relatório técnico fundamentado e conclusivo, se considere não ser viável a recuperação por razões de ordem estrutural;

2.4 — Quando, para valorização do imóvel, se pretende suprimir acrescentos inadequados ou descaracterizados da sua arquitetura.

Artigo 71.º Obras de reabilitação, alteração e/ou ampliação

1 — Nos imóveis inventariados, apenas são passíveis de autorização, obras de ampliação ou de alteração nas seguintes situações:

1.1 — Para reposição da coerência arquitetónica ou urbanística do imóvel ou conjunto edificado;

1.2 — Para favorecer a instalação de um uso adequado no imóvel ou conjunto edificado ou melhorar o seu desempenho estrutural e funcional;

1.3 — Se pretenda a supressão de elementos dissonantes na edificação;

1.4 — Se pretenda a reposição do desenho, materiais e cores originais, comprovado por sondagens ou outros registos documentais;

1.5 — Se pretenda a melhoria da estética da edificação;

1.6 — Se pretenda a adaptação à inclusão de materiais de impermeabilização, isolamento térmico, condicionamento acústico ou de reforço estrutural, não visíveis no exterior da edificação.

2 — Nos edifícios a preservar, as ampliações propostas não poderão prever alteração na altura da edificação existente.

3 — As alterações e ampliações devem garantir a manutenção do interesse histórico e arquitetónico do edifício, reforçando o valor artístico dos elementos funcionais e decorativos existentes, nomeadamente telhados de tesouro, platibandas, chaminés, cantarias e beirados, e demais que possam existir de valor patrimonial.

4 — A alteração no interior dos edifícios a preservar deve garantir a manutenção do interesse histórico e arquitetónico do edifício, reforçando o valor artístico dos elementos funcionais e decorativos existentes, nomeadamente paredes estruturais, caixas de escadas, pavimentos, tetos de madeira,

estuques decorativos, azulejos, cantarias, guardas de ferro fundido ou forjado, e outros elementos de valor patrimonial, devendo a proposta prever a manutenção, conservação, restauro ou alteração adequada.

5 — As alterações interiores dos Imóveis inventariados, isentas de controlo prévio nos termos do previsto no RJUE, estão sujeitas, previamente, a comunicação à câmara municipal, devendo ser apresentado relatório técnico, de caracterização arquitetónica do imóvel e de identificação dos elementos a conservar ou a demolir, de justificação das propostas de intervenção e registo fotográfico do interior e exterior de todo o edifício.

6 — Admite -se a utilização de desvão de coberturas inclinadas, nos termos do previsto no n.º 6 do artigo 13.º do presente regulamento, desde que não seja alterada a configuração geral da cobertura, não seja alterado o exterior da mesma, por forma a manter a caracterização do edifício e cumpra o previsto no RGEU.

7 — Admite -se alteração do uso desde que não sejam comprometidas as características arquitetónicas, decorativas e construtivas dos imóveis.

Artigo 72.º Obras de reconstrução

1 — Nos imóveis inventariados, são admitidas obras de reconstrução subsequentes à ruína ou demolição total ou parcial de edifícios com elementos notáveis devidamente identificados, desde que observem:

1.1 — A reconstituição da estrutura da fachada;

1.2 — A manutenção da imagem exterior do edifício, preservando os elementos decorativos e estruturais;

1.3 — A preservação dos elementos notáveis e demais características da edificação, sem prejuízo da introdução de novos elementos que visem a melhoria das condições térmicas, acústicas e sísmicas ou reforço estrutural com elementos de características leves, sendo obrigatória a sua integração no conjunto onde se insere.

Artigo 73.º Coberturas

1 — Um dos objetivos de intervenção nas coberturas é o da melhoria do seu funcionamento, estanquicidade e desempenho estrutural e energético, bem como o reforço da coerência da tipologia

arquitetónica dos edifícios onde se inserem, tendo presente a sua visibilidade dos pontos altos da envolvente alargada.

2 — Nos edifícios a preservar, são permitidas obras de conservação e beneficiação das coberturas que não alterem a geometria, a forma e os materiais originais.

3 — Apenas são admitidas obras de alteração de coberturas que tenham o propósito de:

3.1 — Substituir coberturas cuja degradação irreversível não permita a simples conservação;

3.2 — Corrigir anomalias, nomeadamente da estrutura resistente e do sistema de escoamento de águas;

3.3 — Retirar elementos, instalações, materiais ou acabamentos dissonantes relativamente às características do edifício;

3.4 — Realizar obra de alteração de altura de fachada, para os edifícios que não se encontrem identificados como edifícios a preservar, autorizada nos termos do presente regulamento.

4 — As obras de alteração de coberturas, quando admitidas ao abrigo do número anterior obedecem às seguintes regras:

4.1 — A geometria da cobertura deverá respeitar as características do imóvel;

4.2 — Deverão ser preservados os elementos notáveis existentes com valor histórico, arquitetónico e/ou artístico;

4.3 — Nas alterações a efetuar dever -se -ão utilizar, predominantemente, estruturas de madeira, aceitando -se soluções mistas, combinando o aço e a madeira, ou outros materiais de acordo com o sistema estrutural do edifício.

5 — Nos edifícios a preservar, devem ser mantidas as coberturas das edificações existentes, aquando das intervenções de conservação, reconstrução, reabilitação, alteração ou ampliação.

6 — É obrigatória a preservação dos telhados de tesouro, sendo interdita a construção nos mesmos de trapeiras, vãos e/ou outros elementos que o possam descaracterizar.

7 — Nos edifícios a preservar, não é permitido qualquer construção sobre as coberturas planas das edificações.

8 — Nos restantes imóveis inventariados, apenas é permitido a construção, sobre as coberturas planas, do volume de caixa de escadas de acesso à cobertura, desde que o mesmo apresente cobertura inclinada no seguimento da inclinação das escadas, pé-direito máximo de 2,20 m, de 2,70 m medidos pelo exterior e se encontre recuado relativamente às fachadas confinantes com a via pública.

Artigo 74.º Materiais de exterior

1 — Nos imóveis inventariados identificados como edifícios a preservar e fachadas a preservar deverá a proposta prever a manutenção, conservação ou restauro dos materiais existentes, com especial relevância para a manutenção da cor original, das cantarias, das caixilharias, das guardas de ferro fundido ou forjado, das chaminés, telhados de tesouro e outros elementos de valor patrimonial, comprovados por sondagens ou outros registos documentais.

2 — Nos imóveis inventariados, e em outras construções existentes abrangidas por regimes de proteção devidamente legislado, é interdita a remoção dos revestimentos em material cerâmico existente de relevante valor arquitetónico, devendo ser promovida a conservação preventiva, a sua recuperação, e a produção das peças em falta deverá recorrer à reprodução fiel dos mesmos e sempre que possível com materiais e sistemas de execução idênticos, num resultado próximo do original.

3 — Nos vãos exteriores é interdita a colocação de gradeamentos do tipo industrial, enroláveis ou não, em alumínio e/ou em ferro, assim como o uso de estores, quer metálicos, quer em PVC. O sistema de obscurimento deverá ser conseguido através da utilização de portadas.

4 — Nas coberturas inclinadas deverá, sempre que possível, prever-se a utilização das telhas existentes. Em caso desta impossibilidade, face à degradação ou inexistência, será obrigatória a utilização de telha de canudo, de barro branco, do tipo Santa Catarina.

5 — As coberturas em terraço deverão prever a manutenção do revestimento existente e em caso de impossibilidade, deverá ser utilizado revestimento cerâmico de barro de cor branca, ocre ou madeira.

6 — Na utilização de materiais naturais, estes devem ser preferencialmente da região.

Fonte: Extrato do Regulamento do PUT

4.2. Políticas de dados e acessibilidade

A CMT, ciente da importância em disponibilizar informação atualizada, quer para entidades públicas, quer para privados/particulares, tem vindo a desenvolver um trabalho de recolha e sistematização de elementos, periodicamente atualizados, em matéria de ordenamento do território, de modo a facilitar o acesso e compreensão dos mecanismos de gestão urbanística em vigor.

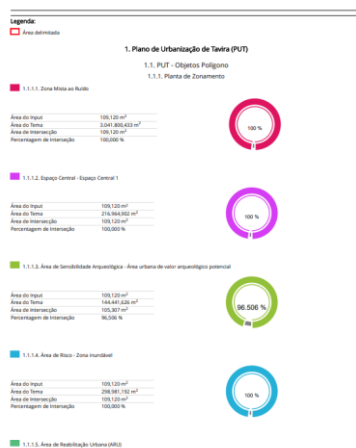
A conceção de uma infraestrutura de dados espaciais/ infraestrutura de informação geográfica, com recurso às tecnologias de sistemas de informação geográfica (SIG) permitiu, à CMT, a disponibilização de ferramentas de georreferenciação que permitem ao utilizador obter uma Planta de Localização, nomeadamente para instrução de procedimentos, bem como a funcionalidade de confrontação focada essencialmente na possibilidade de sobrepor informação sobre matérias do ordenamento do território que as empresas, as instituições e os cidadãos em geral precisam de obter para conhecerem e



avaliarem a possibilidade de concretização dos seus projetos e iniciativas, nomeadamente os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis, outras normas, ou ainda as salvaguardas anteriormente referidas (Figuras 18 e 19).

Fonte: CMT, 2022

Figura 18 | Plataforma de informação geográfica da CMT.



Regulamento: Aprovado em sessão de Plenário de 16 de Maio de 2022

CAPÍTULO II

SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 10º - Regime

- 1 - Nas áreas abrangidas por serviços administrativos e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classificação e qualificação do solo que recebem em conformidade com as Planas de Zonamento e o presente Regulamento, fica condicionada às disposições vinculativas que ao tempo estiverem em vigor e que regem tais serviços administrativos e restrições de utilidade pública.
- 2 - As operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio carecem de parecer e/ou autorização emitido pelo órgão administrativo competente, nos termos da lei em vigor.

CAPÍTULO III

ZONAMENTO

Secção I

Disposições gerais

Artigo 11º - Áreas de intervenção de outros instrumentos ou entidades

- 1 - Nas áreas abrangidas por áreas de intervenção de outros instrumentos ou entidades, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classificação e qualificação do solo que recebem em conformidade com as Planas de Zonamento e o presente Regulamento, fica condicionada às disposições que ao tempo estiverem em vigor e que regem tais áreas de intervenção de outros instrumentos ou entidades.
- 2 - As operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio carecem de parecer e/ou autorização emitido pelo órgão administrativo competente, nos termos da lei em vigor.

Artigo 13º - Operações urbanísticas

- 1 - Qualquer operação urbanística de natureza pública ou privada, sem prejuízo da implementação de medidas que assegurem a adequada integração do edifício com o ambiente, está sujeita cumulativamente às disposições constantes no presente regulamento e demais legislação aplicável.
- 2 - Nas operações urbanísticas a executar, os índices e aplicar incidem sobre a área da parcela inscrita na respetiva qualificação de solo.
 - a) - Minimização das áreas impermeabilizadas recorrendo a materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores;
 - b) - Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e do ambiente, recorrendo a espécies autóctones ou muito adaptadas às condições climatológicas do local e com maior capacidade de captura de carbono;
 - c) - Eficiência hídrica: reutilização de águas pluviais, de acordo com critérios do Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água (PNEUA) e respetivos instrumentos operativos;
 - d) - Eficiência energética: adoção de medidas mitigadoras dos consumos nos espaços exteriores e nos edifícios, e utilização de fontes de energia renovável, sem prejuízo do disposto no 1º e do artigo 31º do presente regulamento;
 - e) - Gestão eficiente dos resíduos: adoção de sistema adequado de promoção da reciclagem de resíduos sólidos;
- 3 - Os projetos das operações urbanísticas a desenvolver na área de intervenção do plano devem expressamente demonstrar o cumprimento das regras que assegurem o comportamento sísmico das edificações, nos termos do previsto na legislação em vigor.

Fonte: CMT (2022)

Figura 19 | Confrontação dos Planos Territoriais em função da área pretensão, dashboard de métricas e regulamento aplicável.

Capítulo 5 – Dinâmicas de Reabilitação Urbana por Estrangeiros

5.1. Imigração em Tavira

Tavira desde a década 70 que começou a ter estrangeiros a residir no concelho. O seu número foi crescendo lentamente com o passar dos anos até à ocorrência da crise económico-financeira que se abateu sobre a Europa e teve um impacto no número de estrangeiros no território.

Segundo o INE, a população estrangeira residente diz respeito ao “conjunto de pessoas de nacionalidade não portuguesa com autorização ou cartão de residência, em conformidade com a legislação de estrangeiros em vigor. Não inclui os estrangeiros com situação regular ao abrigo da concessão de autorizações de permanência, de vistos de curta duração, de estudo, de trabalho ou de estada temporária, bem como os estrangeiros com situação irregular”.

Metodologicamente, no sentido de se estabelecerem comparações e compreender o enquadramento do concelho de Tavira, tem-se por referência o País e a NUT II Algarve, no período intercensitário mais recente (2011 a 2021).

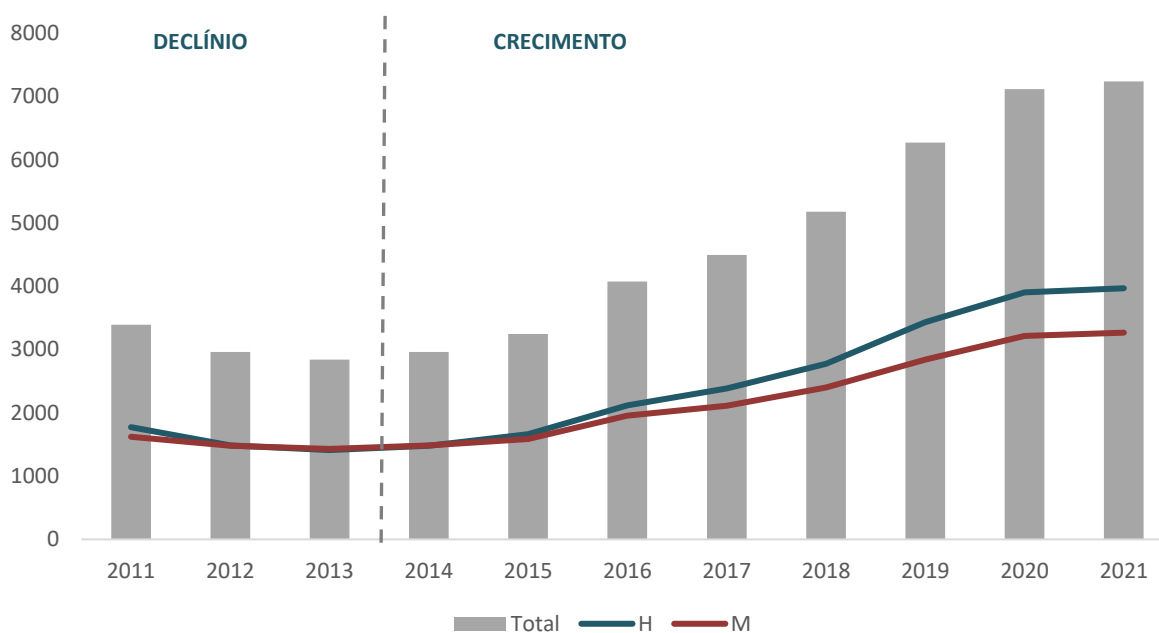
Segundo o INE e o SEF, em 2021, o concelho de Tavira possuía 7238 residentes estrangeiros representando 6,9% da população residente estrangeira da NUT II Algarve, constituindo-se assim como o sexto concelho com mais residentes estrangeiros na região. Em 2011, era apenas o oitavo.

Outro indicador importante tem a ver com a proporção de população estrangeira em % da população residente em 2021 e, neste caso, Tavira representa cerca de 26%, o País cerca de 6,8% e a NUT II Algarve 22,5%.

Tendo em consideração os valores da população estrangeira residente entre 2011 e 2021, verifica-se que em Portugal teve um acréscimo de 37,8%, enquanto na NUT II Algarve o crescimento foi inferior ao nacional (34,4%), mas no concelho de Tavira o crescimento foi significativamente superior a ambos os níveis (53,1%).

Da leitura do gráfico 1, verifica-se que o concelho apresenta dois ciclos: por um lado, o período entre 2011 e 2013 com um ligeiro declínio e, por outro, um crescimento acentuado com início em 2014 até 2021. Em termos absolutos, o concelho de Tavira teve um aumento de 3845 residentes estrangeiros, na região é apenas superado por Loulé, Albufeira e Lagos, 5889, 5665 e 4860 respetivamente.

A análise permitiu-nos constatar outro fator, que apesar de não ser muito significativo, diz respeito ao atual ciclo de desequilíbrio entre género. Este fator pode ser explicado pela imigração associada à atividade laboral desenvolvida no concelho, em particular a com origem no Nepal e Índia, contudo existe uma nacionalidade na migração associada aos migrantes “*lifestyle*” para a qual não foi possível identificar uma razão e com diferenças muito significativas entre sexo, que é a Itália, com um total de 468 residentes, sendo 317 homens e 151 mulheres.



Fonte: Elaboração própria, com base no INE e SEF (2022)

Gráfico 1 | Evolução da população estrangeira com estatuto legal de residente no concelho de Tavira: total e por sexo, entre 2011 e 2021.

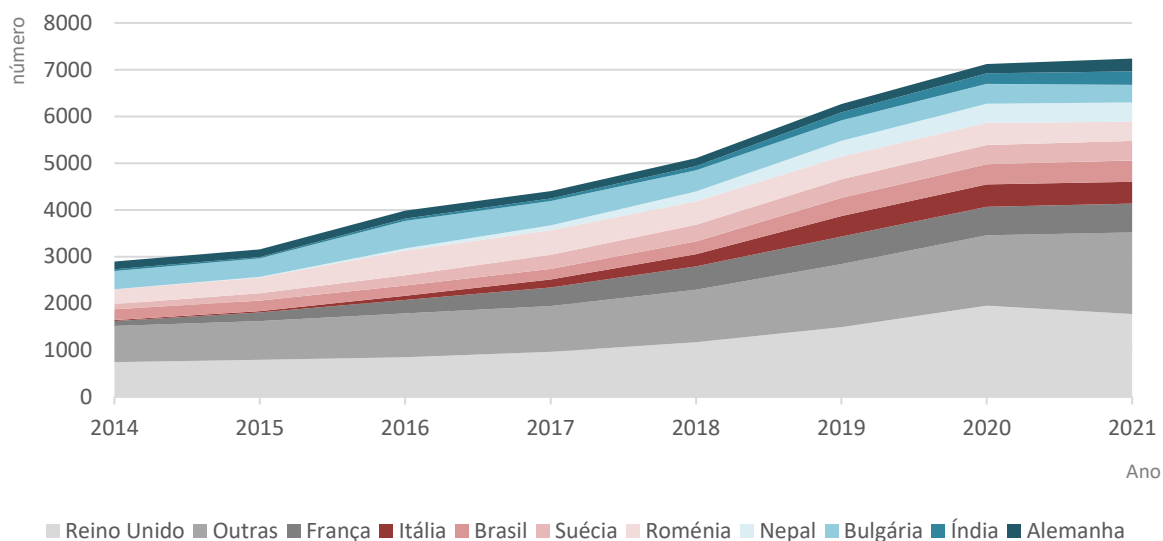
Numa análise mais detalhada em relação à proveniência da população estrangeira no concelho de Tavira, em 2021, constata-se que os provenientes do Reino Unido representam, de forma individualizada, o maior grupo imediatamente seguido da França e Itália. Depois verifica-se um conjunto de proveniências bastante diversificado, com maior ou menor representatividade (Tabela 1).

Tabela 1 | Variação da origem da população estrangeira com estatuto legal de residente no concelho de Tavira, entre 2014 e 2021.

NACIONALIDADE	2014	2021	VARIAÇÃO (%)
Reino Unido	744	1773	58
Outras	774	1748	55,7
França	105	613	82,9
Itália	21	468	95,5
Brasil	229	455	49,7
Suécia	114	419	72,8
Roménia	315	412	23,5
Nepal	0	410	100
Bulgária	389	378	-2,9
Índia	39	287	86,4
Alemanha	163	275	40,7
Total	2963	7238	60

Fonte: Elaboração própria, com base no INE (2022) e SEF (2022)

Se reunirmos a população estrangeira por grupos de nacionalidade, no concelho de Tavira, o grupo dos países europeus é o mais representativo, contudo para o presente estudo, o mais importante é definir a imigração em função da motivação. Assim, de entre as nacionalidades mais representativas podemos definir dois grupos: por um lado, o grupo imigrado associado à atividade laboral desenvolvida no concelho, motivações sociais e económicas (Brasil, Roménia, Nepal, Bulgária e Índia); por outro, um tipo de migração motivada por um “*lifestyle*” que aspira vivenciar novas experiências em locais que ofereçam qualidade de vida (Reino Unido, França, Itália, Suécia e Alemanha). No período em análise os maiores crescimentos verificam-se na população estrangeira com origem no Nepal (100%), Itália (95,5%), Índia (86,4%) e França (82,9%) (Gráfico 2).



Fonte: Elaboração própria, com base no INE e SEF (2022)

Gráfico 2 | Evolução da origem da população estrangeira com estatuto legal de residente no concelho de Tavira: total e por algumas nacionalidades, entre 2014 e 2021.

Por fim, e tendo em consideração o âmbito do presente estudo, importa destacar o crescimento muito acentuado dos oriundos de França e Itália, que até há bem pouco tempo tinham uma expressão muito reduzida no concelho e na região.

5.2. Retrato a partir dos processos de obras particulares

A conjugação dos dois eixos em estudo tem expressão no território e, para o demonstrar, foram identificados os processos de obras particulares apresentados para o centro histórico de Tavira⁹.

Trata-se de uma área onde se revela uma intensificação do fenómeno, que permitiu potenciar lógicas e práticas de reabilitação urbana em Tavira, que nunca se mostraram muito consistentes, face à expressão que esta tem na Europa.

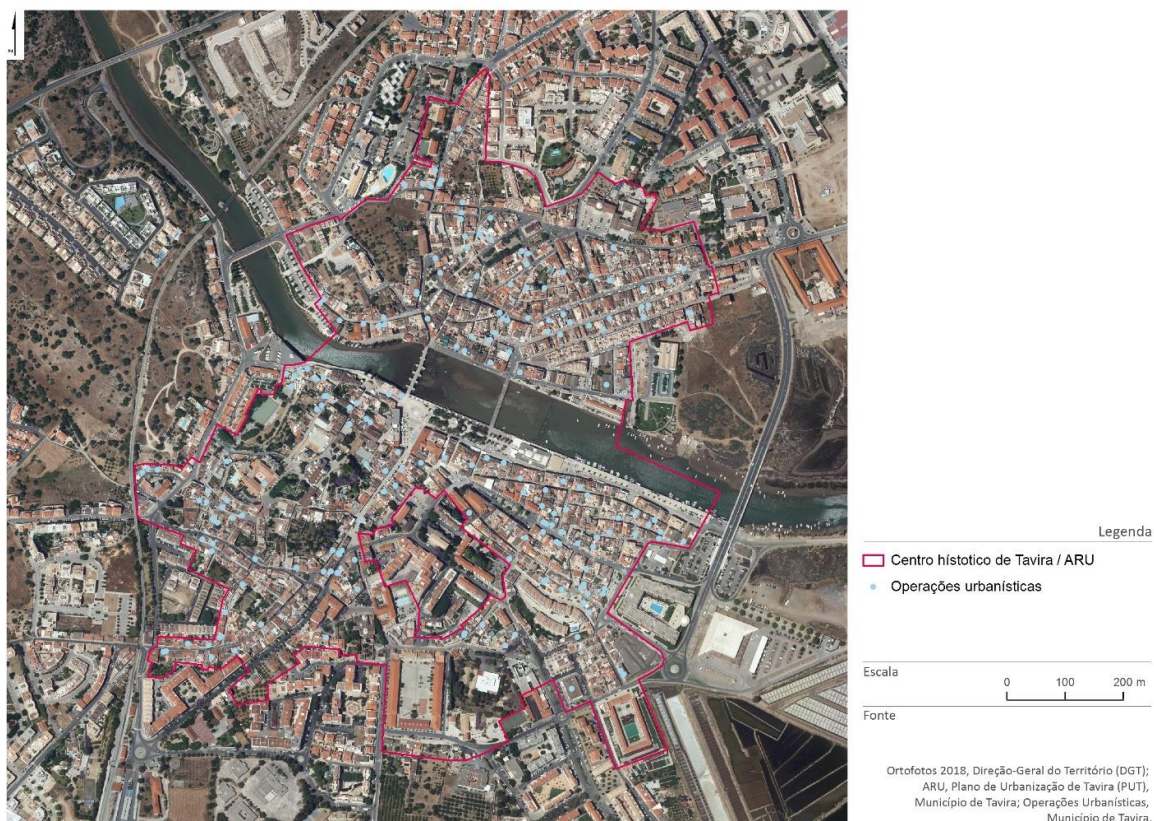
Aliado a esta constatação, associou-se uma observação empírica de um território específico que se constituiu como um estudo de caso e a definição temporal (2014 – 2021), que se prende com dois fatores que de seguida se expõem. Em primeiro lugar, em 9 de junho de 2014 ocorreu a publicação em

⁹ A falta de dados disponíveis não permitiu relacionar os processos de operações urbanísticas à emissão de alvarás e autorizações de utilização, inviabilizando, deste modo, a avaliação da efetividade destes processos, que não empírica, e perceber as distâncias, em anos, entre eles, bem como a recolha de dados completa referentes ao ano de 2021 devido a situação pandémica (Covid-19).

Diário da República da aprovação da Estratégia de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) simples da cidade de Tavira, que engloba a totalidade da área da ARU. Por último e seguramente a mais determinante, como veremos à frente, a evolução da população estrangeira residente no concelho de Tavira, que em 2014 teve uma inversão de ciclo, para um crescimento bastante acentuado nos últimos anos.

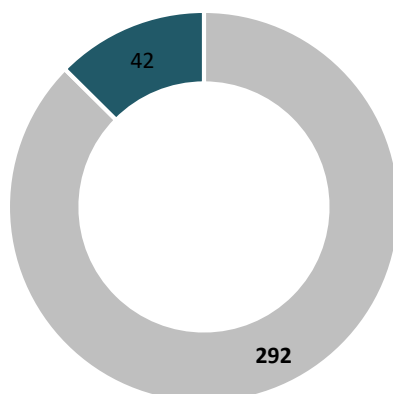
Importa ainda realçar, como já referido anteriormente, o centro histórico de Tavira é constituído por um conjunto de edifícios bastante envelhecido, mas bastante rico do ponto de vista histórico e de elementos notáveis da arquitetura, no entanto, a necessitar, em certos casos, de grandes reparações. Na sua maioria destinado a uma ocupação residencial, verificando-se ainda a existência de um conjunto significativo de edifícios associados à função comercial.

Para avaliarmos a interdependência destas duas realidades, recorreu-se à revisão sistemática dos processos de obras apresentados na CMT. No período em análise, por iniciativa dos particulares, no centro histórico de Tavira / ARU/ORU, foram apresentados 334 processos de obras particulares (Figura 19).



Fonte: Elaboração própria, 2022

Figura 19 | Processos de operações urbanísticas: distribuição geográfica entre 2014 e 2021 no centro histórico de Tavira. Destes processos 292 são relativos a imóveis de nível 1 e 42 de nível 2 (Gráfico 3).

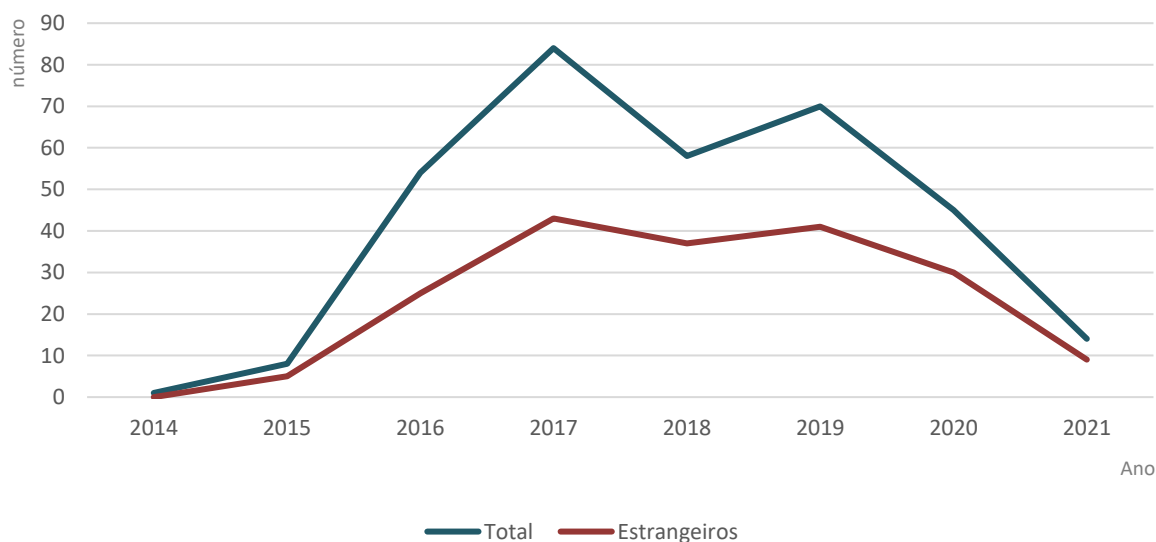


■ Imóveis de intervenção simples - Nível 1 ■ Imóveis de intervenção profunda - Nível 2

Fonte: Elaboração própria, com base no Relatório de Monitorização da Operação de Reabilitação Urbana Simples da cidade de Tavira (2021)

Gráfico 3 | Distribuição por nível de intervenção.

Tendo por base os dados disponíveis, a evolução de processos de obras particulares para fins de reabilitação urbana começa-se a sentir em 2015, acelera em 2016 e em 2017 esta é efetivamente marcante (Gráfico 4).



Fonte: Elaboração própria, com base em dados da CMT (2022)

Gráfico 4 | Número de processos de operações urbanísticas no centro histórico de Tavira, entre 2014 e 2021.

Nos dois primeiros anos, ainda reflexo da conjuntura económica internacional desfavorável, a ARU/ORU não teve o desenvolvimento esperado. A dificuldade no acesso ao crédito e a suspensão dos

programas (ex. Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA) e Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH)), conjugados com o contexto económico adverso, constituem os fatores que influenciaram os níveis de execução da ORU, nomeadamente as intervenções de âmbito particular, pelo que se considera que o programa, só por si, embora com condições para criar dinâmicas que potenciem a reabilitação, faltava um enquadramento global favorável.

A observação empírica do território, conjugada com bibliografia de referência na matéria, permite identificar dois pilares fundamentais no desenvolvimento das práticas de reabilitação urbana em Tavira: o *boom* turístico, com relevância para a atividade do alojamento local e os benefícios fiscais para residentes estrangeiros. Luís Lima (in Público, 2017, 20 de dezembro), afirma que esta retoma muito deve ao investimento estrangeiro, numa primeira fase, influenciado pela criação de programas, como o Programa de Autorização de Residência para Atividades de Investimento e pelo Regime Fiscal para Residentes não Habituais. Lima afirma ainda que apesar da importância que estes programas continuam a ter, há cada vez mais estrangeiros a procurar Portugal sem recorrer a quaisquer benefícios ou pelo menos os decorrentes das estratégias municipais. Procuram um país seguro, para residência ou com potencial de valorização, cujo investimento traga-lhes mais segurança do que rentabilidade rápida.

A afirmação deste autor (Lima) é corroborado pelo Relatório de Monitorização da Operação de Reabilitação Urbana Simples da cidade de Tavira *“No que respeita a financiamento, salienta-se o IFRRU 2020 que é um instrumento financeiro criado no âmbito do Portugal 2020, cujo objetivo é o financiamento de operações de reabilitação urbana incidentes nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas pelos Municípios, nomeadamente, pelo Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU). Lançado em novembro de 2017, o Município de Tavira efetuou a sua divulgação, no entanto, não candidatou nenhuma operação ao IFRRU e não temos conhecimento que algum privado, no concelho de Tavira, tenha usufruído deste apoio, ainda que tenham sido emitidos 6 pareceres vinculativos sobre o enquadramento das operações propostas no PARU”*.

A mudança de paradigma em matéria de reabilitação urbana no horizonte temporal apontado será, por certo, resultado de muitas variáveis, no entanto, o facto de 57% dos processos de obras particulares corresponderem a investimento estrangeiro, demonstra o contributo decisivo desta população na reabilitação e recapitação de uma área estratégica para o desenvolvimento do território.

A observação empírica do território permite igualmente constatar esta situação, com o passar dos anos, o número de estrangeiros a residir no centro histórico da cidade foi crescendo cada vez mais de ano para ano, passando de alguns casos isolados no início da crise, para várias dezenas por volta de 2015/16 a, centenas atualmente.

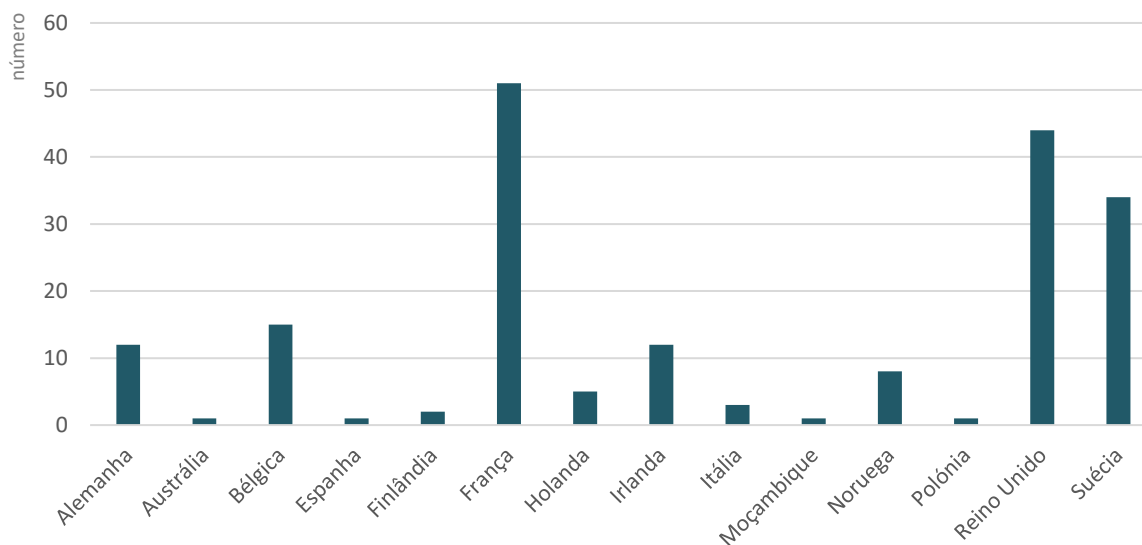
Este é um ponto que deve ser realçado, pois o concelho sempre teve um número significativo de residentes estrangeiros, contudo, até este período ou fase migratória, verificávamos que procuravam sobretudo áreas rurais ou urbanizações turísticas.

Nesta nova vaga de migrações “*lifestyle*”, a escolha da habitação tem um significado e, no caso de Tavira, a escolha de habitações antigas recuperadas ou por recuperar, realça a valorização da cultura local e da sua autenticidade.

Mais recentemente, é imprescindível abordar a atual situação pandemia mundial. Portugal registou o primeiro caso confirmado de COVID-19 em março de 2020, tendo sido adotadas rapidamente medidas de contenção, tanto pelas autoridades públicas como pela população em geral. O estado de emergência foi declarado a 19 de março de 2020 e com ele medidas extraordinárias de contenção e mitigação cobrindo um vasto leque de domínios, com impactes macroeconómicos consideráveis.

Nas operações em curso não foi possível concluir se a pandemia trouxe alguma retração, o setor prosseguiu, continuando as obras, apesar das dificuldades operacionais e as restrições à mobilidade que terão inevitavelmente afetado a atividade. No entanto, ao nível da apresentação de novos processos, a situação é totalmente diferente, houve uma forte retração conforme é visível na evolução marcada pelo gráfico 4.

Outra questão importante e que também mereceu particular atenção está relacionada com a nacionalidade dos investidores. No total dos 190 processos de obras particulares apresentados por estrangeiros, houve três grupos de indivíduos que se destacam, com origem na França, Reino Unido e Suécia, com 51, 44 e 34 respetivamente (Gráfico 5).



Fonte: Elaboração própria, com base em dados da CMT (2022)

Gráfico 5 | Número de processos de obras particulares no centro histórico de Tavira, por nacionalidade estrangeira, entre 2014 e 2021.

Importa ainda referir que apesar de os oriundos do Reino Unido serem a nacionalidade mais representativa no concelho, são os franceses e suecos, que em proporção do total de imigrantes mais contribuíram para recuperar este território. Por outro lado, destacar os italianos que apesar do número significativo de imigrantes, a opção não foi por imóveis a recuperar.

Esta constatação sobre os oriundos de Itália é corroborada pelos estudos de Guerreiro (2019) em Olhão *“Segundo algumas imobiliárias contactadas e de acordo com informações da Junta de Freguesia de Olhão, os prédios de apartamentos existentes na zona histórica são procurados sobretudo por italianos ou estrangeiros de outras nacionalidades, como chineses ou indianos, que preferem edifícios novos”*.

Por forma a concluir, apresentar vários exemplos de reabilitação urbana que permitiram alavancar, reabilitar e recapacitar uma área da cidade, que se considerada absolutamente estratégica ao desenvolvimento do território, em grande medida, resultado do investimento de estrangeiros.

Antes de intervenção



Estado atual







Imóveis de maior dimensão com obras em curso







Fonte: Própria (2022) e CMT (2021)

5.3. Impactos económicos e sociais

O concelho de Tavira tem, atualmente, uma das maiores comunidades de estrangeiros a residir no Algarve e com enorme presença no seu centro histórico. Apesar de existirem na região comunidades mais significativas, Tavira viu o seu número crescer significativamente nos últimos anos, crescendo na

última década acima dos valores de referência no País ou na região, apresentando em 2021, mais do dobro em relação a 2011.

As razões determinantes para explicar por que razão escolheram este concelho e em particular este local para residir são certamente diversos (clima, segurança, autenticidade, arquitetura, padrões de sociabilidade, etc.).

Com o passar dos anos, o número de estrangeiros a residir no centro histórico de Tavira foi crescendo cada vez mais de ano para ano. Passando de alguns casos isolados no início da crise, para várias dezenas por volta de 2015. Desde então, o número de estrangeiros residentes no centro histórico cresceu exponencialmente, representado atualmente já centenas.

De entre os impactos económicos gerados por este fenómeno, não se pode deixar de destacar o investimento imobiliário, o aumento do consumo (King et al., 1998) e o crescimento da população. Partindo dos estudos de Deller (1995), estes fazem sentir-se sobretudo nas zonas rurais ou com tendência para a perda de população (como os centros históricos degradados e envelhecidos) e que com estes novos moradores ganham não só novos habitantes, mas também novas formas de consumo que resultam na criação de empregos e podem contribuir para o repovoamento destas zonas ou, pelo menos, para a uma inversão da tendência de despovoamento e abandono.

De referir que nos 42 processos tramitados referentes a imóveis de nível 2, corresponde um investimento privado de 8 323 443,96€ (Relatório de Monitorização da Operação de Reabilitação Urbana Simples da cidade de Tavira, 2021).

No que respeita aos imóveis de nível 1 (intervenção simples), que corresponde a generalidade das intervenções efetuadas no centro histórico, não foi possível aferir um valor do investimento realizado, pois, como referido anteriormente, os estímulos do município foram para os imóveis que careçam de intervenção profunda – nível 2, pelo que não existindo estímulos municipais para os imóveis de nível 1 também não existiu comunicação do valor de investimento. Contudo, estaremos certamente na presença de valores muito superiores aos efetuados nos imóveis de nível 2.

Por outro lado, um aspeto igualmente importante é a relação que os novos residentes do centro histórico de Tavira estabeleceram ou vão estabelecer, quer com o território, quer com os autóctones.

No seu estudo realizado junto das comunidades de ingleses emigrados em Malta, Toscânia, Costa do Sol e Algarve, King et al. (1998) distinguem aqueles que trabalharam antes de emigrarem definitivamente (Malta e Toscânia) daqueles que emigraram baseando-se apenas no turismo enquanto contacto prévio com o país de destino. Enquanto os primeiros se apresentavam quase plenamente

integrados, os segundos estavam longe de se integrarem na cultura local – não por se recusarem, mas antes por não terem contacto ou não verem utilidade nisso.

Estes argumentos levaram vários autores a questionarem a validade de se utilizar o termo integração em referências a migrantes intraeuropeus, sobretudo nos casos em que esta migração faz parte de um trajeto de vida e não é o último passo (Benson, 2010). O termo integração será ainda menos adequado no caso de imigração para zonas com forte presença de concidadãos, como o que King e restantes (1998) descrevem.

No entanto, na recente vaga de migrações “*lifestyle*”, parece-nos que a aquisição de habitação própria surge também como um fator de ligação e pertença ao território e, no caso de Tavira, a própria escolha da habitação tem um significado, pelo que a opção por habitações antigas recuperadas ou por recuperar realça a valorização da cultura local e da sua autenticidade, por oposição à inautenticidade das urbanizações turísticas e demais locais de passagem a que Relph (cit in Torkington, 2012) alude. Este argumento ecoa ainda o pensamento de Koller (2007), de que a globalização promoveu um desejo do autêntico, tradicional e local conjugado com a presença dos serviços e comodidades globais (Robertson, 2014).

Aqui reside um dos aspetos de maior preocupação para o território, ou seja, o que estes consideram autêntico poderá não coincidir com o que os autóctones entendem como tal. A questão está tanto na vaga mais recente de novos residentes, como na turistificação do centro histórico, pelo que se teme que Tavira perca a sua autenticidade e se torne num outro lugar descaracterizado.

Na investigação desenvolvida por Guerreiro (2019) na zona histórica de Olhão, alguns dos entrevistados temem a perda autenticidade “*Hans (...) sublinha o perigo que plataformas como o Airbnb representam para zona histórica, pois teme que esta siga o caminho de outros destinos turísticos europeus e se torne num aglomerado de casas para arrendar, todas pintadas de igual e indistintas (...) lamenta, temendo que a zona histórica venha a perder a sua autenticidade*”.

Para acautelar esta situação, como foi referido anteriormente, a CMT procurou estabelecer regras visando impedir, em sede da realização de obras de reabilitação e alteração do edificado, a descaraterização deste património, minimizando, no possível, o aparecimento de situações dissonantes e salvaguardando as características arquitetónicas. A delimitação da ARU da cidade de Tavira e a consequente aprovação da Estratégia de Reabilitação Urbana da cidade de Tavira em 2014 visaram a reabilitação urbana do parque edificado degradado e devoluto, sua recuperação e conservação, na perspetiva da valorização urbana, paisagística e económica deste espaço de excelência na cidade de Tavira, o qual possui recursos patrimoniais com assinalável dimensão e

qualidade. Contudo, foi mais recentemente o PU de Tavira a permitir criar o “chapéu” a este enquadramento, dando resposta às necessidades atuais no que respeita ao regime de salvaguarda, preservação e valorização dos elementos na área de incidência, em particular, o património, ficando assim o território dotado de um IGT atualizado, compatibilizado com as exigências legais vigentes e com o rigor exigido, consolidando e reforçando desta forma a estratégia de reabilitação urbana encetada com a delimitação da ARU e da ORU.

Outro aspeto que não podemos deixar de abordar relaciona-se com a gentrificação, particularmente nos promotores e vítimas deste processo.

A gentrificação tem sido dos fenómenos urbanos mais estudados nas ciências sociais desde a década de 70. Inicialmente associada a processos de desindustrialização e ao influxo de novos residentes de classe média, que desencadeavam um processo de mercantilização do mercado imobiliário, culminando na reconfiguração das dinâmicas sociais e segregação socio-espacial dos residentes originais (sobretudo da classe operária), a gentrificação tem atualmente novos contornos e características. Uma destas novas faces é a gentrificação turística e em determinadas situações pelo influxo de novos residentes transnacionais com poder de compra mais elevado, que potencia as mesmas consequências, afetando uma maior multiplicidade de territórios e afetando inclusive a classe média.

Aalbers (2019) identificou como uma quinta vaga, argumentando que esta, à semelhança das anteriores, foi motivada por uma crise e viu a gentrificação envolver novas áreas. O investimento privado enquanto força motriz mantém-se, mas ganhou um carácter global mais do que nacional ou local, resultando em maior especulação imobiliária. A gentrificação é assim cada vez promovida pelas elites transnacionais e plataformas como o *Airbnb*, não só em novos bairros e zonas, mas noutros anteriormente já gentrificados, com maior expressividade nos centros artísticos, zonas históricas e distritos culturais.

A ideia de que a gentrificação se assumiu como uma forma de colonialismo urbano tem sido presença assídua nos debates sobre gentrificação nas últimas duas décadas (Lee et. al., 2008. Segundo Atkinson e Bridge (2010), isto terá acontecido sobretudo desde que a gentrificação se difundiu da Europa ocidental, América do Norte e Austrália e fez-se sentir nas cidades globais do Sul. Os autores invocam ainda o argumento de Harvey (1989) de que a gentrificação teria beneficiado de políticas públicas de orientação neoliberal, resultando num “colonialismo enquanto universalização da administração pública”, que tem vindo a tornar-se numa popular medida de reabilitação de bairros degradados e envelhecidos.

Não obstante, em poucos anos, Tavira passou de uma das localidades com preços do imobiliário médios do sul de Portugal a um dos municípios mais caros do País, com o seu centro histórico a destacar-se mesmo quando comparada com as zonas mais caras do Algarve, como Vale do Lobo ou Vilamoura. Esta rápida transformação surpreendeu os atores políticos do concelho e expandiu-se a um ritmo que dificultou a compreensão das suas consequências a tempo de uma intervenção política. Se a recuperação dos prédios devolutos foi mais que bem-vinda, o custo social da gentrificação começa a ser relevante. A dificuldade de acesso à habitação está a promover uma recomposição social de determinadas zonas, com as classes mais desfavorecidas a serem “empurradas” para fora da zona central da cidade e até do próprio concelho onde viveram toda a sua vida e nos quais se situam os seus laços sociais.

Em todo o caso como Lima (in Público, 2017, 20 de dezembro) afirma é tentador apontar as culpas para a falta de habitação (para jovens e famílias portuguesas) ao turismo e ao investimento estrangeiro, mas importa recordar que estes foram também responsáveis pela reabilitação urbana das cidades, que durante muitos anos se viram abandonadas, degradadas e até ‘despovoadas’, e pela retoma económica do país, através da criação de muito emprego que “salvou” famílias e jovens.

Atendendo a isto, o turismo não é o único fenómeno responsável pelo aumento do custo da habitação. As migrações “*lifestyle*” também têm um grande impacto na especulação imobiliária e são mais difíceis de regular e prever. Se o alojamento local e os Airbnb podem ser controlados, não é possível controlar a aquisição de habitações por parte de cidadãos da UE, que constituem a maioria deste universo que está em crescimento em Portugal. E nestes casos, o planeamento a longo prazo poderá ter resultados menos salientes.

Por esta razão, os decisores políticos têm que participar num jogo delicado que dê resposta às preocupações dos autóctones e ir, ainda assim, ao encontro do que os residentes estrangeiros procuram, ao mesmo tempo, sem sacrificar o turismo apesar de, por vezes, os três pontos de vista aparentem ser inconciliáveis. Como defendem Müller e Hall (2004). É determinante evitar cisões entre os antigos e novos residentes, bem como os primeiros reconheçam a mais-valia para o território da presença dos segundos.

5.4. Matriz SWOT

A análise cruzada dos diversos dados apresentados nos pontos anteriores permite elaborar uma síntese conclusiva das dinâmicas territoriais que se manifestam no território de estudo. Esta síntese encontra-se vertida na Matriz SWOT que se apresenta na tabela 2, onde se agregam os fatores internos e os fatores externos, positivos e negativos, de maior relevância no território em análise. Esta opção metodológica apresenta a vantagem de, para além de sumarizar e distinguir os principais atributos e limitações do território em estudo, permitir uma análise prospetiva, em que os aspetos distintivos do território são analisados no macro contexto político, territorial e económico que lhes subjaz (os denominados fatores externos), daí resultando a identificação das oportunidades e ameaças que se colocam ao território pela presença em número cada vez mais significativo de população motivada por um “*lifestyle*”.

Tabela 2 | Matriz SWOT

	FATORES POSITIVOS	FATORES NEGATIVOS
	FORÇAS	FRAQUEZAS
FATORES INTERNOS	<ul style="list-style-type: none"> - Dimensão cénica singular de Tavira, com destaque para as características únicas da paisagem e morfologias urbanas e de luminosidade natural - Amenidades climáticas e vivências urbanas e culturais com grande apelo para turistas/residentes do “Norte” da Europa - Autenticidade de Tavira - Diversidade cronológica e tipológica do património arquitetónico (castelo, igrejas, conjuntos arquitetónicos, praças, jardins) - Projeção nacional e internacional de Tavira por via da arquitetura e programação cultural - Presença de uma comunidade estrangeira relevante no concelho e região - Planos territoriais com indicações e ações no sentido da reabilitação e requalificação do centro histórico 	<ul style="list-style-type: none"> - Degradação física e exclusão social no centro histórico - Mau estado de conservação e dificuldade de valorização/fruição de algum património - Excessiva centralização territorial da oferta turística na zona junto ao rio Séqua/Gilão - Promotores têm privilegiado a construção nova com a conseqüente falta de dinâmica do sector privado nas zonas históricas - Dificuldade de articulação entre as atividades culturais e a “vida urbana” - Envelhecimento da população local
	OPORTUNIDADES	AMEAÇAS

FATORES EXTERNOS	<ul style="list-style-type: none"> - População (estrangeira) com capacidade económica para reabilitar edifícios degradados - Recapacitação do centro histórico - Revitalização da economia local - Novas oportunidades de emprego - Preservação dos elementos notáveis em imóveis particulares e valorização do conjunto urbano - Transculturalidade em estratégia de afirmação de cidade numa encruzilha de mundos: atlântico e mediterrâneo; norte e sul - Alterações recentes na legislação do alojamento local como oportunidade para encontrar um equilíbrio para este território - Criar condições para o município se substitua aos particulares na reabilitação de fogos para arrendamento acessível 	<ul style="list-style-type: none"> - Extinção de uma identidade e cultura popular - Perda de valores patrimoniais por desconhecimento dos elementos arquitetónicos - Crise económica e risco de redução do investimento dos migrantes - Aceleração do processo de gentrificação social - Número crescente de hotéis, hostels e Airbnbs, uma vez que são espaços de passagem, não potenciam a fixação e vivência continuada - Aumento do custo de vida e das rendas como consequência da presença desta população - Acesso muito condicionado à habitação pela população local - Desenvolvimento por parte de uma determinada população de um sentimento de aversão ou antipatia em relação aos estrangeiros
------------------	--	---

Fonte: Elaboração própria

Através das dinâmicas territoriais que se manifestam no território e da análise SWOT identificaram-se, para Tavira, no âmbito da temática da dissertação, estimulantes desafios de futuro do ponto de vista urbano, económico, social e cultural, simultaneamente detetaram-se fatores críticos a ter em consideração.

A afirmação residencial de Tavira resulta da ponderação de fatores de índole diversa que justapõem as características únicas de paisagem e morfologias urbanas, aos aspetos fiscais. A captação de população estrangeira permitiu alargar o perfil socioeconómico da população no território, desenvolver diversos setores de atividade e tem contribuindo significativamente para recapacitar áreas do território que exigiam capacidade financeira.

A reabilitação urbana é um pilar da qualificação urbana para o século XXI. Num período onde, por motivos associados à regressão demográfica e financeira, as cidades estagnaram o seu crescimento físico, a regeneração dos lugares e do edificado torna-se fator fundamental no aproveitamento das infraestruturas instaladas e nas sociabilidades organizadas.

Para além da qualificação das áreas urbanas, promover a inclusão social e a coesão territorial é também fundamental para a harmonia e progresso da comunidade. Neste sentido, é importante garantir condições aos cidadãos locais de acesso à habitação, equipamentos e serviços.

Note-se, contudo, que a superação dos grandes desafios que o território enfrenta só será bem-sucedida se este conseguir envolver todos os atores chave na elaboração de uma estratégia empenhada em reforçar as suas dimensões de coesão, competitividade e sustentabilidade.

Por fim, não podemos deixar de referir um fator crítico para Tavira, os ciclos alternados de crescimento económico e de depressão. E agora? Ninguém saberá o que vai acontecer...

Conclusão

Tal como o título da presente dissertação indica, esta investigação focou-se em duas matérias aparentemente diferentes e, à primeira vista, sem qualquer relação entre si: o estudo das migrações e a RU. A juntar a isto, a análise destes fatores numa área de estudo com características muito particulares.

O estudo efetuado durante a revisão bibliográfica permitiu ter uma noção dos projetos migratórios e as suas motivações, pelo que a presença destes estrangeiros no centro histórico de Tavira, enquanto fenómeno social, só faz sentido no contexto histórico em que nos encontramos, com as mobilidades e a facilidade de comunicação, associados a uma crescente procura pela autenticidade. Esta opção pela autenticidade será mesmo a razão para a escolha deste local, que à primeira vista, contrasta com os mencionados na literatura e referidos como escolhas típicas das migrações “*lifestyle*”.

Outro aspeto relevante e, não menos importante, será certamente o regime fiscal estabelecido pelo governo português em 2009 (reformulado em 2013), denominado regime para residentes não habituais, que claramente, à semelhança de outros países do sul da Europa, viu na atração de imigrantes qualificados e pós-reforma uma estratégia de desenvolvimento económico.

A observação empírica do território e análise sistemática dos dados permitiram evidenciar a rapidez com que a RU está a atingir o centro histórico de Tavira. Há 10 anos, passava-se pelas ruas e viam-se muitos edifícios degradados, em mau estado de conservação e até mesmo em ruína.

Posto isto, foi questão-chave desta dissertação quantificar a relevância desta migração neste processo, portanto, uma perspetiva muito específica de olhar para este fenómeno.

Neste contexto, os dados apresentados são claros ao evidenciar a relevância desta população na recapitação desta área urbana, representando cerca de 57% dos processos de obras particulares com incidência na área de estudo.

Foi ainda possível responder a outra questão derivante da já referida nomeadamente sobre os perfis que mais contribuíram para a RU do centro histórico de Tavira, concluindo-se que, embora os oriundos do Reino Unido sejam a nacionalidade mais representativa no concelho, são os franceses e suecos, que em proporção do total de imigrantes mais contribuíram para recuperar este território. É de destacar ainda os italianos que apesar do número significativo de imigrantes, a opção não foi por imóveis a recuperar.

Concluindo, a evolução recente deste fenómeno das migrações “*lifestyle*” resultará certamente de vários fatores, no entanto, o que é possível afirmar é que foi esta população que direta e indiretamente permitiu impulsionar práticas de RU que até bem pouco atrás não eram visíveis.

Todavia, fica claro que esta população não gera apenas efeitos positivos, ela também provoca efeitos “colaterais”, negativos neste território (valoriza o edificado, deixando-o inacessível à população local; o desconhecimento de elementos construtivos originais como materiais e elementos decorativos; origina a perda de valores patrimoniais e de identidade; gera desigualdades sociais; entre outros).

Portanto, o que está em causa e pode ser definidor no presente e futuro já não é medir a importância na reabilitação urbana, mas sim pensar os meios e formas em que esta acontece e aproveitar todas as potencialidades que esta tem para aumentar a qualidade de vida das comunidades conhecendo e evitando, também, alguns dos seus efeitos perversos, por exemplo, a nível técnico a criação de uma unidade orgânica especializada em reabilitação urbana e, do ponto de vista social e da sua coesão, a criação do zonamento inclusivo, que preveja que as operações urbanísticas com uma área de edificação relevante, situadas no centro da cidade, destinem uma percentagem da sua área para habitação a custos controlados, ou ainda permitindo que o município se substitua ao particulares na reabilitação de imóveis no centro histórico para arrendamento acessível.

Bibliografia

- Aalbers, M.B. (2019) Introduction To The Forum: From Third To Fifth-Wave Gentrification, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 110 (1), 1-11.
- ALVES, C. (2016). Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente. O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação – da instrumentação à intervenção. Universidade da Beira Interior, Covilhã. 940 p.
- Atkinson, R. & Bridge, G. (2010) Globalisation and the New Urban Colonialism, in Brown-Saracino, J. (ed.) *The Gentrification Debates*, Reino Unido, Routledge, 51-61.
- BENSON, M. & O'Reilly, K. (2009). Migration and the Search for a Better Way of Life: A Critical Exploration of Lifestyle Migration. *The Sociological Review* 57 (4), 608-625.
- BENSON, M. & O'REILLY, K. (2015). From lifestyle migration to lifestyle in migration: Categories, concepts and ways of thinking. *Migration Studies*, 1 (4), 20-37.
- Benson, M.C. (2010) The context and trajectory of lifestyle migration: The case of the British residents of Southwest France, *European Societies*, 12 (1), 45-64.
- BENSON, MICHAELA AND KAREN O'REILLY (2009a), "Lifestyle Migration: Escaping to the Good Life?," in Michaela Benson and Karen O'Reilly (eds.), *Lifestyle Migration: Expectations, Aspirations, and Experiences*, Farnham, Ashgate, 1-14.
- CABRAL, SOFIA RIBEIRO – Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana. Lisboa: Instituto Superior Técnico, Universidade de Lisboa, 2013. Dissertação de Mestrado em Engenharia Civil.
- CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA. (1997). Plano Diretor Municipal de Tavira. CMT. Tavira.
- CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA. (2014). Estratégia de Reabilitação Urbana da Cidade de Tavira. CMT. Tavira.
- CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA. (2016). Relatório de Monitorização da Operação de Reabilitação Urbana Simples da cidade de Tavira. CMT. Tavira.
- CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA. (2017). Estudos de Caracterização e Diagnóstico da Revisão do PDM de Tavira – Vol. I, II e III CMT. Tavira.
- CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA. (2017). Modelo Estratégico de Desenvolvimento Territorial – versão preliminar. CMT. Tavira.

- CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA. (2020). Relatório da proposta de elaboração do Plano de Urbanização de Tavira. CMT. Tavira.
- CÂMARA MUNICIPAL DE TAVIRA. (2021). Relatório de Monitorização da Operação de Reabilitação Urbana Simples da cidade de Tavira. CMT. Tavira.
- CASTLES, STEPHEN (2010), “Understanding Global Migration: A Social Transformation Perspective,” *Journal of Ethics and Migration Studies*, vol. 36, no. 10, 1565-1586.
- Deller, S.C. (1995) Economic Impact of Retirement Migration, *Economic Development Quarterly*, (9) 1, 25-38.
- GIBLER, K.; TALTAVULL, P.; CASADO-DIAZ, M. J.; CASADO-DIAZ, M. & RODRIGUEZ, V. (2009) Examining retirement housing preferences among international retiree migrants. *International Real Estate Review*, 12 (1), 1-22.
- GUERREIRO, JORGE ANDRÉ OLIVEIRA – Mobilidades, Estilos de Vida e Autenticidade: Os estrangeiros residentes na zona histórica de Olhão. Faro: Faculdade de Economia, Universidade do Algarve, 2019. Dissertação de Mestrado em Sociologia.
- Harvey, D. (1989) From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism, *The Roots of Geographical Change*, 71 (1), 3-17.
- HAYES, M. & PEREZ-GAÑÁN, R. (2017). North–South migrations and the asymmetric expulsions of late capitalism: Global inequality, arbitrage, and new dynamics of North–South transnationalism. *Migration Studies*. 5, 116-135.
- HAYES, MATTHEW (2014), “‘We Gained a Lot Over What We Would Have Had’: The Geographic Arbitrage of North American Lifestyle Migrants to Cuenca, Ecuador,” *Journal of Ethnic and Migration Studies*, vol. 40, n. ° 12, 1953-1971.
- HOEY, BRIAN A (2005), “From Pi to Pie: Moral Narratives of Noneconomic Migration and Starting Over in the Postindustrial Midwest,” *Journal of Contemporary Ethnography*, vol. 32, 586-624.
- HORN, V. & SCHWEPPE, C. (2017). Transnational aging: toward a transnational perspective in old age research. *European Journal of Ageing*, 14(4), 335-339.
- INE Portugal (2022) – População estrangeira com estatuto legal de residente, por sexo, dados. Acedido em 4 de junho de 2022, em: <http://www.ine.pt>.
- KING, R., WARNES, A.M., & WILLIAMS, A.M. (1998) International Retirement Migration in Europe, *International Journal of Population Geography*, 4, 91-111.

- KOLLER, V. (2007) “The World’s Local Bank”: Glocalisation as a Strategy in Corporate Branding Discourse, *Social Semiotics*, 17 (1), 111-131.
- LEES, L., SLATER, T. & WYLY, E. (2008) *Gentrification*, Estados Unidos, Routledge.
- LIMA, L. (2017). *Imobiliário - Suplemento Comercial*. Público, 20 dezembro.
- MACCANNELL, DEAN (1999), *The Tourist: A New Theory of the Leisure Class*, Berkeley, University of California Press.
- MCWATTERS, MASON R. (2009), *Residential Tourism: (De)Constructing Paradise*, Bristol, Channel View Publications.
- Müller, D.K. & Hall, C.M. (2004) The Future of Second Home Tourism, in Hall, C.M. & Müller, D.K. (eds.) *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, Reino Unido, Cromwell Press, 273-278.
- PINHO, A. (2009). *Conceitos e políticas europeias de reabilitação urbana: análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais*. Universidade Técnica de Lisboa. Vol. I: 796 p.
- ROBERTSON, R. (2014) Prologue, in Robertson, R. (ed.) *European Glocalization in Global Context*, Reino Unido, Palgrave Macmillan, 1-5.
- SERVIÇO DE ESTRANGEIROS E FRONTEIRAS (2022). *População estrangeira com estatuto legal de residente, por sexo, dados*. Acedido em 4 de junho de 2022, em: <http://www.sef.pt>.
- TERRA, DIANA MARIA DOS SANTOS – *O Novo Paradigma da Reabilitação Urbana em Portugal*. Porto: Faculdade de Direito, Universidade do Porto, 2012. Dissertação de Mestrado.
- TORKINGTON, K. (2012) Place and Lifestyle Migration: The Discursive Construction of ‘Glocal’ Place-Identity, *Mobilities*, 7 (1), 71-92.
- TORKINGTON, KATE (2010), “Defining Lifestyle Migration,” *Dos Algarves*, vol. 19, 99-111.
- VELEZ DE CASTRO, FÁTIMA (2015). *Imigração e desenvolvimento em regiões de baixas densidades*. Imprensa da Universidade de Coimbra, Coimbra.
- VERGARA, SYLVIA C. *Projetos e relatórios de pesquisa em administração*. 3.ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2000.
- WARNES, A. & WILLIAMS, A. (2006). Older migrants in Europe: an innovative focus for migration studies. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 32(8), 1257-81.
- WILLIAM, M. E HALL, M. (2000) “Tourism and migration: new relationships between production and consumption”. *Tourism Geographies*, 2(1), 5-27.

Legislação

DECRETO-LEI N.º307/2009 – D.R. I Série N.º206 (23-10-2009); Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

DECRETO-LEI N.º80/2015 – D.R. I Série N.º93 (14-05-2015); Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. (Revoga o Decreto-Lei n.º380/99, 22 setembro).

LEI N.º31/2014 – D.R. I Série N.º104 (30-5-2014); Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

DECRETO-LEI N.º136/2014 – D.R. I Série N.º173 (09-09-2014); O presente decreto -lei procede à décima terceira alteração ao Decreto -Lei n.º 5 Decreto n.º 56/99, de 26 de novembro, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), bem como à segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

LEI N.º32/2012 – D.R. I Série N.º157 (14-8-2012); Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

DECRETO-LEI N.º104/2004 – D.R. I Série – A N.º107 (07-05-2004); Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.

DECRETO N.º56/1999 – DR I Série N.º276 (26-11-1999); Declara como área crítica de recuperação e reconversão urbanística a zona do Centro Histórico da Cidade de Tavira, no município de Tavira.

Anexos

Listagem de imóveis classificados no cento histórico de Tavira:

MONUMENTO NACIONAL (MN) | Quando a proteção e valorização do bem, no todo ou em parte, represente um valor cultural de significado para a Nação.

- Igreja Matriz de Santa Maria do Castelo - Decreto de 16 de junho de 1910, DG, n.º 136, de 23 de junho de 1910, Tavira;
- Muralhas e Castelo de Tavira - Decreto-Lei nº 29604, de 16 de maio de 1939; Decreto n.º 17/2014, DR, 1.ª série, n.º 94, de 16 de maio de 2014 (ampliação da classificação), Tavira.

MONUMENTO DE INTERESSE PÚBLICO (MIP) | Quando a proteção e valorização do bem represente ainda um valor cultural de importância nacional, mas para o qual o regime de proteção inerente à classificação como de interesse nacional se mostre desproporcionado.

- Igreja da Misericórdia de Tavira - Decreto n.º 32 973, DG, I Série n.º 175, de 18 de agosto de 1943, Tavira;
- Ponte antiga sobre o Rio Gilão - Decreto n.º 1/86, DR, I Série, n.º 2, de 3 de janeiro de 1986, Tavira;
- Convento de Nossa Senhora da Graça ou Convento das Eremitas de Santo Agostinho - Portaria n.º 434/2012, DR, 2.ª série, n.º 179, de 14 de setembro de 2012, Tavira;
- Convento e Igreja de Nossa Senhora do Carmo - Portaria n.º 722/2012, DR, 2.ª série, n.º 237, de 7 de dezembro de 2012, Tavira;
- Quartel da Atalaia - Portaria n.º 721/2012, DR, 2.ª série, n.º 237, de 7 de dezembro de 2012 e ZEP do Quartel da Atalaia Portaria n.º 721/2012, DR, 2.ª série, n.º 237, de 7 de dezembro de 2012, Tavira;
- Igreja de São Pedro Gonçalves Telmo ou de Nossa Senhora das Ondas, ou do Corpo Santo, e Edifício do antigo Compromisso Marítimo de Tavira - Portaria n.º 740-EN/2012, DR, 2.ª série, n.º 252 (suplemento), de 31 de dezembro de 2012, Tavira;
- Ermida de Nossa Senhora da Consolação - Portaria n.º 200/2013, DR, 2.ª série, n.º 71, de 11 de abril de 2013, Tavira;
- Palácio da Galeria - Portaria n.º 888/2013, DR, 2.ª série, n.º 240, de 11 de dezembro de 2013, Tavira;

- Igreja de São José do Hospital ou do Espírito Santo - Portaria n.º 102/2014, DR, 2.ª série, n.º 30, de 12 de fevereiro de 2014, Tavira.

MONUMENTO DE INTERESSE MUNICIPAL (MIM) | Quando a proteção e valorização, no todo ou em parte, represente um valor cultural de significado predominante para um determinado município.

Capela ou Ermida de São Sebastião, com todo o seu recheio - Decreto n.º 129/77, DR, I Série, n.º 226, de 29 de setembro de 1977, Tavira;

- Ermida de Nossa Senhora das Angústias, mais conhecida por Ermida do Calvário, incluindo as peças que constituem o seu recheio - Decreto n.º 129/77, DR, I Série, n.º 226, de 29 de setembro de 1977, Tavira;
- Igreja de Santa Ana, com todo o seu recheio - Decreto n.º 129/77, DR, I Série, n.º 226, de 29 de setembro de 1977, Tavira;
- Edifício na Rua Nova da Avenida, 13 ou Casa André Pilarte - Decreto n.º 45/93, DR, I Série-B, n.º 280, de 30 de novembro de 1993, Tavira;
- Edifícios designados "Casas Raul Lino" ou Casas da Família Guerreiro - Edital n.º 103/2006, de 14 de setembro de 2006, Tavira;
- Edifício na Rua Dr. Miguel Bombarda, 47, 49 e 51, Tavira.