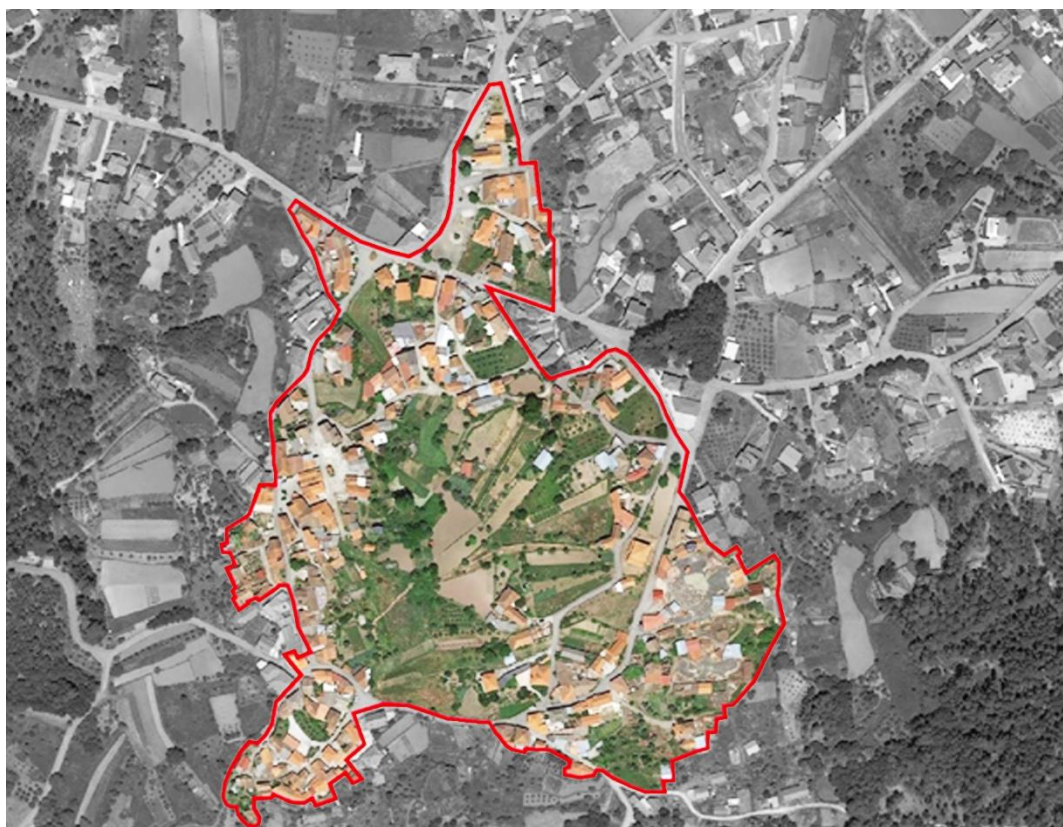




MUNICÍPIO DE  
**UISEU**



**UISEU NOVO**  
SRU



## **PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE NOGUEIRA DE CÔTA - VISEU**

**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

**MARÇO 2022**

## Índice

|   |    |
|---|----|
| PREÂMBULO.....  | 3  |
| 1. INTRODUÇÃO .....   | 5  |
| 2. CONTEXTO TERRITORIAL.....  | 7  |
| 3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA DO CONCELHO DE VISEU E DA FREGUESIA DE CÔTA .....  | 12 |
| 4. CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO.....             | 19 |
| 5. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA FREGUESIA DE CÔTA E DA ALDEIA DE NOGUEIRA DE CÔTA..... | 20 |
| 6. ANÁLISE SWOT .....   | 22 |
| 7. A ARU DE NOGUEIRA DE CÔTA .....  | 24 |
| 8. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E HISTÓRICO DA ÁREA DE DELIMITAÇÃO.....                | 30 |
| 9. ESTRATÉGIA, PRINCÍPIOS E VALORES.....  | 33 |
| 10. CONCLUSÃO .....   | 37 |
| 11. FONTES E BIBLIOGRAFIA .....   | 38 |

### **ANEXO I.** Quadro de apoios e incentivos à reabilitação



## PREÂMBULO

Na sequência da deliberação de 3 de março de 2022 do executivo da Câmara Municipal, foi delegado à *Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana SA* a elaboração dos projetos de delimitação da área de reabilitação urbana da presente proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana para a freguesia de Côta, é na aldeia de Nogueira de Côta. De acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada.

A 30 de março 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Viseu Novo SRU o Programa Preliminar relativo às “Propostas de Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana das freguesias de Viseu”.

A delimitação desta Área de Reabilitação Urbana (ARU), poderá ser objeto de alteração posterior, após o aprofundar dos conhecimentos resultantes do desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana, da caracterização do existente, da compatibilização e integração com as opções de desenvolvimento do concelho e com os instrumentos de gestão e planeamento e, ainda, com o conhecimento mais concreto das sinergias presentes nos territórios.

Dada a experiência resultante do conjunto expressivo de intervenções levadas a efeito nos últimos anos pelo Município e pela Viseu Novo SRU, dentro dos limites da atual ARU, “Núcleo Histórico Central, Ribeira, Núcleo Histórico Casa do Viriato, Núcleo Histórico do Bairro Municipal e Fontelo”, que preenche parte do território da freguesia de Viseu, pretende-se com esta proposta, a requalificação do espaço público e do património edificado e o incentivo ao investimento privado no parque edificado e nas atividades que nele se apoiam, *“em virtude da insuficiência, degradação ou obsolência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verde de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”*



É neste enquadramento que se opta por criar novos limites definidos para a Área de Reabilitação Urbana no concelho de Viseu, de modo a que o Município se muna de valências e mecanismos para proceder à sua revitalização, bem como de melhorar o nível da infraestruturação e da qualidade urbanística em geral, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração dessa área urbana.

Face ao exposto, e de acordo com o disposto no artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro (na sua redação atual), elaborou-se a presente proposta (constituída por peças escritas e desenhadas), que deverá ser apresentada à Câmara Municipal de Viseu para aprovação e posterior apresentação e aprovação pela Assembleia Municipal de Viseu, órgão competente para deliberar sobre a sua aprovação.



## 1. INTRODUÇÃO

A presente “Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Nogueira de Côta - Viseu” enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (na sua redação atual) – nomeadamente no seu Artigo 13º referente à delimitação e aprovação de áreas de reabilitação urbana (ARU).

O referido regime jurídico possibilita aos municípios desenvolver os processos de criação de ARU’s de forma faseada: numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase seguinte, a aprovação da operação de reabilitação (ORU) a desenvolver. Através desta opção, o município tem três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada.

Face ao exposto, a proposta de delimitação da ARU que se apresenta contém, ao abrigo da legislação vigente, o seguinte:

- Memória Descritiva e Justificativa, que incluiu os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis (IMT).

O ato de aprovação da delimitação da ARU deverá ser aprovado pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal. Após deliberação, a Câmara Municipal deve proceder, em simultâneo, à publicação através de aviso na 2ª Série do Diário da República, divulgar na página eletrónica do Município e remeter ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), I.P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da ARU.

Tendo em consideração os princípios da reabilitação urbana estipulados no RJRU designada como *“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”* e com base nos pressupostos estabelecidos na Intenção de alargar a ARU para todas as freguesias de Viseu, foram assumidos os seguintes objetivos:



- Fomento da proteção e valorização do património com a concretização do seu potencial de modernidade e de futuro;
- Fomento da revitalização urbana;
- Incentivar à reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Reabilitar os núcleos urbanos degradados;
- Combate ao despovoamento e desertificação das zonas mais rurais e periféricas do concelho de Viseu, qualificando e integrando as áreas urbanas mais vulneráveis e promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do património edificado existente;
- Fixação de Serviços e criação de âncoras funcionais;
- Aproveitamento turístico do património cultural e natural;
- Alargamento da oferta imobiliária, dando resposta à elevada procura no centro da cidade;
- Combate ao envelhecimento das áreas urbanas, através da atratividade e fixação dos jovens e da população ativa.
- Tirar partido das infraestruturas existentes, de forma a inverter a tendência da construção nova em áreas não infraestruturadas, associada ao abandono das existentes cujo o investimento nestas infraestruturas já foi realizado.

Nogueira de Côta, é uma aldeia com tradições e vivências de cariz rural, com património natural, arqueológico e religioso, com a sua particularidade dos lajeados de granito e respetivas edificações agrícolas que se distribuem e delimitam naturalmente as eiras, cuja imagem arquitetónica e cultural deve ser preservada.

A predominância das construções são edifícios de um a dois pisos em alvenaria de granito até ao beirado e cobertura em telha cerâmica de barro, e caixilharia predominantemente em madeira com vidro simples.

Atualmente, há uma forte atividade agrícola que se reflete na arquitetura e no edificado destinado a esta atividade, nomeadamente lagares, espigueiros, palheiros, arrumos afetos à produção agrícola e construções para animais, possíveis de serem encontrados de forma dispersa ao longo de todo o eixo viário.

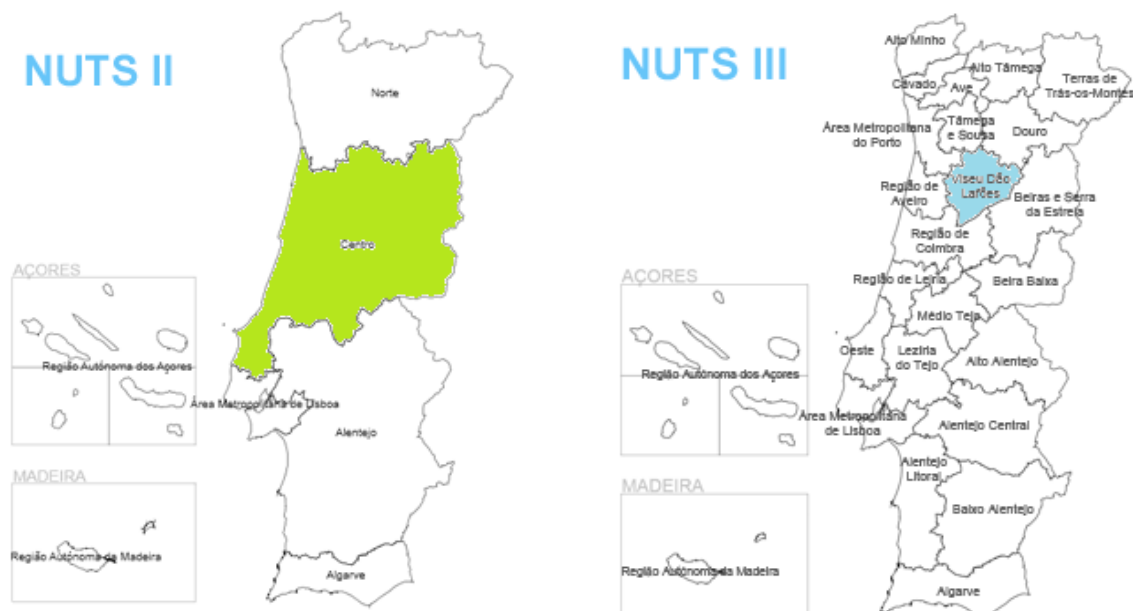
## 2. CONTEXTO TERRITORIAL

### 2.1 Enquadramento regional e concelho de Viseu

O concelho de Viseu situa-se na Região Centro (NUTS II) e sub-região Dão Lafões (NUTS III), em conjunto com os concelhos de Aguiar da Beira, Carregal do Sal, Castro Daire, Mangualde, Nelas, Oliveira de Frades, Penalva do Castelo, Santa Comba Dão, São Pedro do Sul, Sátão, Tondela, Vila Nova de Paiva e Vouzela.

O concelho de Viseu confina, a norte, com o concelho de Castro Daire, a nordeste, com o concelho de Vila Nova de Paiva, a leste, com os concelhos de Sátão e Penalva do Castelo, a sudeste com os concelhos de Mangualde e Nelas, a oeste com o concelho de Vouzela e a noroeste com o concelho de S. Pedro do Sul.

Ocupa uma área de 507,1 km<sup>2</sup> e divide-se em 25 freguesias (no seguimento da reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): Abraveses; Barreiros e Cepões; Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita; Bodiosa; Calde; Campo; Cavernães; Côta; Coutos de Viseu; Fail e Vila Chã de Sá; Fragosela; Lordosa; Mundão; Orgens; Povolide; Ranhados; Repeses e São Salvador; Ribafeita; Rio de Loba; Santos Evos; São Cipriano e Vil de Souto; São João de Lourosa; São Pedro de France; Silgueiros; Viseu.



**Figura 1.** Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos – NUTS II (Região Centro) e NUTS III (Dão Lafões)

Fonte: Pordata

## 2.2 Freguesia de Côta

A freguesia de Côta é uma das 25 freguesias pertencentes ao município de Viseu. Possui uma área de 42 Km<sup>2</sup>, onde residem 796 habitantes, segundo os Censos de 2021.

Localiza-se a cerca de 20 Km, a norte, da sede concelhia e é constituída pelas aldeias de Macieira, **Nogueira**, Quintãs, Quinta de Taparrego, Sanguinhedo, Silvares, Vila dum Santo, Vouguinha e Zonho.

Confina, a norte, com Fráguas do concelho de Vila Nova de Paiva; a sul, com Cepões do concelho de Viseu; a nascente, com Queiriga do concelho de Vila Nova de Paiva e a poente com Calde e Moledo, dos concelhos de Viseu e Castro Daire, respetivamente.

Segundo os achados arqueológicos encontrados durante todo o século XX, o povoamento desta região, remonta à Pré-História.

José Coelho, arqueólogo e autor de “Memórias de Viseu”, descobriu, em 1912, pinturas policromas megalíticas na Vila de Um Santo, sob a forma de um conjunto de sepulturas escavadas na rocha, estimando-se serem anteriores ao Império Romano, e várias mamoa e antas, localizadas em Baixinho das Moitas e na Fonte da Malga, que remetem para o período neolítico.



**Figura 2.** Brasão da freguesia de Côta

O **Brasão** da freguesia de Côta, contempla os seguintes elementos:

- Pinheiro de prata, arrancado e folhado que representa a densa floresta, localizada nas Serras de S. Salvador, S. Miguel e S. Lourenço e que cobre a área da freguesia. Possui nove ramos que simbolizam os nove lugares da freguesia.

- Duas trompas de caça em ouro, atadas em prata que representam a excelente zona de caça de Côta.

- Rios que se afiguram sob a forma de pé ondado, de três tiras de prata e azul, que representam os rios Vouga e Paiva.



São **património da freguesia de Côta**, os seguintes edifícios de culto:

- Capela de São Silvestre;
- Capela de São Miguel;
- Capela de Senhora do Freixo;
- Capela de São João, Capela de Santo António;
- Capela de Nossa Senhora dos Aflitos;
- Igreja Matriz e os seus altares de talha única;
- Igreja de S. João;
- Capela de S.to António;
- Torreão de S. João;
- Capela da Abadia;
- Capela de S. Salvador;
- Muitos cruzeiros e alminhas;

*Nota: Algumas das capelas são dos séculos XIII e XIV.*

Ao nível de **equipamentos**, destaque para:

- Jardim de Infância;
- Escola Básica E.B. 1 de Sanguinhedo de Côta;
- Cemitério de Sanguinhedo de Côta;
- Cemitério de Nogueira de Côta;

**Património arqueológico:**

- Antas da Pedra Alta;
- Anta da Fonte da Malga;
- Mamoá do Baixinho das Moitas;
- Sepulturas cavadas nas rochas e construídas com lajetas e tégulas;
- Lagares e lagaretas dos Mouros cavadas nas rochas;
- Estrada Romana;



**Pertencem à freguesia de Côta, lugares de interesse desportivo e de lazer:**

- Parques desportivos;
- PARQUE DE VALE DE CAVALOS com: - Percurso pedestre com duas rotas - Parque Aventura em Arborismo - Casas dos guardas e outras – Espigueiros - Nascentes e represas de água - Flora única na região – Parques de merendas;
- Rota interpretativa dos sete moinhos no rio Zonho;
- Rota de S. Salvador;
- Parque eólico;
- Rota do Caldeirão;
- Brevemente; Parque de autocaravanismo e Rota da Fraga;

**No âmbito Associativo existem as seguintes Associações:**

- LAR da IPSS “AS ABELHINHAS DE VILA DUM SANTO”;
- Associação ASDRC de Nogueira;
- As Pastorinhas de Côta;
- Associação de Caça e Pesca de Côta;

Na Cultura há a destacar o programa “Côta Cultural” e a “Semana Cultural” promovida pela ASDRC de Nogueira.

**Nas Igrejas e capelas, de entre outras, celebram-se as seguintes festas:**

- Celebração da Páscoa, que se estende por toda a Freguesia durante dois dias;
- Festa da Nossa Senhora de Fátima;
- Festa de Santo António;
- Festa de S. João;
- Festa de S. Pedro;
- Festa do Santíssimo Salvador;
- Festa da Comunhão;
- Festa da Senhora do Freixo;
- Festa do Nosso Senhor dos Aflitos;
- Festa de S. Miguel;
- Festa de S. Francisco;
- Festa de S. Silvestre



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

**Pontos de interesse:**

Subindo aos montes de S. Salvador ou de S. Miguel, avistam-se paisagens maravilhosas a perder de vista, com as serras da Estrela, Montemuro, Caramulo e Gralheira nos horizontes.

Nos vales dos rios Vouga, Pisão/Zonho e Paiva, para além da lindíssima flora e lugares de extrema beleza natural, existe:

- O Parque Fluvial de Silvares;
- Mais de 30 moinhos;
- A ponte Romana;
- O trilho interpretativo dos moinhos;
- Quedas de água;
- Inúmeras levadas;

### 3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA DO CONCELHO DE VISEU E DA FREGUESIA DE CÔTA

#### 3.1 População

Verifica-se uma tendência de despovoamento e envelhecimento da população nas freguesias rurais.

O Instituto Nacional de Estratégia (INE) disponibilizou os resultados provisórios do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação - Censos 2021, oito meses após o momento censitário (19 de abril).

Os resultados provisórios resultam de uma fase intermédia do processo de tratamento e validação da informação e constituem o segundo momento de divulgação dos Censos 2021. Estes resultados, apesar de provisórios, permitem antecipar um conjunto de informação censitária de elevado interesse para o conhecimento da população e do parque habitacional do país.



Figura 3. Concelho de Viseu e sua composição por freguesias

A evolução da população residente no concelho de Viseu, por freguesia, nos últimos 10 anos, é apresentada através do quadro que se segue (Quadro 1) que, de um modo geral, indica que todas as freguesias **estão a perder população** progressivamente, à exceção das freguesias de Mundão; Orgens; Ranhados; Repeses e São Salvador; Viseu.

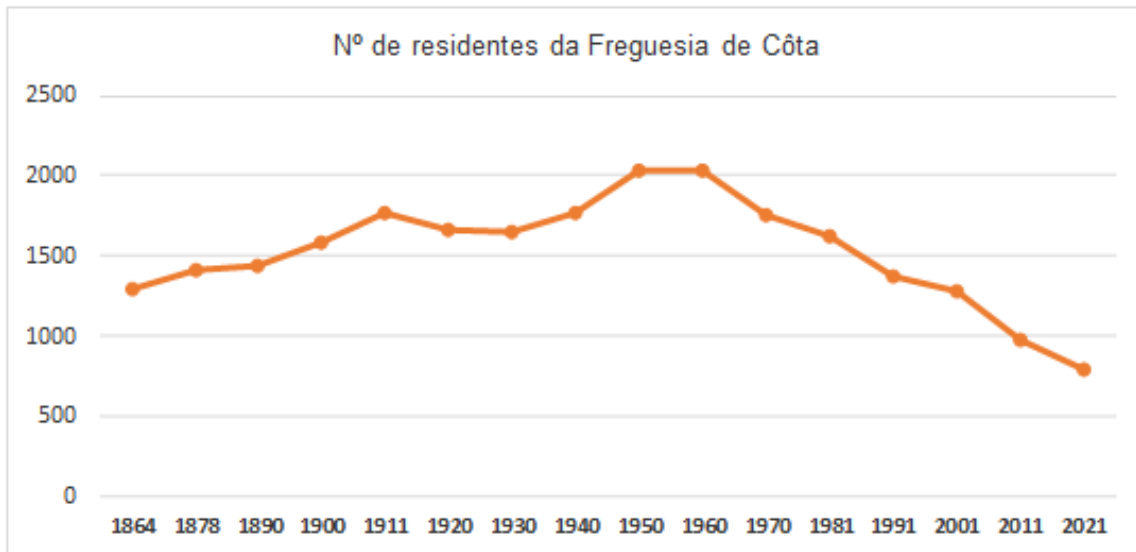
| Município de Viseu                | Nº de indivíduos |              | Mulheres     |              | Homens       |              | Variação      |
|-----------------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|                                   | 2021             | 2011         | 2021         | 2011         | 2021         | 2011         |               |
| <b>Freguesias</b>                 |                  |              |              |              |              |              |               |
| Abraveses                         | 8350             | 8539         | 4379         | 4456         | 3971         | 4083         | -2,2%         |
| Barreiros e Cepões                | 1394             | 1584         | 734          | 843          | 660          | 741          | -12,0%        |
| Boa Aldeia, Farminhão, Torredeita | 2357             | 2823         | 1262         | 1521         | 1095         | 1302         | -16,5%        |
| Bodiosa                           | 2840             | 3047         | 1478         | 1573         | 1362         | 1474         | -6,8%         |
| Calde                             | 1271             | 1469         | 672          | 770          | 599          | 699          | -13,5%        |
| Campo                             | 4802             | 5025         | 2484         | 2545         | 2318         | 2480         | -4,4%         |
| Cavernães                         | 1335             | 1348         | 705          | 698          | 630          | 650          | -1,0%         |
| <b>Côta</b>                       | <b>796</b>       | <b>974</b>   | <b>432</b>   | <b>527</b>   | <b>364</b>   | <b>447</b>   | <b>-18,3%</b> |
| Coutos de Viseu                   | 1500             | 1607         | 788          | 840          | 712          | 767          | -6,7%         |
| Fai e Vila Chã de Sá              | 2512             | 2673         | 1280         | 1351         | 1232         | 1322         | -6,0%         |
| Fragosela                         | 2528             | 2662         | 1315         | 1363         | 1213         | 1299         | -5,0%         |
| Lordosa                           | 1642             | 1791         | 911          | 987          | 731          | 804          | -8,3%         |
| Mundão                            | 2410             | 2385         | 1219         | 1195         | 1191         | 1190         | 1,0%          |
| Orgens                            | 3663             | 3489         | 1891         | 1814         | 1772         | 1675         | 5,0%          |
| Povolide                          | 1583             | 1747         | 835          | 911          | 748          | 836          | -9,4%         |
| Ranhados                          | 5891             | 4949         | 3141         | 2617         | 2750         | 2332         | 19,0%         |
| Repeses e São Salvador            | 6752             | 6316         | 3554         | 3325         | 3198         | 2991         | 6,9%          |
| Ribafeita                         | 1079             | 1227         | 578          | 640          | 501          | 587          | -12,1%        |
| Rio de Loba                       | 9009             | 9348         | 4619         | 4822         | 4390         | 4526         | -3,6%         |
| Santos Evos                       | 1474             | 1569         | 795          | 858          | 679          | 711          | -6,1%         |
| São Cipriano e Vil de Souto       | 1699             | 1950         | 899          | 1031         | 800          | 919          | -12,9%        |
| São João de Lourosa               | 4693             | 4702         | 2426         | 2421         | 2267         | 2281         | -0,2%         |
| São Pedro de France               | 1217             | 1370         | 638          | 733          | 579          | 637          | -11,0%        |
| Silgueiros                        | 2960             | 3250         | 1588         | 1729         | 1372         | 1521         | -8,9%         |
| Viseu                             | 25804            | 23430        | 14132        | 12789        | 11672        | 10641        | 10,1%         |
| <b>Município de Viseu</b>         | <b>99561</b>     | <b>99274</b> | <b>52755</b> | <b>52359</b> | <b>46806</b> | <b>46915</b> | <b>0,3%</b>   |

**Quadro 1.** População residente/freguesia (INE, Censos 2021 em comparação com os Censos 2011)

De acordo com os últimos dados censitários, o concelho de Viseu, tem vindo a ganhar população com uma variação de 0,3%.

A freguesia **menos numerosa é a freguesia de Côta** (796 habitantes). Da análise ao quadro, é ainda possível verificar que as freguesias que sofreram o maior declínio populacional foram: a freguesia de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita e a freguesia de Côta.

A freguesia de Côta, onde se pretende criar a ARU, é a mais pequena do concelho e a que mais população perdeu, nos últimos 10 anos, em comparação com as restantes freguesias.



**Gráfico 1.** Número de residentes na freguesia de Côta, ao longo dos anos (Recenseamentos Gerais da População, INE)

A estrutura etária do concelho em geral e da **freguesia de Côta**, em particular, permite-nos perceber o volume da população em idade ativa, dos jovens e dos idosos, perspetivando a situação atual e a tendência.

Relativamente à distribuição por grupos etários no concelho, apresentada no Quadro 2, verifica-se que mais de metade da população do concelho (52,7%) encontra-se na faixa etária dos 25 aos 64 anos, seguida da população com mais de 65 anos (23,6%). Na faixa etária dos 0 aos 14 anos, há 13,1% e na faixa etária dos 15 aos 24 anos, há 10,7% de população.

Quanto à **freguesia de Côta** é possível verificar que, a maioria da população residente, representa a população na faixa etária com mais de 65 anos (49,5%), seguida da população na faixa etária dos 25-64 anos (39,9%). Na faixa etária dos 0 aos 14 anos, há 5,4% e na faixa etária dos 15 aos 24 anos, há 5,3% de população.

| Unidade Territorial | População residente (n.º) | 0-14 Anos |      | 15-24 anos |      | 25-64 anos |      | Mais de 65 anos |      |
|---------------------|---------------------------|-----------|------|------------|------|------------|------|-----------------|------|
|                     |                           | N.º       | %    | N.º        | %    | N.º        | %    | N.º             | %    |
| Município de Viseu  | 99561                     | 13026     | 13,1 | 10625      | 10,7 | 52430      | 52,7 | 23480           | 23,6 |
| Freguesia de Côta   | 796                       | 43        | 5,4  | 42         | 5,3  | 318        | 39,9 | 394             | 49,5 |

**Quadro 2.** População residente por grupos etários (INE, Censos 2021)

Relativamente ao **género e estado civil**, pode se verificar que no concelho de Viseu residem maioritariamente pessoas casadas (48,1% dos homens e 43,1% das mulheres), e pessoas solteiras (42,9% dos homens e 38,2% das mulheres). Existem mais mulheres viúvas do que homens viúvos (10,8% face a 3,0%) e um indicador, razoavelmente baixo, de indivíduos divorciados (7,9% dos homens e 6,0% das mulheres).

Na freguesia de Côta residem, à semelhança do concelho, maioritariamente homens casados (64,8%) e mulheres casadas (53,7%), havendo também elevadas taxas de pessoas solteiras (25,8% dos homens e 23,6% das mulheres) e ainda, de mulheres viúvas (20,6%), verificando-se baixos índices de pessoas divorciadas (2,8% de homens e 2,1% de mulheres).

| Unidade Territorial | População residente (n.º) | Solteiro |      |         |      | Casado  |      |         |      | Viúvo   |     |         |      | Divorciado |     |         |     |
|---------------------|---------------------------|----------|------|---------|------|---------|------|---------|------|---------|-----|---------|------|------------|-----|---------|-----|
|                     |                           | H (N.º)  | %    | M (N.º) | %    | H (N.º) | %    | M (N.º) | %    | H (N.º) | %   | M (N.º) | %    | H (N.º)    | %   | M (N.º) | %   |
| Município de Viseu  | 99561                     | 20090    | 42,9 | 20154   | 38,2 | 22488   | 48,1 | 22738   | 43,1 | 1417    | 3,0 | 5678    | 10,8 | 2811       | 6,0 | 4185    | 7,9 |
| Freguesia de Côta   | 796                       | 94       | 25,8 | 102     | 23,6 | 236     | 64,8 | 232     | 53,7 | 24      | 6,6 | 89      | 20,6 | 10         | 2,8 | 9       | 2,1 |

Quadro 3. População residente/freguesia (INE, Censos 2021)

Ao **nível da escolaridade** representada no concelho (Quadro 4), de acordo com os dados do INE, a taxa de analfabetismo diminuiu, entre 2011 e 2021, de 18,6% para 13,4%. Contudo, ainda permanece elevada, essencialmente, na população com mais de 65 anos. Relativamente ao nível de instrução, cerca de 44,7% da população possui ensino básico, 20,8% ensino secundário e 21,2% ensino superior.

Na freguesia de Côta, a maioria da população residente possui o ensino básico (66,6%), e 19,5% da população não sabe ler nem escrever.

| Unidade Territorial | População residente (n.º) | Indivíduos sem saber ler nem escrever |      | 1º Ciclo do Ensino Básico |      | 2º Ciclo do Ensino Básico |      | 3º Ciclo do Ensino Básico |      | Ensino Secundário e pós secundário |      | Ensino Superior |      |
|---------------------|---------------------------|---------------------------------------|------|---------------------------|------|---------------------------|------|---------------------------|------|------------------------------------|------|-----------------|------|
|                     |                           | N.º                                   | %    | N.º                       | %    | N.º                       | %    | N.º                       | %    | N.º                                | %    | N.º             | %    |
| Município de Viseu  | 99561                     | 13350                                 | 13,4 | 20707                     | 20,8 | 9934                      | 10,0 | 13795                     | 13,9 | 20653                              | 20,8 | 21122           | 21,2 |
| Freguesia de Côta   | 796                       | 155                                   | 19,5 | 389                       | 48,9 | 71                        | 8,9  | 70                        | 8,8  | 69                                 | 8,7  | 42              | 5,3  |

Quadro 4. Nível de escolaridade da população residente (INE, Censos 2021)

### 3.2 Parque edificado

A caracterização do parque edificado do concelho de Viseu e da freguesia de Côta revela-se de elevada importância, pois permite compreender a dinâmica construtiva, bem como a tipologia dominante e a idade do mesmo.

Entre os anos de 2011 e 2021, o parque edificado do concelho de Viseu assistiu a um **aumento do número de edifícios e de alojamentos**, em cerca de 2,5% e 4,9%, respetivamente.

Segundo os censos de 2021, o parque edificado do concelho é constituído por 37 758 edifícios, que na sua maioria são destinados a 1 ou a 2 alojamentos familiares. O número total de alojamentos registados é de 56802, dos quais 56744 são de habitação familiar e 58 de habitação coletiva.

A freguesia de Côta é constituída, essencialmente, por edifícios clássicos destinados a 1 ou 2 alojamentos familiares.

| Unidade Territorial | Edifícios clássicos (N.º) | 1 ou 2 alojamentos familiares (N.º) | 3 ou mais alojamentos familiares (N.º) | Outro tipo (N.º) |
|---------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|------------------|
| Município de Viseu  | 37758                     | 35245                               | 2231                                   | 282              |
| Freguesia de Côta   | 836                       | 835                                 | 0                                      | 1                |

Quadro 5. Edifícios clássicos e respetivas tipologias construtivas (INE, Censos 2021)

Quanto à idade do edificado, de acordo com o ano da sua construção, verificou-se que dos 37 758 edifícios existentes no concelho de Viseu, 65,5% foram construídos entre 1961 e 2000, num total de 24 725 edifícios, e que 21,9% são posteriores a 2001. Como se constata no quadro abaixo, no decénio de 2011 a 2021 (1417), há uma diminuição significativa do número de construções relativamente ao decénio de 2001 a 2010 (6816).

| Unidade Territorial | Antes de 1919 |     | 1919-1945 |     | 1946-1960 |      | 1961-1980 |      | 1981-2000 |      | 2001-2010 |      | 2011-2021 |     |
|---------------------|---------------|-----|-----------|-----|-----------|------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|-----------|-----|
|                     | N.º           | %   | N.º       | %   | N.º       | %    | N.º       | %    | N.º       | %    | N.º       | %    | N.º       | %   |
| Município de Viseu  | 817           | 2,2 | 1705      | 4,5 | 2278      | 6,0  | 9573      | 25,4 | 15152     | 40,1 | 6816      | 18,1 | 1417      | 3,8 |
| Freguesia de Côta   | 13            | 1,6 | 82        | 9,8 | 84        | 10,1 | 298       | 35,7 | 323       | 38,6 | 19        | 2,3  | 17        | 2,0 |

Quadro 6. Edifícios clássicos e respetivas tipologias construtivas (INE, Censos 2021)

Relativamente à **data de construção**, dos 836 edifícios clássicos existentes na freguesia, a grande maioria do parque edificado foi construído entre 1961 e 2000, correspondendo a 74,3% sendo que foram construídos, no total, 621 edifícios. A partir de 2001 verificou-se uma diminuição na construção de edificado (4,3%).

Como se constata no quadro acima, nos decénios de 2001 a 2010 (19) e de 2011 a 2021 (17), há uma diminuição significativa do número de construções relativamente ao decénio de 1981 a 2000 (323).

As dinâmicas construtivas do concelho de Viseu e da freguesia de Côta, são semelhantes. Contudo é possível verificar que, nos últimos anos, a construção na freguesia de Côta apresenta valores, significativamente, baixos.

| Unidade Territorial | Alojamentos familiares clássicos | Residência habitual |      | Residência secundária |      | Vago |      |
|---------------------|----------------------------------|---------------------|------|-----------------------|------|------|------|
|                     |                                  | N.º                 | %    | N.º                   | %    | N.º  | %    |
| Município de Viseu  | 56641                            | 39005               | 68,9 | 10778                 | 19,0 | 6858 | 12,1 |
| Freguesia de Côta   | 839                              | 333                 | 39,7 | 389                   | 46,4 | 117  | 13,9 |

Quadro 7. Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação (INE, Censos 2021)

No que se refere à **forma de ocupação** dos alojamentos familiares clássicos, no concelho de Viseu é claramente evidente que 68,9% dos alojamentos, correspondem a residência habitual e que na freguesia de Cota se repartem entre residência habitual e residência secundária (39,7% e 46,4%, respetivamente).

De relevar que, na freguesia, existem 117 residências vagas.

| Unidade Territorial | Alojamentos propriedade dos ocupantes | Sem encargos |      | Menos de 100 euros |     | entre 100 e 199,99 euros |     | entre 200 e 299,99 euros |      | entre 300 e 399,99 euros |     | entre 400 e 649,99 euros |     | entre 650 e 999,99 euros |     | 1000 ou mais euros |     |
|---------------------|---------------------------------------|--------------|------|--------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|------|--------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------|-----|
|                     |                                       | N.º          | %    | N.º                | %   | N.º                      | %   | N.º                      | %    | N.º                      | %   | N.º                      | %   | N.º                      | %   | N.º                | %   |
| Município de Viseu  | 28619                                 | 18512        | 64,7 | 301                | 1,1 | 1538                     | 5,4 | 2899                     | 10,1 | 2635                     | 9,2 | 2065                     | 7,2 | 443                      | 1,6 | 226                | 0,8 |
| Freguesia de Côta   | 326                                   | 305          | 93,6 | 0                  | 0,0 | 12                       | 3,7 | 4                        | 1,2  | 1                        | 0,3 | 4                        | 1,2 | 0                        | 0,0 | 0                  | 0,0 |

Quadro 8. Alojamentos propriedade dos ocupantes por encargos mensais (INE, Censos 2021)

No concelho de Viseu, dos alojamentos que são propriedade dos ocupantes (28619), a grande maioria (64,7%) não comporta **encargos mensais** para os proprietários, enquanto 19,2% implicam encargos que variam entre os 200 e os 399,99 euros mensais.

Na freguesia de Côta e à semelhança do concelho, a grande maioria dos alojamentos (93,6%) não possuem encargos mensais para os proprietários, enquanto 4,7% acarretam encargos mensais que podem variar dos 100 aos 299,99 euros.

| Unidade Territorial | Alojamentos arrendados | Menos de 20euros |     | entre 20 e 49,99 euros |     | entre 50 e 99,99 euros |     | entre 100 e 199,99 euros |       | entre 200 e 399,99 euros |      | entre 400 e 649,99 euros |      | entre 650 e 999,99 euros |     | 1000 ou mais euros |     |
|---------------------|------------------------|------------------|-----|------------------------|-----|------------------------|-----|--------------------------|-------|--------------------------|------|--------------------------|------|--------------------------|-----|--------------------|-----|
|                     |                        | N.º              | %   | N.º                    | %   | N.º                    | %   | N.º                      | %     | N.º                      | %    | N.º                      | %    | N.º                      | %   | N.º                | %   |
| Município de Viseu  | 8054                   | 136              | 1,7 | 192                    | 2,4 | 241                    | 3,0 | 775                      | 9,6   | 4550                     | 56,5 | 1945                     | 24,2 | 188                      | 2,3 | 27                 | 0,3 |
| Freguesia de Côta   | 1                      | 0                | 0,0 | 0                      | 0,0 | 0                      | 0,0 | 1                        | 100,0 | 0                        | 0,0  | 0                        | 0,0  | 0                        | 0,0 | 0                  | 0,0 |

**Quadro 9.** Alojamentos arrendados por valor mensal da renda (INE, Censos 2021)

Por último, dos **alojamentos arrendados** no concelho de Viseu (8054), 4550 alojamentos têm uma renda mensal que varia entre os 200 e os 399,99 euros, representando 56,5% dos alojamentos arrendados, e 24,2% correspondentes a 1945 alojamentos arrendados que têm uma renda mensal a variar entre os 400 e os 649,99 euros.

Na freguesia de Côta existe apenas um alojamento arrendado, cuja renda mensal varia entre os 100 e os 199,99 euros.



#### 4. CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

O conceito de Reabilitação Urbana, conforme já referido, é consagrado no respetivo regime jurídico como uma “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 2º do RJRU).

Contudo, a delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) deverá refletir que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção desse género; de igual modo, é indispensável a definição de um conjunto articulado de intervenções para que, de uma forma integrada, a reabilitação urbana dessa mesma área venha a ser uma realidade, ou seja, estruturar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Neste caso, será, primeiramente, desenvolvida a delimitação da Área de Reabilitação Urbana e, posteriormente, a Operação de Reabilitação Urbana. Esta operação terá que ser desenvolvida no prazo de três anos após a aprovação, caso contrário a ARU fica sem efeito. Após aprovação da ORU, esta vigora pelo prazo de 15 anos, podendo em todo o caso esse prazo vir a ser prorrogado.

Deve ainda o Município nomear a Entidade Gestora, com poderes de controlo das operações urbanísticas, previstas no nº1 do artigo 44º, 45º e 54º do RJRU.

O mesmo regime jurídico da reabilitação urbana define a ARU como uma “área territorialmente delimitada, que em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada...” (alínea b) do artigo 2º do RJRU).

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o estudo aprofundado de uma determinada área e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação, existindo a necessidade de nela intervir, de lhe dar uma nova vida e da mesma potencializar a intervenção de privados.

A nova delimitação da ARU insere-se assim nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística, estruturar-se-á de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e a adoção de uma estratégia inclusiva.

Face ao exposto, os principais critérios e pressupostos que resultam da proposta de delimitação das novas Áreas de Reabilitação Urbanas, prende-se com a identificação dos vários núcleos históricos urbanos existentes em todas as 25 freguesias do Concelho que, fazendo parte do Município de Viseu, possuem, também, património cultural, natural e construído que importa reabilitar, conservar e valorizar, de forma a perspetivar o concelho como um todo.



## 5. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA FREGUESIA DE CÔTA E DA ALDEIA DE NOGUEIRA DE CÔTA

Após análise dos dados estatísticos, Côtã é a freguesia do concelho de Viseu, com menor população residente e que mais população perdeu no último decénio (variação de -18,3% face a 2011).

Relativamente à população residente existe, maioritariamente, população na faixa etária com mais de 65 anos, seguida de população entre os 25-64 anos, da população entre os 0-14 anos e da população entre os 15 e os 24 anos.

Quanto ao nível de escolaridade, a maior parte da população residente possui o ensino básico (48.9%) e uma significativa parte de indivíduos não saber ler nem escrever (19.5%), muito decorrente, possivelmente, da grande percentagem de população com mais de 65 anos.

Ao nível do parque edificado, a freguesia de Côtã é constituída, essencialmente, por edifícios clássicos destinados a 1 ou 2 alojamentos familiares que foram, maioritariamente, construídos entre 1961 e 2000, evidenciando-se pouca construção do edificado, a partir de 2001 (apenas 2%).

No que refere aos alojamentos familiares clássicos existentes, verifica-se que a maior parte corresponde a residência secundária, e que os mesmos não implicam encargos mensais para os seus ocupantes.

Atualmente, na freguesia de Côtã, existe apenas um alojamento arrendado, cuja renda mensal varia entre os 100 e os 199,99 euros.

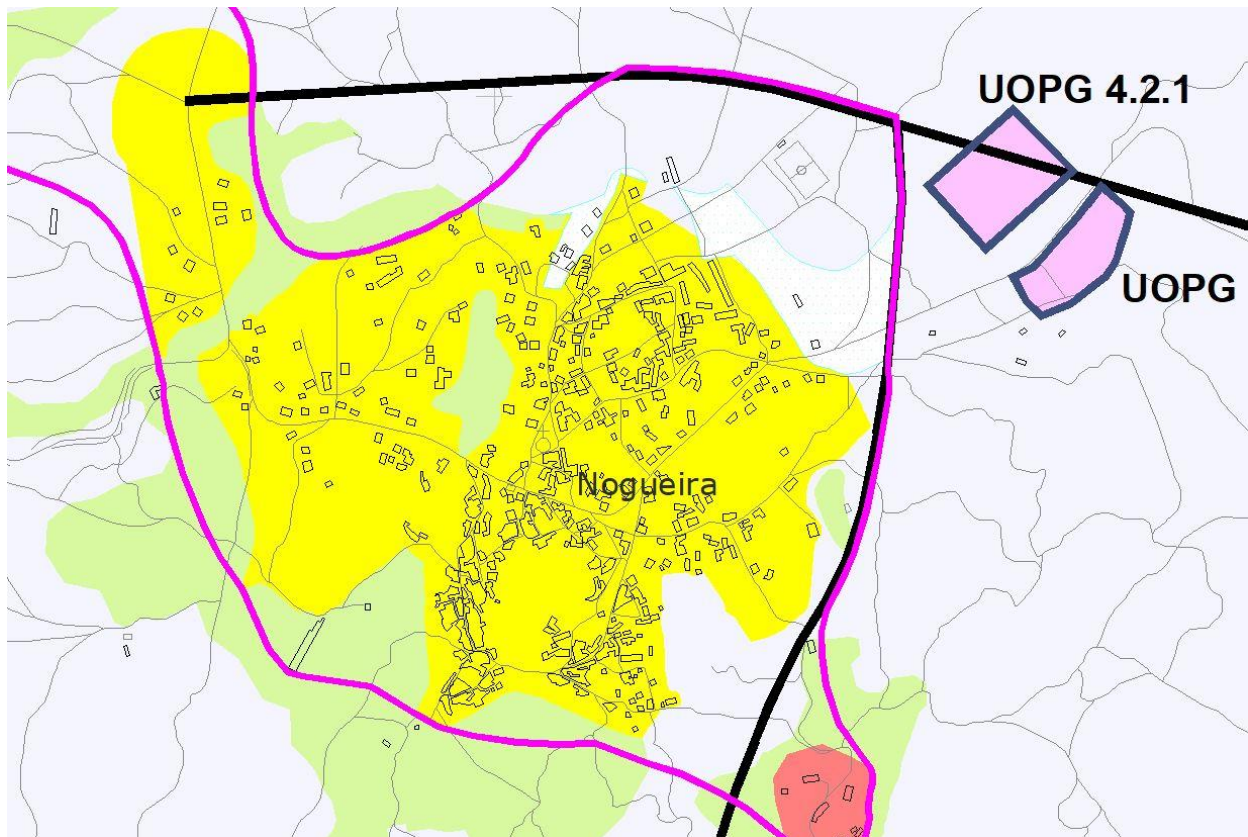
A **ARU** que se pretende integrar na aldeia de **Nogueira de Côtã**, pertencente à freguesia de Côtã, engloba o núcleo central do aglomerado onde os dados sobre a idade do edificado, o tipo de construção e a diminuição da população residente, assim como as visitas “in situ” realizadas, permitem constatar e compreender a existência de alguns edifícios devolutos e/ou em visível estado de degradação.

Em Nogueira de Côtã, a agricultura é o sector predominante e a indústria é praticamente inexistente, subsistindo apenas pequenas empresas cujas atividades estão ligadas às características físicas da freguesia, como a exploração de granitos, a extração de resinas, a serralharia e a construção civil.

O desenvolvimento e a progressiva desertificação populacional oferecem a oportunidade única de repensar e reestruturar o aglomerado da aldeia respondendo às necessidades e expectativas de quem o habita, exerce a sua atividade, visita e/ou utiliza.

Pretende-se elaborar um conjunto de medidas que atuem sobre os elementos estruturantes da aldeia e o património edificado, com o objetivo de recuperar e adequar as infraestruturas a uma realidade contemporânea, cada vez mais exigente.

De acordo com o Plano Diretor Municipal (aprovado pelo Aviso nº 12115/2013, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º188 a 30 em setembro), atualmente em vigor, a área que se pretende delimitar, encontra-se inserida na UIIP II2 e em espaço residencial.



**Figura 4.** Extrato da Planta de Ordenamento Desagregada em Função das Categorias Operativas de Solo Urbano



## 6. ANÁLISE SWOT

Concluída a fase de diagnóstico da área de intervenção, importa sintetizar as conclusões retiradas, quer no domínio dos pontos fortes, quer no domínio dos pontos fracos que importam corrigir, quer ainda no que respeita às oportunidades e ameaças identificadas.

### **Strengths (Pontos Fortes):**

- Proximidade territorial a outros concelhos do Distrito de Viseu;
- Território como elemento de referência da identidade do local;
- Relevância do património edificado;
- Sinais fortemente positivos no que respeita a investimento em reabilitação do edificado;
- Existência de manchas verdes relevantes, ainda que de domínio privado;
- Património arquitetónico, bem como de outros elementos patrimoniais de interesse;
- Reduzida dimensão e estrutura compacta dos edifícios, com função essencialmente habitacional;
- Espaços públicos de circulação em razoável estado de conservação e acessíveis a veículos automóveis;

### **Weaknesses (Pontos Fracos):**

- Existência de algum edificado envelhecido, em progressivo estado de degradação e ruína;
- Estrutura cadastral atomizada;
- Ocupação desqualificada e desordenada do interior dos lotes;
- Quadro de acessibilidades desfavorável com pavimentos desnivelados;
- Conflitos de circulação automóvel / peão;
- Estacionamento insuficiente;
- Condições morfológicas e geológicas limitadoras;
- População residente com estrutura etária envelhecida e de fracos recursos;
- Considerável número de fogos devolutos;
- Reduzido dinamismo da atividade comercial e industrial, associado a fraca modernização e renovação dos estabelecimentos e do seu funcionamento;
- Elevado número de alojamentos vagos;
- Presença de dissonâncias no edificado face ao conjunto tradicional;



### **Oportunities (Oportunidades):**

- Contínua valorização do património existente no tecido urbano;
- Potenciação da imagem da área de intervenção na identidade da aldeia;
- Redinamização da centralidade comercial, turística e de serviços, numa ótica de multifuncionalidade;
- Aproveitamento da proximidade a outros locais do município e distrito de Viseu;
- Valorização do património edificado;
- Contínua atração de investidores para os edifícios devolutos e degradados;
- Reforço da oferta de alojamento;
- Dinamização do núcleo central;
- Disponibilidade de incentivos à reabilitação urbana por via da delimitação das ARU.
- Disponibilidade de programas e instrumentos de apoio à habitação (reabilitação, aquisição, arrendamento).
- Grande número de alojamentos vagos que possibilitam a instalação de novas famílias e a atratividade e fixação da população ativa.

### **Threats (Ameaças):**

- Reduzida dimensão territorial, populacional e económica da aldeia, no contexto da região, fortemente polarizada pelos centros urbanos regionais
- Forte concentração de apoios e fundos comunitários nas grandes cidades, sistema urbano nacional de nível superior, fragilizando a capacidade de intervenção em vilas e aldeias de escala inferior.
- Acessos viários debilitados;
- Distância aos centros urbanos regionais.

## 7. A ARU DE NOGUEIRA DE CÔTA

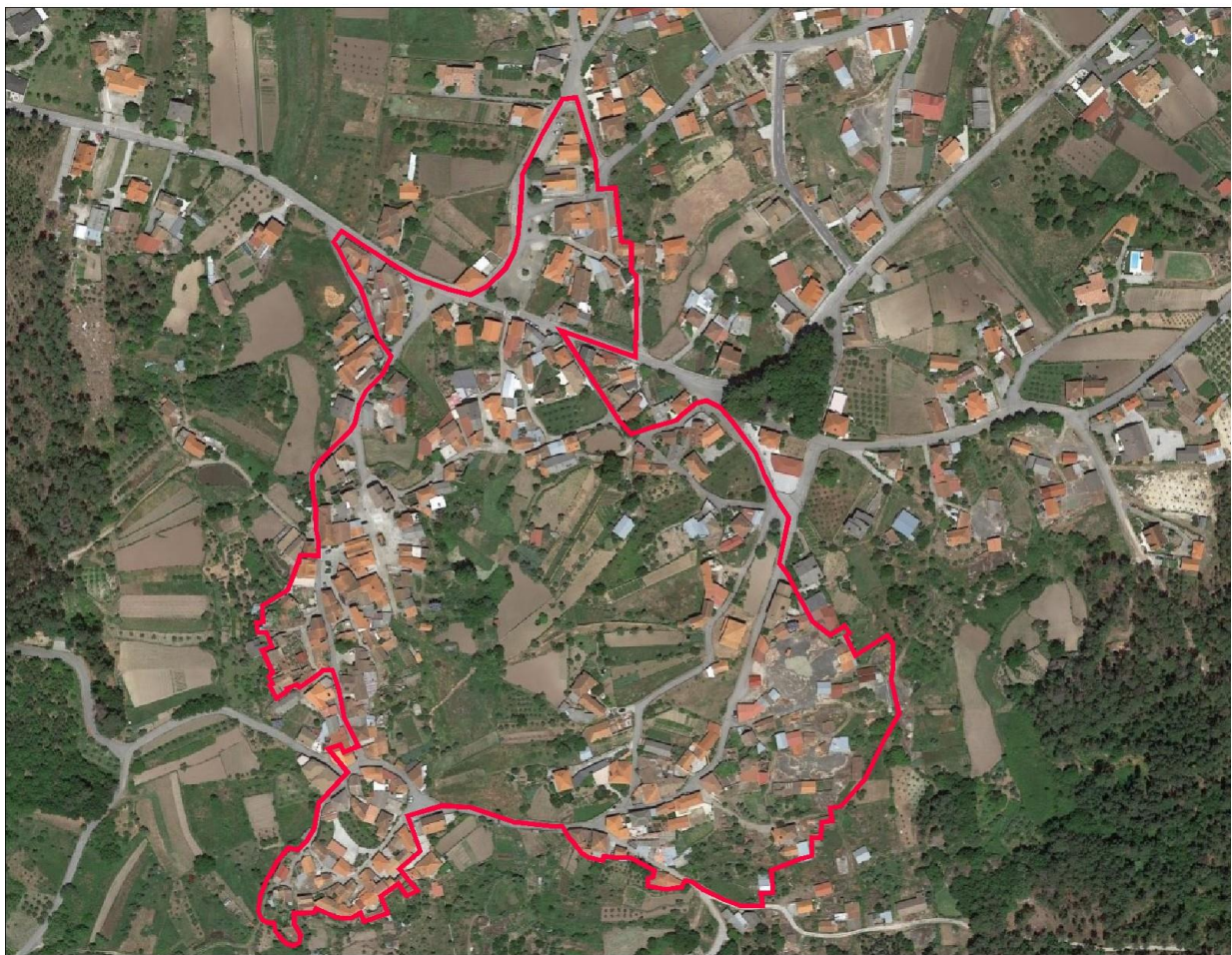
A delimitação da ARU pretende a reabilitação urbana do património edificado de acordo com os objetivos descritos no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro (na sua redação atual), nomeadamente:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana e rural;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- Tirar partido das infraestruturas existentes, de forma a inverter a tendência da construção nova em áreas não infraestruturadas, associada ao abandono das existentes cujo o investimento nestas infraestruturas já foi realizado.

As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.

Neste caso, verificou-se a pertinência de abranger um território com cerca de 109 hectares (Figura 5) onde se inclui a área mais consolidada e antiga da aldeia, com um aglomerado urbano pouco denso, que se desenvolve em torno de uma estrutura de espaço público em que se destaca um conjunto de largos, com geometrias orgânicas e adaptados à morfologia do terreno.

Esta zona caracteriza-se pela fragmentação do edificado de arquitetura vernacular, maioritariamente com alvenarias em granito e coberturas em telha cerâmica. Verificaram-se, ainda, diversas construções recentes com alvenarias em bloco / tijolo à vista e cobertura em chapa metálica/painel sandwich, consideradas dissonantes do ambiente envolvente e do pretendido para o local.



**Figura 5.** Delimitação da ARU de Nogueira de Côta sobre ortofotomapa



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU

No Largo da Carvalha, cujo nome foi atribuído pela árvore que aí existia ao centro, encontra-se a Igreja de Nogueira de Côta e a Capela Mortuária.



Imagem 1, 2 e 3. Fotografias do Largo, Igreja e Capela



MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU



**Imagem 4 e 5.** Fotografias dos fontanários e tanques

Nogueira caracteriza-se, ainda, por alguns elementos pontuais e peculiares que surgem ao longo dos arruamentos e que importam preservar, tais como fontanários, tanques de água para lavagem manual de roupa, espigueiros, lajeados de granito, torre sineira e percursos de água no pavimento.



**Imagem 6, 7, 8 e 9.** Fotografias de espigueiros



MUNICÍPIO DE  
**UISEU**



**UISEU NOVO**  
SRU



**Imagem 10 e 11.** Fotografias dos lajeados de granito

Por entre as ruelas rodeadas de construções em granito, avista-se ao fundo (voltado a sul) a Serra da Estrela onde, através de uma perspetiva panorâmica visível a partir do lajeado de maior dimensão, se percebe a imensidão do verde da Natureza em perfeita harmonia com o chilrear dos pássaros.



**Imagem 12 e 13.** Fotografias da vista para a Serra da Estrela



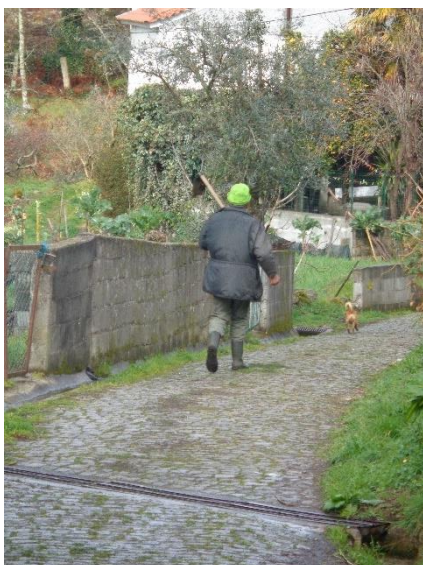
MUNICÍPIO DE  
VISEU



VISEU NOVO  
SRU



**Imagem 14, 15, 16 e 17.** Fotografias das construções existentes em granito



**Imagem 18 e 19.** Fotografias da principal atividade de Nogueira (agricultura)



## 8. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E HISTÓRICO DA ÁREA DE DELIMITAÇÃO

A parte sul da aldeia de Nogueira, que se vai classificar como ARU (*território delimitado, com cerca de 109 hectares*), era a **antiga aldeia**. A partir das décadas de sessenta e setenta ocorreu um grande fluxo migratório, na altura para França, estes emigrantes amealharam algumas economias e a sua primeira prioridade foi melhorar as condições habitacionais das famílias.

Em muitos casos, porque as habitações não reuniam condições para serem melhoradas, porque eram de reduzida dimensão, ou porque faltava as redes de água e saneamento e não tinham onde fazer um poço e uma fossa, os arruamentos eram estreitos, ou ainda porque ali estavam os seus antecessores e, numa fase transitória, não tinham outro lugar para habitar enquanto decorriam as obras, foi a aldeia crescendo para a zona norte e nascente, num espaço mais aberto e com boas condições para construir.

Passados poucos anos, porque as pessoas se foram transferindo para as novas habitações, ou porque os mais idosos que tinham ficado foram morrendo, esta parte da aldeia começou a ficar desabitada.

Valeu a implementação das infraestruturas das redes de água e saneamento, a melhoria da rede elétrica e a requalificação dos arruamentos para que algumas das casas fossem recuperadas. Ainda assim, há muitas que não o foram e não o serão se não forem adotadas medidas de apoio e incentivo. Não fora aqui que nasceu a aldeia... é aqui que está o historial da mesma, é aqui que nasceram os seus costumes e tradições.

Esta parte da aldeia era totalmente constituída por construções de granito e algum xisto, com coberturas de telha antiga composta por um caleiro e uma capa, os arrumos, currais e palheiros tinham cobertura de colmo. Com o tempo, em parte, foi-se alterando para outros tipos de construção. Para que não se descaracterize ainda mais, importa preservar o muito que ainda resta das construções em pedra, encontrando-se soluções compatíveis com a reabilitação. Dentro do possível, fazer-se voltar às antigas características construtivas.



**A aldeia de Nogueira é uma aldeia rural**, situada nas proximidades da margem direita do rio Vouga, este fica na sua parte nascente e sul, do lado norte tem a serra de S. Miguel e a ponte o rio Pisão. Noutros tempos, *a população viveu da agricultura, da criação de gado, da pastorícia, da exploração florestal; através da exploração da resina, lenhas e madeiras, da exploração mineira, da extração de pedra de granito e xisto, do cultivo e transformação do linho e da tecelagem. Dada a proximidade ao rio Vouga e Pisão, também a moagem dos cereais, pisoagem e alguma pesca. Além das atividades já referidas também houve as de: Barbeiro, ferreiro, sapateiro, carpinteiro, canasteiro, alfaiate, tecedeira, moleiro, pisoeiro, taberneiro, lagareiro e outras.*

Ali próximo, na Quinta do Passal, onde, noutro tempo, foi a **Abadia de Côta**, dava emprego a várias pessoas em tarefas agrícolas.

Com a implantação do Regime Florestal nos perímetros de S. Miguel, S. Lourenço e S. Salvador, nos anos quarenta do século vinte, uma grande parte da população foi assalariada através do Estado Central “Serviços Florestais”, na florestação, na construção de estradas e noutras tarefas.

**O lazer, em tempo de verão**, era junto ao rio, onde as mulheres aproveitavam para fazer a lavagem das roupas e das peças das teceduras.

Na aldeia existem vários bairros conhecidos pelos nomes de: **Bairro do Fundo do Povo, Bairro do Borratem, Bairro de S. João, Bairro do Gorgolão, Bairro do Calvário e Bairro da Carvalha Cimeira.** Cada bairro tinha as suas próprias características, sendo que havia certos costumes que variavam de bairro para bairro.

O padroeiro da aldeia é o S. João, na véspera da festa era tradição, de entre outras travessuras, barrar os caminhos entre os bairros, no entanto no dia da festa tudo voltava à normalidade e a procissão percorria as ruas de todos os bairros.

No **Bairro de S. João**, no largo com o mesmo nome, onde **antigamente era a capela de S. João, onde hoje existe apenas um torreão alusivo à sua memória**, aos domingos organizava-se o baile da aldeia, por vezes logo ali ao lado, na Laje do Lugar, organizavam-se jogos tradicionais e cantorias. No Largo de S. João, existiu um lagar de azeite, do qual restam apenas as pias ou talhas, como lhe chamavam. Em época de fazer o azeite, juntavam-se ali os amigos em fartas comezainas. Ali perto, hoje **rua do Maçadouro**, existia uma banca comprida, onde as mulheres maçavam e tascavam o linho, esta atividade também decorria, em bancas do mesmo género nos bairros do Borratem e do Gorgolão. Enquanto decorriam as tarefas de maçar e tascar cantavam cantigas ao desafio.



No Bairro do Borratem, mais propriamente nas lajes com o mesmo nome, lugar onde existem duas enormes rochas graníticas com a superfície mais ou menos plana e por isso designadas de lajes, desenvolvia-se uma atividade muito relevante na vida da aldeia, juntavam-se, em entreatada, às dezenas de pessoas nas tarefas de: secagem dos fenos e outras forragens para os animais, das desfolhadas e malhas do milho, da debulha do feijão, do chicharo, do gão, nas malhas do centeio e do trigo. Também aqui se secava o linho para depois maçar e tascar. Era habitual ouvir-se cantar cantigas populares acompanhadas por uma ou duas concertinas, no final das malhas faziam-se os pregões em agradecimento pela colheita. Neste local existiram, pelo menos, quinze espigueiros, desses resta apenas um. Também neste local ainda existem muitos *barracões de arrumos, designados de palheiras, onde se guardavam os fenos e palhas para os animais comerem durante o inverno, estes eram todos construídos em granito e algum xisto “lousas”, que serviam de beiral das coberturas de colmo ou telha de caleiro e capa*. Muitos foram adulterados e a pedra deu lugar ao bloco de cimento e as lousa, colmo e telha deram lugar a chapas metálicas. Com alguma vontade e apoios seria extremamente importante recuperar este local e as edificações existentes, pois será difícil encontrar na região um lugar que o iguale. **Deste local avista-se o vale do Vouga, a Senhora do Castelo e ao longe a Serra da Estrela.**

O Bairro do Borratem tinha uma característica muito específica, as ruas eram todas cobertas com ramadas de videiras da casta touriga. Ao anoitecer os morcegos voavam em grandes bandos sob as ramadas e as crianças divertiam-se a derrubá-los com ramos de vimosa, quando os agarravam “lá vinha uma dentada” e eles voltavam a fugir. Ainda neste bairro, todos os anos eram celebradas as “Mainhas”, que consistia em cantorias e distribuição de castanhas secas às crianças e jovens.

No Bairro do Fundo do Povo, era costume organizar-se o Carnaval, com cortejo e corrida do salto ao galo e gato. Pelo Carnaval faziam-se alusões às comadres e aos compadres, botavam-se os casamentos através do som dos funis e cartazes afixados junto aos fontanários.

A aldeia de Nogueira é uma das nove da Freguesia de Côta, onde existe ambiente natural, ar puro, e gente hospitaleira, com muito para desfrutar.



## 9. ESTRATÉGIA, PRINCIPIOS E VALORES

A criação de uma área de reabilitação urbana constitui um importante estímulo ao desenvolvimento urbano e socioeconómico de um território, pelo seu carácter integrador e abrangente, na medida em que prevê a melhoria da qualidade do ambiente urbano com consequências diretas na qualidade de vida da população e efeitos multiplicadores na competitividade do território.

Na delimitação desta ARU, sob o ponto de vista estrutural e funcional, é evidente o desafio arquitetónico, urbanístico, socioeconómico e ambiental que se pretende, e que terá efeitos, apenas, a médio e longo prazo.

Nesse contexto, e com base na identidade única da área de intervenção, foi identificado um conjunto de **estratégias fundamentais** que se consideram ser orientadores para o desenvolvimento da reabilitação e revitalização de Nogueira de Côta, sendo eles:

- Reabilitação do património e preservação da identidade;
- Coesão e revitalização urbana;
- Ambiente e sustentabilidade.

Com base nestas premissas, na síntese de diagnóstico, na análise SWOT e nas opções de desenvolvimento pretendidas pelo município, surgem os **objetivos** pretendidos nesta proposta de delimitação, nomeadamente:

- Apresentar o concelho de Viseu como um território coeso que valoriza o património edificado, as pessoas e os recursos naturais de forma sustentável;
- Promover o progresso e o desenvolvimento económico e social, criando condições de competitividade, inovação e modernidade;
- Promover o desenvolvimento do turismo e do parque habitacional, através da reabilitação e do reaproveitamento / reutilização de recursos;
- Valorizar a qualidade ambiental e a paisagem natural da freguesia, como elemento diferenciador e atrativo ao investimento
- Fortalecer a identidade e coesão urbana, tirando partido da diversidade de zonas que constituem ou venham a constituir outras ARU(s)
- Combater o decréscimo populacional e o envelhecimento da população;
- Evitar a degradação e abandono do património edificado, através da proximidade à população e às intervenções;
- Salvar os conjuntos de edifícios que fazem parte do local, incentivando uma tendência de reocupação destes núcleos urbanos com habitação, comércio ou serviços;
- Valorizar e reforçar a identidade única do território através da revitalização do seu património natural, histórico, cultural e económico.

## Reabilitação do património e preservação da identidade

A aldeia de Nogueira de Côta destaca-se pelo seu património edificado que proporciona um ambiente rural e tradicional único e caracterizador, que lhe confere uma imagem única da arquitetura vernacular, contudo verificaram-se inúmeras edificações em ruína e em mau estado de conservação, outras com intervenções dissonantes, outras que se encontram devolutas em condições precárias.

Pretende-se, com esta delimitação, reverter esse desenvolvimento em declínio, que se tem vindo a verificar ao longo dos últimos anos, através dos benefícios fiscais, incentivos financeiros e programas municipais e nacionais que estimulam à reabilitação e à transação de imóveis, atraindo investidores privados e a população ativa.

Pretende-se, ainda, preservar as características morfológicas e arquitetónicas do local, através de uma análise mais criteriosa das intervenções, valorizando as alvenarias existentes em granito, as coberturas em telha cerâmica e as caixilharias em madeira, em detrimento de outras soluções construtivas desvirtuadores e dissonantes relativamente ao conjunto onde se inserem. Desta forma, através da salvaguarda e preservação do património existente, é possível transmitir às gerações futuras o legado da história e da identidade de Nogueira.



Imagem 20, 21, 22 e 23. Fotografias de elementos / construções dissonantes



## **Coesão e revitalização urbana**

Em 2014 foi criada e em 2019 alterada a “Área de Reabilitação Urbana de Viseu. Núcleo Histórico Central. Pretende, agora, o município integrar território urbano disperso onde diversas épocas construtivas coexistem.

Neste núcleo de Nogueira de Côta, encontra-se um tecido urbano pouco denso composto, essencialmente, por elementos de arquitetura vernacular onde predomina o granito, quer no edificado quer no espaço público, que não distingue zonas de circulação automóvel e pedonal. Verificam-se situações de degradação avançada e de descaraterização dos imóveis mais antigos, sendo de destacar o baixo número de recuperações e de imóveis ocupados, dados que revelam a estagnação e a vivência desta área urbana.

Com a necessidade de uma abordagem territorial e de revitalização integrada, que estimule a apropriação dos vários espaços pelos seus residentes e visitantes e que potencie uma maior diversidade funcional, pretende-se a reabilitação e requalificação do parque edificado como elemento chave de valorização da ARU, potenciador de renovadas dinâmicas demográficas e económicas e a estreita comunicação entre os diferentes núcleos da ARU através de um modelo territorial coeso e inclusivo.

Para além do envolvimento da comunidade local como parceiros ativos na valorização da aldeia, existem outros fatores / equipamentos que poderão fazer parte do programa estratégico para a atração e fixação de residentes / turistas para a localidade, designadamente:

- Parque Aventura de Vale de Cavalos (2.9km)
- Percurso Pedestre “Rota de Vale de Cavalos” (4.3km)
- Rio Vouga (2.7km)
- Miradouro e Parque de Merendas de São Salvador (4.4Km)
- Necrópole Megalítica de Pedralta (4.4km)
- Moinhos de água
- Paisagem Natural
- Parque Fluvial do Vouga
- Parque do Mondim
- Igrejas e festas religiosas
- Associação Social Desportiva Recreativa e Cultural de Nogueira de Côta
- Associação de solidariedade social “As Abelhinhas”
- Associação “As Pastorinhas”
- Associação de Caça e Pesca



## **Ambiente e sustentabilidade**

Com a delimitação da ARU de Nogueira de Côta prevê-se promover a integração e o equilíbrio paisagístico com a envolvente natural e garantir a eficiência e adequação das redes de infraestruturas básicas à especificidade da aldeia. Com as futuras intervenções, pretende-se promover a economia circular e minimizar a pegada ecológica da aldeia.

A zona de intervenção dispõe de um espaço público, constituído maioritariamente por elementos de granito, que carece de melhoramentos.

A sinalética e a intervenção em espaço público necessitam de ser, genericamente, melhorados.

A localização sobre um maciço rochoso leva a que qualquer intervenção no subsolo seja tecnicamente mais complexa e conseqüentemente mais dispendiosa economicamente. Esta configuração morfológica, pelos declives que apresenta, dificulta a vivência e a permanência por pessoas com mobilidade condicionada, não aliciando para que este seja escolhido pela população como espaço de estar e de lazer.

Na envolvente à área de intervenção, a presença de elementos e espaços verdes é uma constante, apesar de, na sua maioria, serem privados e não abertos à utilização pública e deles não haver uma apropriação coletiva, mesmo que meramente visual. No entanto é uma aldeia com muito potencial para haver uma intervenção de espaços verdes e de lazer para os habitantes e seus visitantes.

A possível introdução de mobiliário e equipamento que poderá ser desenhado e produzido especificamente para este efeito no âmbito de projeto autónomo, instituindo-se, tal como as restantes intervenções, enquanto sinal qualificador e identificador.

## **Direitos de preferência**

Conforme previsto no artigo 58º do Decreto-Lei n.º 307/2009, na sua atual redação, a entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situadas em Área de Reabilitação Urbana, discriminando, na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel carece e o prazo para a sua execução.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no nº 1 do artigo 37º da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, na sua redação atual.



## 10. CONCLUSÃO

A presente proposta de delimitação da ARU de Nogueira de Côta insere-se nas políticas urbanas municipais, sendo enquadrada no Decreto-lei 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana” e visa, essencialmente, garantir a aplicabilidade das ações definidas na estratégia de reabilitação urbana e as condições de acesso aos benefícios fiscais e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município.

Importa referir que esta delimitação poderá ser objeto de alteração posterior, se tal for considerado necessário, após o aprofundar dos conhecimentos resultantes do desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana, da caracterização do existente, da compatibilização e integração com as opções de desenvolvimento do concelho e com os instrumentos de gestão e planeamento e, ainda, com o conhecimento mais concreto das sinergias presentes nos territórios.

A definição de ARU, desta e de outras que venham a ser consideradas no âmbito de uma avaliação global do concelho, das suas dinâmicas de desenvolvimento e das suas políticas urbanísticas, é fundamental ao estabelecimento de um processo regenerador e requalificador cujos efeitos se estendam a Viseu no seu todo.



## **11. FONTES E BIBLIOGRAFIA:**

DIREÇÃO-GERAL DOS EDIFÍCIOS E MONUMENTOS NACIONAIS – “Revista semestral de Edifícios e Monumentos”, Nº13/ setembro 2000

MUNICÍPIO DE VISEU – Delimitação da ARU de Viseu, abril 2019

IHRU IP – Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana”, abril 2013

FERNANDA PAULA OLIVEIRA, DULCE LOPES, CLÁUDIA ALVES – “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”, novembro 2011

DOMUSREHABITA – Área de Reabilitação Urbana: Centro Histórico de Sintra

GAIURB, URBANISMO E HABITAÇÃO EEM – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana “Centro Histórico”, maio 2013

MUNICÍPIO DE ABRANTES – Delimitação da ARU do Centro Histórico de Abrantes, março 2014

Site da Câmara Municipal de Lisboa

MUNICÍPIO DA MÊDA – Delimitação da ARU de Marialva, janeiro 2021

### **Principal Legislação em Vigor:**

Decreto-lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis nos 156/2006, de 8 de agosto e 161/2006 de 8 de agosto.

Despacho nº 14574/2012, de 12 de novembro - Cria a Comissão Redatora de projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifício Antigos».

Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 maio – Que estabeleceu as bases gerais de política pública de solos do ordenamento do território e do urbanismo que procede à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT).

Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 outubro – Na sua redação atualizada que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro na sua redação atualizada ou do disposto no artigo 71º do estatuto dos Benefícios Fiscais.

Lei nº 107/2001 de 8 de setembro, na sua atual redação, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património Cultural.