

UNIVERSIDADE DOS AÇORES

DEPARTAMENTO DE HISTÓRIA, FILOSOFIA E CIÊNCIAS SOCIAIS



ENTIDADES GESTORAS DE REABILITAÇÃO URBANA:

Modelos de gestão urbana e sua aplicação a um contexto insular

Sílvia Freire dos Santos

Ponta Delgada

2014

ENTIDADES GESTORAS DE REABILITAÇÃO URBANA:
Modelos de gestão urbana e sua aplicação a um contexto insular

Dissertação apresentada à Universidade dos Açores para obtenção do grau de mestre em
Património, Museologia e Desenvolvimento

Orientador: Professor Doutor Manuel Sílvio Alves Conde
Co-Orientador: Professor Doutor Paulo Jorge Marques Peixoto

Ponta Delgada
2014

.....

“ A cidade é, cada vez mais, um puzzle de lugares que apresenta uma complexidade significativa de relações, de funcionalidades, de estilos de vida, de culturas, de arquitecturas, de centros, de periferias, de densidade, de espaços, de paisagens, de imagens, de políticas, de intervenções, de reabilitações e de revitalizações. Ainda assim, é possível encontrar na cidade heterogénea a homogeneidade que permita a sua interpretação; os mecanismos, processos e sistemas que orientam o ordenamento; a investigação, o conhecimento, a informação e as parcerias que promovem o planeamento e constroem cenários, entre a história encoberta, emblemática, tradicional e identitária e o futuro criador, inovador e global ”

SANTOS, Norberto, “Coimbra: a organização da cidade e o centro histórico urbano”.

.....

> **Agradecimentos**

Para o Rui e para o Tiago, pelo tempo em que não estive presente.

Para os meus pais e sogros por me ajudarem na logística que esta tarefa implicou.

Para o Professor Doutor Paulo Peixoto as dicas e recomendações.

Para o Professor Doutor Sílvio Conde pelas conversas, leituras, paciência e incentivo ao longo destes quase quatro anos.

A todos o meu muito obrigado, sem a vossa ajuda não teria sido possível.

> **Resumo**

Numa altura em que tanto se fala de reabilitação urbana, da sua urgência de implementação, e passados dez anos da entrada em vigor do primeiro Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em Portugal, que permitiu e incentivou a constituição de entidades gestoras para o efeito, é necessário fazer-se um ponto da situação acerca da temática, bem como da eficácia e entraves à sua operacionalização. A análise da legislação em vigor e das suas sucessivas alterações num curto espaço de tempo, são essenciais para um conhecimento fundamentado acerca das diferentes entidades gestoras de reabilitação urbana possíveis, dos trâmites que envolve o planeamento, a definição de estratégias e execução de operações de reabilitação urbana, bem como dos mecanismos de apoio e financiamento disponíveis para este tipo de intervenção urbana. A exemplificação de três diferentes experiências de gestão urbana para a implementação de reabilitação urbana nas cidades de Coimbra, Braga e em nove concelhos da Lezíria do Tejo são ilustrativos do que se tem feito em matéria de reabilitação urbana, pelo país, e servem de base para a formulação de propostas de gestão urbana possíveis de aplicação num contexto insular.

Encontrando-se a Região Autónoma dos Açores a ponderar a implementação de intervenções urbanas pelo arquipélago, enquanto dinamizadores socioeconómicos, culturais e turísticos, e tendo em conta a especificidade da região, a sua identidade, património e objetivos de competitividade e coesão territorial, estão reunidas as condições para uma verdadeira e fundamentada reflexão acerca da implementação de uma política de reabilitação urbana integrada, coesa e sustentável ao longo das nove ilhas que compõe o arquipélago.

Palavras-chave: Reabilitação Urbana, Gestão Urbana, Sociedades de Reabilitação Urbana, Património, Centros Históricos, Açores.

> Abstract

At a time when there is so much talk of urban rehabilitation, the urgency of their implementation, and ten years after the entrance into force of the first legal regime for urban rehabilitation in Portugal, which allowed and encouraged the establishment of management entities for the purpose, it is necessary to do a progress report on the theme as well as the effectiveness and barriers to their implementation. The analysis of the legislation in force and their successive amendments in a short period of time is essential for the knowledge about the different management entities of possible urban rehabilitation, the procedures involving planning, developing strategies and implementing urban rehabilitation operations, as well as the support mechanisms and funding available for this type of urban intervention. The exemplification of three different experiences of urban management for the implementation of urban rehabilitation in the city of Coimbra, Braga and nine municipalities of Lezíria do Tejo, are demonstrative of what has been done in terms of urban rehabilitation, by mainland Portugal, and serve as a foundation for formulating proposals of urban management that could be replicated in insular context.

Considering the Azores the implementation of urban interventions through the archipelago, as socioeconomic, cultural and tourism facilitators, and taking into account the specificity of the region, their identity, heritage and goals of competitiveness and territorial cohesion, there are conditions for a true and comprehensive reflection on the implementation of a policy of integrated, cohesive and sustainable urban rehabilitation over the nine islands of the archipelago.

Keywords: Urban Rehabilitation, Urban Management, Societies of Urban Rehabilitation, Heritage, Historic Centres, Azores.

> Índice

Agradecimentos	II
Resumo	III
Abstract	IV
Índice	V
Índice de figuras	VII
Lista de abreviaturas	IX
Introdução	1
Capítulo 1 Reabilitação de Património urbano: conceitos, âmbitos e abrangências	5
1.1 Conceito de Património	8
1.2 Conceitos em torno da intervenção no Património Urbano	12
1.3 Conceito de Reabilitação Urbana / Conservação Integrada	18
Capítulo 2 Criação de identidade e valor: património urbano e marketing urbano	22
2.1 Competitividade territorial e Coesão territorial	26
2.2 Redes de cidades ou cidades em rede	32
2.3 A cidade enquanto marca e produto	35
Capítulo 3 Reabilitação urbana em Portugal: das opções políticas à implementação	38
3.1 Dos Gabinetes Técnicos Locais ao Programa POLIS	41
3.2 Entidades gestoras de reabilitação urbana	46
3.2.1 Constituição, enquadramento e âmbito de atuação	47
3.2.2 Delimitação de área de reabilitação urbana	50
3.2.3 Estratégia e programa estratégico de reabilitação urbana	52
3.2.4 Instrumentos de execução: mecanismos legais de coação	53
3.3 Mecanismos de apoio e financiamento à reabilitação urbana	55
Capítulo 4 Modelos de gestão urbana: três experiências de reabilitação urbana	59
4.1 Coimbra: Parceria entre entidades gestoras de reabilitação urbana	62
4.1.1 Gabinete do Centro Histórico – a Alta de Coimbra	64
4.1.2 Coimbra Viva, SRU – a Baixa de Coimbra	67
4.1.3 Associação RUAS – a zona elevada a Património Mundial	77
4.2 Lezíria do Tejo: Lezíria do Tejo, Sociedade de Reabilitação Urbana	81
4.2.1 ARU da Ribeira de Santarém e Alfange	85
4.3 Braga: Divisão de Renovação Urbana da Câmara Municipal de Braga	88

Capítulo 5 A reabilitação urbana nos Açores: proposta de gestão urbana	98
5.1 Políticas e programas de reabilitação urbana em vigor	101
5.1.1 Reabilitação urbana no âmbito municipal	102
5.1.2 Reabilitação urbana no âmbito regional	107
5.2 Apoios Comunitários: PROCOVERGÊNCIA 2014-2020	111
5.3 Gestão urbana: formulação de propostas	115
Conclusão	121
Bibliografia	125
Anexos	139

> Índice de figuras

Figura 1 – Esquema do processo de aprovação de ORU	49
Figura 2 – Área de intervenção do GCH	63
Figura 3 – ARU’s Coimbra: Rio, Baixa e Alta	63
Figura 4 – Área classificada como património mundial e área de proteção	63
Figura 5 – ACRRU Alta de Coimbra	65
Figura 6 – Delimitação das áreas de intervenção ao abrigo do programa PRAUD	65
Figura 7 – Estado de conservação do edificado (2010)	65
Figura 8 – Antes da intervenção na Muralha da Cidade (PRAUD/obras 97)	66
Figura 9 – Depois da intervenção na Muralha da Cidade (PRAUD/obras 97)	66
Figura 10 – Antes da intervenção em habitação própria (PRAUD/obras 2002)	66
Figura 11 – Depois da intervenção em habitação própria (PRAUD/obras 2002)	66
Figura 12 – ARU Coimbra -Baixa Ortofotomapa -limite de atuação	70
Figura 13 – ARU Coimbra -Baixa – Planta -Unidades de Intervenção	70
Figura 14 – UI.B1 -modelo 3D	72
Figura 15 – UI.B2 -modelo 3D	72
Figura 16 – UI.B3 -modelo 3D	72
Figura 17 – Conceitos e eixos estratégicos para o centro histórico de Coimbra	73
Figura 18 – “Baixa de Coimbra – comércio de rua” (zona comercial)	75
Figura 19 – “Da Alta à Baixa” (percursos pedonais)	75
Figura 20 – “Mira Mondego” (vistas panorâmicas)	75
Figura 21 – Área de intervenção da RUAS	79
Figura 22 – Paço das Escolas – Torre da Universidade e Via Latina	79
Figura 23 – Paço das Escolas – Sala dos Capelos	79
Figura 24 – Colégio de Jesus	79
Figura 25 – Organograma da Associação RUAS	80
Figura 26 – Delimitação do Centro Histórico de Santarém e ARU’s	85
Figura 27 – Delimitação da ARU – Ribeira de Santarém e Alfange	85
Figura 28 – Praça Oliveira Marreca	87
Figura 29 – Fábrica de Alfange	87
Figura 30 – Conjunto edificado	87
Figura 31 – Edifício (clube de canoagem)	87

Figura 32 – Delimitação da ACRRU do Centro Histórico de Braga	89
Figura 33 – Delimitação da ARU do Centro Histórico de Braga	89
Figura 34 – Eixos estratégicos – ARU do Centro Histórico de Braga	91
Figura 35 – Nível B – Planta esquemática da intervenção	94
Figura 36 – Nível C – Planta esquemática da intervenção	94
Figura 37 – Nível G – Planta esquemática da intervenção	94
Figura 38 – Evolução urbana de Ponta delgada – século XV	103
Figura 39 – Evolução urbana de Ponta delgada – século XVI	103
Figura 40 – Evolução urbana de Ponta delgada – século XVII	103
Figura 41 – Delimitação do programa REVIVA – Centro Histórico de Ponta Delgada	104
Figura 42 – Delimitação do programa REVIVA – Núcleo central freguesia de Capelas	104
Figura 43 – Delimitação do programa REVIVA – Núcleo central freguesia de Arrifes	104
Figura 44 – Publicidade do projeto RuActiva – Rua Manuel Inácio Correia	106
Figura 45 – Publicidade do projeto RuActiva – Rua António José de Almeida	106
Figura 46 – PROCONVERGÊNCIA – Estratégia de desenvolvimento geral	112
Figura 47 – PROCONVERGÊNCIA – Eixo prioritário 6	112
Figura 48 – Diversidade territorial no Arquipélago dos Açores	116
Figura 49 – Ilha de Santa Maria – Centro Urbano de Vila do Porto	118
Figura 50 – Ilha da Terceira – Centro Urbano de A. do Heroísmo	118
Figura 51 – Ilha do Corvo – Centro Urbano de Vila do Corvo	118

> Lista de abreviaturas:

ACB	Associação Comercial de Braga
ACRRU	Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
ARU	Área de Reabilitação Urbana
ANM	Associação Nacional de Municípios
BEI	Banco Europeu de Investimento
CE	Comunidade Europeia
CIB	Comissão Interdisciplinar da Baixa
CIMLT	Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo
CMB	Câmara Municipal de Braga
CMC	Câmara Municipal de Coimbra
CML	Câmara Municipal de Lisboa
CMP	Câmara Municipal de Porto
CMPD	Câmara Municipal de Ponta Delgada
CMS	Câmara Municipal de Santarém
CMRG	Câmara Municipal de Ribeira Grande
DECO	Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor
DGOTDU	Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento
DRaC	Direcção Regional da Cultura
DRAOTC	Direção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território do Centro
DRCC	Direção Regional da Cultura do Centro
DRU	Divisão de Renovação Urbana
EPUL	Empresa Pública de Urbanização de Lisboa
ERU	Estratégia de Reabilitação Urbana
FDU	Fundo de Desenvolvimento Urbano
FEDER	Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
FSE	Fundo Social Europeu
GCH	Gabinete para o Centro Histórico
GTL	Gabinete Técnico local
ICOMOS	Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios
IHRU	Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana

IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal de Transmissão
INE	Instituto Nacional de Estatísticas
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
LBPOTU	Lei base da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo
LT, SRU	Lezíria do Tejo, Sociedade de Reabilitação Urbana
NATO	North Atlantic Treaty Organization
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
NRJRU	Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
NUTS	Unidades Territoriais
OCPM	Organização das cidades Património Mundial
OMC	Organização Mundial do Comércio
ONG	Organizações Não Governamentais
ONU	Organização das Nações Unidas
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PDR	Plano de Desenvolvimento Regional
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PNDES	Plano Nacional de Desenvolvimento Económico e Social
PNPOT	Plano Nacional da Política de Ordenamento do Território
POLIS	Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades
PME	Pequenas e Médias Empresas
PO	Programa Operacional
PP	Plano de Pormenor
PRAUD	Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas
PRID	Programa de Recuperação de imóveis Degradados
PROCOM	Programa de Apoio à Modernização do Comércio
PROCONVERGÊNCIA	Programa Operacional dos Açores para a Convergência
PROSIURB	Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional
PRU	Programa de Reabilitação Urbana
PU	Plano de Urbanização
QCA	Quadro Comunitário de Apoio

QREN	Quadro de Referência Estratégico Nacional
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
RGEU	Regulamento Geral das Edificações Urbanas
REHABITA	Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
RMUET	Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas
RERU	Regime Excepcional de Reabilitação Urbana
REVIVA	Revitalização Económica e Social do Centro Histórico de Ponta Delgada
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
RJRU	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
RPSPC	Regime de Proteção e Salvaguarda do Património Cultural
SCMC	Santa Casa da Misericórdia de Coimbra
SDEA	Sociedade para o Desenvolvimento Empresarial dos Açores
SIGURB	Sistema de Informação e Gestão Urbana
SOLARH	Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação
SPRHI	Sociedade de Promoção e Reabilitação de Habitação e Infraestruturas
SREA	Serviço Regional de Estatística dos Açores
SRU	Sociedade de Reabilitação Urbana
TUB	Transportes Urbanos de Braga
UC	Universidade de Coimbra
UAç	Universidade dos Açores
UM	Universidade do Minho
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
URBCOM	Projetos de Urbanismo Comercial

> **Introdução**

Num contexto de crescente degradação dos espaços urbanos consolidados e do património que os constitui, torna-se pertinente uma reflexão acerca das opções políticas, dos mecanismos e dos instrumentos utilizados na prática da reabilitação urbana.

A crescente inclusão da temática em inúmeros discursos políticos, bem como na opinião pública em geral, leva-nos a refletir quer sobre a abrangência e eficácia do conceito, quer sobre a sua real efetividade. Importa saber o que se tem feito em termos de reabilitação urbana, as suas interferências em áreas tão díspares quanto o património, a habitação, a economia, o urbanismo ou até mesmo o turismo, como importa discutir a intervenção física propriamente dita e a criação de valor que a envolve. O protagonismo atualmente dado à promoção e divulgação patrimoniais, assente no património enquanto produto, intrinsecamente ligadas às questões do consumo cultural e da crescente competitividade territorial, converte estas em motores da prática da reabilitação urbana e de uma nova economia emergente, acerca da qual interessa refletir, conjuntamente com as questões (também elas atuais) do desenvolvimento e da sustentabilidade do processo. A dualidade atual existente entre as políticas de coesão e a competitividade social e territorial, leva-nos a refletir acerca do papel que a reabilitação urbana poderá assumir. Interessa assim perceber se as políticas enquadradas no âmbito do desenvolvimento sustentável abrangem (para além do ambiente e da preservação de recursos naturais) a componente cultural e urbana, prevendo-se políticas de preservação, conservação e valorização do património edificado, para a obtenção de uma qualidade ambiental global, integrada e competitiva.

A entrada em vigor de recente legislação apoiada na constituição de novos modelos de gestão urbana permite e incentiva uma abordagem pluridisciplinar, que atenda à complexidade da questão. Passados 10 anos da constituição das primeiras *Sociedades de Reabilitação Urbana* (SRU), enquanto entidades fomentadoras e mediadoras de processos de reabilitação urbana, perante as diferentes revogações e modificações da legislação que as sustenta, interessa fazer-se um ponto da situação acerca da sua eficácia, e de possíveis modelos alternativos. Do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, promulgado pelo Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio, que deu origem a algumas experiências, tais como a Porto Vivo, SRU, a Coimbra Viva, SRU, ou a Baixa Pombalina, SRU, passando pelo Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, patente no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, que previa um aumento expressivo de Sociedades de Reabilitação Urbana, evolui-se para o atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, assente na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, num claro ajustamento legal (adequado ao contexto

económico vigente) apontando para a diversificação dos modelos de gestão urbana, complementado recentemente pelo Regime Excecional da Reabilitação Urbana, com duração temporária de sete anos, criado pelo Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril.

É objetivo deste estudo uma abordagem a diferentes tipos de entidades gestoras de reabilitação urbana existentes no país, tendo em conta a diversidade possível em termos tipológicos, metodológicos e abrangência territorial. Para tal são analisadas, em termos tipológicos, três diferentes entidades gestoras de reabilitação urbana: uma primeira SRU, constituída por capitais públicos, com participação do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana e do próprio município; uma segunda SRU, de capitais públicos ao nível intermunicipal; e por fim uma Câmara Municipal (através de uma divisão da sua própria orgânica). Pretende-se analisar igualmente a diversificação de métodos de atuação existentes, abarcando desde a reabilitação de património municipal (enquanto exemplo de boas práticas), parcerias com entidades privadas, à constituição de fundos de investimento imobiliários e acessos a apoios nacionais e comunitários. Por fim, exemplificam-se diferenças em termos geográficos, nomeadamente na abrangência de atuação, desde intervenções cingidas a determinada cidade (mais concretamente ao seu casco histórico), ao progressivo alargamento da abrangência territorial, com o aparecimento de entidades gestoras de carácter intermunicipal, que possam servir vários aglomerados, em parceria e segundo opções regionais, patrimoniais e identitárias similares. Esta análise permitirá elaborar uma reflexão acerca de quais os melhores e mais adequados métodos de atuação, com vista ao incentivo da prática da reabilitação urbana, enquanto política de gestão urbanística e de valorização do património urbano, impulsionadora de novas e variadas economias sustentáveis, a aplicar numa escala insular.

No contexto particular da Região Autónoma dos Açores, onde as questões ligadas ao ambiente e à sua sustentabilidade são de reconhecida importância (visível pelo peso das políticas ambientais atualmente em vigor), importa trazer à discussão a importância do património cultural, e da sua salvaguarda, numa perceção sustentada e interdisciplinar da realidade açoriana. A implementação nestes últimos anos de programas nacionais e internacionais, tais como o PROCOM, o URBCOM, o PROCONVERGÊNCIA, ou até mesmo o REVIVA (em vigor em Ponta Delgada), exige uma análise global e integrada quanto ao seu efetivo contributo, bem como no que se refere à sua inter-relação com as demais políticas de atuação na área da reabilitação urbana, a uma escala local e regional.

Pretende-se considerar a possibilidade de implementação de uma gestão urbana assente na reabilitação urbana na cidade de Ponta Delgada, na ilha de S. Miguel, enquanto fio condutor

passível de extensão aos restantes municípios e ilhas do arquipélago. Para tal, interessa perceber o que se tem feito nesta área, quais as políticas camarárias e governamentais implementadas e previstas para o património urbano individual e para a própria cidade, enquanto entidade viva, com passado, presente e futuro.

A presente dissertação é estruturada em cinco capítulos, nos quais se aborda a temática da reabilitação urbana, enquanto instrumento de planeamento e gestão urbana, segundo diferentes escalas de atuação (do geral para o particular e da teoria para a prática). Inicia-se a investigação a uma escala “macro”, através de uma contextualização do conceito e sua interdependência a outros que lhe estejam relacionados, passando por uma análise das características e aspetos da urbanidade atual, da política de reabilitação urbana efetivada nestes últimos 40 anos, em Portugal, passando por uma abordagem “micro” de exemplos de operacionalização da reabilitação urbana, a uma escala local, para se finalizar com uma visão regional do que se tem feito e poderá fazer, em termos de reabilitação urbana no arquipélago dos Açores. A metodologia apoiar-se-á na abordagem de bibliografia técnica, legal e científica adequada, complementada por análise documental (planos, estudos, programas estratégicos, etc.) e análise de imprensa.

Assim, no primeiro capítulo, são analisados os conceitos análogos e complementares à temática do património e da reabilitação urbana, em termos técnicos e científicos e no quadro das orientações internacionais de entidades como a UNESCO, ou o ICOMOS.

O segundo capítulo é constituído pela análise da relação entre a competitividade territorial e a coesão territorial, a formação de parcerias entre cidades, o aumento do turismo cultural, a valorização do património (com expoente máximo na classificação de património mundial da UNESCO), bem como a importância do “marketing urbano”, enquanto fenómeno de comunicação de imagéticas e identidades, fomentadoras de economias culturais em franco crescimento e a sua inter-relação e interdependência com a prática efetiva (física e social) da reabilitação urbana.

O terceiro capítulo, dedicado às políticas e ao enquadramento jurídico e institucional da reabilitação urbana em Portugal, aborda esta temática desde a criação dos Gabinetes Técnicos Locais ao programa POLIS, bem como à entrada em vigor do “Novo” e do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que preveem a constituição de entidades gestoras de reabilitação urbana, enquanto mediadoras e incentivadoras do processo, bem como os diferentes métodos de atuação.

No quarto capítulo, exemplificam-se alguns dos modelos de gestão urbana, propostos por três diferentes entidades gestoras de reabilitação, escolhidas pela sua pertinência em termos

tipológicos, metodológicos e geográficos. A primeira experiência analisada tem como incidência a reabilitação urbana da cidade de Coimbra, na qual se inscreve a Coimbra Viva, SRU, cujo trabalho se reveste de particular interesse, no que respeita a parceria firmada com a Universidade de Coimbra, em termos científicos e técnicos, nas relações e parcerias com outras entidades que atuam ao nível da reabilitação urbana, bem como na constituição de um Fundo de Investimento Imobiliário, para o efeito. A segunda experiência de reabilitação urbana analisada, ainda num estado inicial, tem como principal característica a abrangência territorial ao nível intermunicipal, envolvendo um universo de nove municípios da Lezíria do Tejo, com a constituição de uma SRU para o efeito, a LT, SRU. Por fim, a terceira experiência aborda a reabilitação urbana na cidade de Braga, tendo como entidade gestora a Câmara Municipal de Braga, através da sua Divisão de Renovação Urbana (que passou a incluir nas suas responsabilidades a reabilitação urbana), enquanto forma de atuação, contornando as contingências atuais ao nível do setor empresarial local.

O quinto capítulo aborda a reabilitação urbana nos Açores, exemplificada através das políticas e programas de reabilitação urbana em vigor, a um nível municipal e regional, bem como os apoios comunitários disponibilizados para o efeito. Finaliza-se o capítulo com uma proposta de gestão urbana apropriada para o contexto insular.

A este eixo de investigação, segue-se uma conclusão, no sentido de se avaliar quais as melhores opções passíveis de serem estruturadas num contexto de concelho e de ilha, numa gestão e planeamento urbano assentes na reabilitação urbana, enquanto opção política, de acordo com as recomendações internacionais, a legislação para o efeito, as opções estratégicas municipais e regionais, os apoios disponibilizados e os modelos testados e em vigor, em experiências nacionais.

> Capítulo 1

Reabilitação de Património Urbano: conceitos, âmbitos e abrangências

.....

“A Conservação Integrada é parte de um processo global de planeamento e gestão dos territórios, de acordo com uma perspectiva multi-referencial (económica, política, social, cultural, ambiental e paisagística. (...) centra-se (mas não se esgota) nos aspectos físicos e espaciais de áreas urbanas consolidadas que seja socialmente reconhecidas como sendo revestidas de um valor cultural, procurando manter a integridade, a autenticidade e continuidade destas áreas urbanas de valor cultural para as gerações actuais e futuras. A conservação integrada enfatiza a conservação dos aspectos físicos e espaciais em articulação com o desenvolvimento e transformação da cidade, buscando um desenvolvimento sustentado através da transformação dos valores culturais da cidade em recursos que adicionem mais-valias a todas as dimensões do processo de desenvolvimento...”¹

QUEIROZ, Francisco, PORTELA, Ana Margarida, *Conservação Urbana e Territorial Integrada, reflexões sobre salvaguarda, reabilitação e gestão de centros históricos em Portugal*.

.....

¹ QUEIROZ, Francisco, PORTELA, Ana Margarida, *Conservação Urbana e Territorial Integrada, reflexões sobre salvaguarda, reabilitação e gestão de centros históricos em Portugal*, Lisboa, Livros Horizonte, 2009, p. 13.

Ao centrarmos-nos nas questões da reabilitação urbana, importa, antes de mais, clarificar e diferenciar os vários conceitos envolvidos no âmbito das operações urbanísticas em espaços urbanos, bem como contextualizá-los enquanto processos mutáveis, nem sempre consensuais. Os vários fenómenos de urbanização vivenciados nas últimas décadas, desde a *suburbanização*², passando pela *metápolis*³, à recente e incipiente *recentralização*⁴ ou *reurbanização*⁵, são indicadores da evolução urbanística, bem como da atual necessidade variada de intervenções ao nível da cidade. A urgência de reabilitação urbana e revitalização económica dos centros urbanos consolidados, junta-se a igual necessidade de resolução de problemas de urbanização nas periferias, bem como nos espaços de transição, entre umas e outras. Denota-se assim um progressivo alargamento de objetos de intervenção, tanto em termos temporais, como espaciais. Parafraseando Nuno Portas: “Os conceitos e processos de intervenção sistemática na cidade existente têm evoluído significativamente ao longo das últimas décadas e, em consequência, mudaram de intenção e de figura os instrumentos de planeamento e projecto bem como a organização da gestão”⁶. Com efeito, para além de uma alteração de intervenção, assiste-se a uma evolução e ampliação do conceito de Património.

Mais do que falar de património imóvel (individual), assistimos a uma valorização do *património ambiental urbano*⁷, tal como afirma José Aguiar: “...são cada vez menos os combates que se travam pela salvaguarda deste ou daquele edifício, mas cada vez mais se luta pela salvaguarda de pedaços inteiros da cidade...”⁸, onde, para além dos aspetos arquitetónicos, estéticos e históricos, é equacionada a dimensão social, a qualidade ambiental, bem como os valores culturais e

² Caracterizado pelo crescimento urbanístico em “mancha de óleo” para fora dos perímetros urbanos consolidados, fomentado pela industrialização e desenvolvimento dos transportes.

³ Termo introduzido por François Ascher na definição de “vastas conurbações extensas e descontínuas, heterogéneas e multipolarizadas” presente em: ASCHER, François, *Novos princípios do urbanismo, seguido de novos compromissos urbanos -um léxico*, Lisboa, Livros Horizonte, 2010, p. 62.

⁴ Movimento contrário à anterior suburbanização, que consiste no retorno aos centros das cidades, em parte resultante das recentes intervenções em termos de reabilitação urbana, em curso ao longo do país. Cf. BALSAS, Carlos José Lopes, *Urbanismo Comercial em Portugal e a revitalização do centro das cidades*, Lisboa, GEPE - Gabinete de Estudos e Prospeção Económica do Ministério da Economia, 1999, pp. 49-50.

⁵ Termo utilizado pelo arquiteto Nuno Portas, para definir “a nova cultura do centro, da cidade consolidada”, presente em: FERREIRA, António Fonseca, “Depoimento de Nuno Portas”, in *Sociedade e Território, Balanço dos anos 1970-2000*, n.º 33, Porto, Edições Afrontamento, 2002, p. 14.

⁶ PORTAS, Nuno, “Notas sobre a Intervenção na Cidade Existente”, in PORTAS, Nuno, *Os tempos das formas, vol. I: A cidade feita e refeita*, Guimarães, Departamento Autónomo da Arquitetura da Universidade do Minho (DAAUM), 2005, p. 171.

⁷ Princípio patente na Declaração de Estocolmo, de 1972 acerca do Ambiente Humano, e na Carta de Leipzig de 2007 sobre as Cidades Europeias Sustentáveis. Cf. CONDESSO, Fernando dos Reis, *O ordenamento do território: Administração Pública do Território, Direito do Planeamento Territorial, Economia Regional e Políticas Europeias*, Lisboa, ISCP, 2004, pp. 67-69

⁸ AGUIAR, José, “Dificuldades na conservação e reabilitação do património urbano português”, in *Sociedade e Território*, n.º 21, Porto, Edições Afrontamento, março 1995, p. 25.

identitários atribuídos aos mesmos. A crescente complexidade das questões urbanas, nomeadamente ao nível da reabilitação urbana, devido à sua relação e interdependência com muitos outros campos e disciplinas, justifica uma resposta transdisciplinar, própria do conceito de *conservação integrada*⁹. Se a reabilitação urbana aborda questões relacionadas com a habitação, também é certo que espaços públicos, economia, planeamento, gestão, turismo, cultura, identidade, sustentabilidade, entre outros aspetos, fazem parte das preocupações inerentes e intervenientes na temática. O equilíbrio entre as diversas áreas envolvidas, de forma sustentável (respondendo às necessidades, com sentido de responsabilidade, tendo em conta as gerações futuras) será porventura a principal preocupação da gestão do património urbano, no qual as melhorias de qualidade de vida deverão estar aliadas à preservação e salvaguarda das estruturas urbanas existentes.

Se tivermos em conta o que afirma Françoise Choay: “monumento e cidade histórica, património cultural e urbano: estas noções e as suas figuras sucessivas fornecem um esclarecimento privilegiado sobre o modo como as sociedades ocidentais assumiram a sua relação com a temporalidade e construíram a sua identidade”¹⁰, facilmente concluiremos que as opções políticas de preservação, bem como o âmbito do conceito de património, irão refletir o equilíbrio entre as dualidades passado/futuro e identidade/cidadania, próprias de uma sociedade contemporânea e essenciais para as questões da intervenção no tecido urbano. São estas mesmas opções, bem como o âmbito da valorização patrimonial aliada aos diversos instrumentos empregues e aos novos problemas levantados, que têm determinado o rumo da reabilitação urbana em Portugal, como um pouco por todo o mundo.

Interessa-nos assim, delimitar o âmbito do conceito de património (objeto de intervenção), tendo em conta as diversas abrangências ao longo do tempo, bem como as diferentes e complementares intervenções patrimoniais (de acordo com as variadas finalidades propostas), considerando o grau de atuação, as estratégias delineadas e o estado em que este mesmo património se encontra.

⁹ Termo introduzido pela Declaração de Amesterdão (1975) e que muitos autores consideram ser o mais adequado para tratar de uma abordagem que reúne desde a antropologia, à sociologia, à arquitetura, à economia, à estatística, à ecologia, ao planeamento. Cf. igualmente: PAIVA, José Vasconcelos, AGUIAR, José, PINHO, Ana (coord.), Guia Técnico de Reabilitação habitacional, Lisboa, Instituto Nacional de Habitação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 2006, pp. 19-20, ou ainda QUEIROZ, Francisco, PORTELA, Ana Margarida, *Ob cit.*, pp.11-14

¹⁰ CHOAY, Françoise, *Alegoria do Património*, 2ª edição, Lisboa: Edições 70, 2008, p. 221.

1.1 Conceito de Património

O conceito de património edificado, bem como as políticas de salvaguarda em vigor, tal como hoje os conhecemos, resultaram da contribuição de vários organismos internacionais, destacando-se a UNESCO¹¹, o Conselho da Europa¹² ou ainda o ICOMOS¹³ os quais, através da elaboração de Cartas, Recomendações e Declarações de Convenções¹⁴, permitiram a elaboração de definições concretas, segundo parâmetros definidos e universais, que servirão de base para o atual enquadramento legislativo comunitário e posteriormente, nacional e regional. A este propósito, a Carta de Veneza afirma ser: “essencial que os princípios que devem presidir à conservação e ao restauro dos monumentos sejam elaborados em comum e formulados no plano internacional, deixando a cada nação o cuidado de assegurar a sua aplicação no quadro da sua própria cultura e das suas tradições”¹⁵.

A variedade de temas e conceitos abordados pelas normas internacionais, bem como a quantidade de documentos produzidos ao longo destas últimas décadas, são demonstradoras das preocupações inerentes ao património e à sua correta salvaguarda, bem como da evolução, interpretação e complexificação destes mesmos conceitos, em clara correspondência com a

¹¹ Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura, criada em 1945, tem como principal missão contribuir para a manutenção mundial da paz através do estreitamento de relações entre as Nações ao nível da educação, ciência e cultura, a fim de assegurar o respeito universal pela justiça, lei, direitos humanos e liberdades fundamentais.

¹² Organização intergovernamental de âmbito europeu, criada em 1949, que tem como objetivo fundamental propor ações conjuntas em matérias de âmbito social, económico, cultural, científico, jurídico e administrativo, de forma a contribuir para uma União Europeia mais estreita, que valorize o respeito pelos valores e direitos humanos. Está na base da criação e fundamentação de novas filosofias e princípios de proteção do património, proporcionando-lhe uma visão alargada (centros históricos, conjuntos rurais, património industrial, arquitetura contemporânea).

¹³ Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios (organização não-governamental), criado em 1965, que desenvolve atividade no âmbito da conservação, proteção, valorização e utilização dos monumentos, conjuntos e sítios históricos. Em colaboração com a UNESCO, desempenha um papel fundamental dentro desta área de atuação, nomeadamente na elaboração da lista do Património Mundial bem como na organização de diversas recomendações.

¹⁴ Entre estes documentos, destacam-se, pela sua pertinência nas questões da reabilitação urbana: a Carta de Atenas (também conhecida por “Carta do Restauro”), elaborada em 1931, pelo Conselho Internacional dos Museus; a Carta de Veneza, elaborada em 1964 no âmbito do Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumento Históricos, sobre o tema da conservação e restauro de monumentos e sítios; a Declaração de Amesterdão, realizada pelo Comité de Ministros do Conselho da Europa em 1975, a propósito do congresso sobre Património Arquitetónico Europeu; a Recomendação de Nairobi, elaborada em 1976, ao longo da Conferência Geral da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura, relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos e sua função na vida contemporânea; a Carta de Granada, elaborada em 1985, pelo Conselho da Europa, acerca da salvaguarda do património arquitetónico da Europa, e que viria, em Portugal, a ser promulgado em sede parlamentar; a Carta de Washington (também chamada Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas), redigida em 1987 no âmbito da assembleia geral do ICOMOS, como complemento à Carta de Veneza; a Carta de Lisboa, resultado do 1º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana, em 1995; a Carta de Cracóvia, redigida em 2000 na sequência da Conferência Internacional sobre conservação, na qual se definem os princípios da conservação e restauro do património construído; e mais recentemente, a Declaração de Viena, resultante do 4º Encontro do Fórum Europeu de Responsáveis pelo Património, em 2009.

¹⁵ Introdução à Carta de Veneza (de 1964), contextualizando-a em relação à anterior Carta de Atenas (de 1931).

evolução da técnica, da sociedade e das suas mentalidades. Desta forma, e como primeira análise, podemos observar o progressivo alargamento do conceito de património, desde o monumento¹⁶ à inclusão de sítios urbanos ou rurais¹⁷, a parte de cidades ou vilas¹⁸, a conjuntos históricos e à sua ambiência¹⁹, a ecossistemas, ou até mesmo, ao património imaterial.

Ao alterar-se a amplitude da noção de património, facilmente se compreende uma análoga evolução nas abordagens. Desta feita, e se inicialmente se recomendava o respeito do carácter das zonas em torno de monumentos, a prática da *anastilose*²⁰ e certos cuidados na utilização de materiais novos²¹, foi-se incluindo uma cada vez maior abrangência de dimensões urbanas, das quais resulta uma nova abordagem transdisciplinar patente na conservação integrada²². O planeamento ganha importância, bem como a inclusão do património nos novos usos da vida contemporânea, em prol da sua salvaguarda²³.

Acompanhando a evolução dos conceitos e abordagens, ao longo das últimas décadas, denota-se um ajustamento dos métodos de atuação, originando consensos internacionais acerca da

¹⁶ Segundo a Carta de Atenas (1931), artigo II, deverão ser objeto de conservação “os monumentos de interesse histórico, artístico ou científico, pertencentes às diferentes Nações”.

¹⁷ A partir das definições patentes na Carta de Veneza (1964), artigo 1º das definições: “o conceito de monumento histórico engloba, não só as criações arquitectónicas isoladamente como também os sítios, urbanos ou rurais”; ou ainda citando o artigo 1º, da Convenção de Granada (1985), são definidos como património arquitectónico: “os monumentos (...), os conjuntos arquitectónicos (...), os sítios [enquanto]: obras combinadas do homem e da natureza, parcialmente construídas e constituindo espaços suficientemente característicos e homogéneos para serem objecto de uma delimitação topográfica, notáveis pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico”.

¹⁸ A Declaração de Amesterdão (1975) considera, na alínea b) das considerações básicas, que: “o património cultural inclui não só os edifícios individuais de excepcional qualidade e as suas envolventes, mas também as áreas das cidades ou das vilas com interesse histórico ou cultural”.

¹⁹ Segundo a Convenção de Nairobi (1976), “dever-se-ia considerar que os conjuntos históricos ou tradicionais e sua ambiência constituem um património universal insubstituível”.

²⁰ A Carta de Atenas, no artigo VI, referente às técnicas de conservação, e no caso específico de ruínas, refere-se à prática da anastilose, como sendo: “uma conservação escrupulosa [que] se impõe, com a recolocação em seus lugares dos elementos originais encontrados”. Este conceito é também abordado na Carta de Veneza, artigo 15º: “todos os trabalhos de reconstrução devem ser rejeitados a priori. Só a anastylosis, isto é, a remontagem das peças soltas que existam num estado de desagregação, pode ser permitida”.

²¹ A este respeito, e a título de exemplo, a Carta de Atenas admite no seu artigo IV que: “Os técnicos (...) aprovaram o emprego adequado de todos os recursos da técnica moderna e especialmente, do cimento armado. Especificam, porém, que esses meios de reforço devem ser dissimulados, salvo impossibilidade, a fim de não alterar o aspecto e o carácter do edifício a ser restaurado”.

²² O conceito de conservação integrada é introduzido na Carta de Amesterdão (1975), no qual se considera que “a conservação destes complexos arquitectónicos só pode ser concebida numa perspectiva ampla, abrangendo todos os edifícios com valor cultural, desde o maior até ao mais humilde – não esquecendo os construídos nos nossos próprios dias – em conjunto com as suas envolventes”.

²³ Segundo a Recomendação de Nairobi (1976), “os conjuntos históricos ou tradicionais constituem através das idades os testemunhos mais tangíveis da riqueza e da diversidade das criações culturais, religiosas e sociais da humanidade e que sua salvaguarda e integração na vida contemporânea são elementos fundamentais na planificação das áreas urbanas e do planeamento físico-territorial”.

importância de inventários²⁴ (enquanto registo de valores e conhecimentos), da elaboração de planos de salvaguarda²⁵ (balizamento de estratégias e procedimentos), da gestão integrada²⁶ no planeamento das intervenções pluridisciplinares, colocando a sustentabilidade²⁷, nos seus vários domínios (ambiental, material, social, económica ...), na ordem do dia.

As questões do património implicam e revelam a fragilidade de atuação no que concerne ao direito de propriedade pública e privada. Sobre este aspeto, muito se tem debatido, essencialmente na tomada de consciência da proteção de um património público, quer este esteja na posse do estado ou de privados, garantindo a salvaguarda da sua universalidade²⁸. A responsabilização dos cidadãos na conservação do património que lhes pertence junta-se ao direito e dever do Estado em garantir as intervenções necessárias, para a conservação de um bem comum²⁹. Este é aliás, ainda hoje, um dos pontos sensíveis da reabilitação urbana, que a recente legislação nacional, bem como vários programas de incentivo à reabilitação urbana, têm tentado solucionar, tal como iremos ver ao longo desta dissertação.

Conclui-se, após esta breve análise, constatando a existência de uma evolução do conceito de património ao longo dos anos, patente na diversidade de bens suscetíveis de patrimonialização, no crescimento de escala de intervenção, bem como nos métodos e instrumentos de trabalho.

²⁴ A Carta de Amesterdão (1975) recomenda ser “necessário um inventário dos edifícios, dos complexos arquitectónicos e dos sítios demarcando as zonas protegidas em seu redor (...) tal inventário irá fornecer uma base realística para a conservação, constituindo um factor qualitativo fundamental na gestão do espaço”.

²⁵ Segundo a Carta de Washington (1987), artigo 5º, “o planeamento da salvaguarda das cidades e bairros históricos deve ser precedido de estudos pluridisciplinares. O plano de salvaguarda deve incluir uma análise de dados (...) as principais orientações e modalidades de ação (...) uma articulação harmoniosa dos bairros históricos no conjunto da cidade”. Este instrumento de planeamento é atualmente recomendado como base de intervenção urbana realizada pelas entidades gestoras de reabilitação urbana constituídas para o efeito.

²⁶ Citando a Carta de Cracóvia (2000), artigo 8º e no seguimento da conservação integrada (Carta de Amesterdão), “qualquer intervenção deve envolver todos os sectores da população e requer um processo de planeamento integrado, cobrindo uma ampla gama de atividades. Em meio urbano, a conservação tem por objecto, quer os conjuntos edificados, quer os espaços livres (...) integrando sempre os respectivos valores imateriais ou intangíveis”.

²⁷ Tal como refere a recente Declaração de Viena (2009): “tudo leva a crer que, a longo prazo, o investimento em património constitui uma solução sustentável de sucesso garantido para fazer face à recessão económica. Sabe-se que o investimento no restauro, ou na recuperação de edifícios e sítios históricos, gera postos de trabalho, relançando a economia, ao contrário da construção de novos edifícios, que o património se encontra no seio das comunidades, estimulando a coesão social, bem como o sentido de identidade e de pertença a um lugar”.

²⁸ A este propósito, já a Carta de Atenas, artigo II, refere que “a conferência aprovou unanimemente a tendência geral que consagrou nessa matéria um certo direito da coletividade em relação à propriedade privada (...) votou-se que em cada Estado a autoridade pública seja investida do poder do tomar, em caso de urgência, medidas de conservação”.

²⁹ Citando a Convenção de Granada (1985), alínea c) e d) do artigo 4º, existe “a possibilidade de os poderes públicos intimarem o proprietário de um bem protegido a realizar obras ou de se lhe substituírem, caso este as não faça” ou ainda “a possibilidade de expropriar um bem protegido”. Tais possibilidades encontram-se legisladas, no contexto nacional, quer no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), presente no inicial Decreto-Lei nº 38 382 de 7 de Agosto de 1951 (artigos 9º, 10º e 11º); quer no atual Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) patente no Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de março (artigo 89º), e Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), Lei nº 32/2012, de 14 de agosto (artigos 61º e 62º).

Paralelamente tem havido uma crescente necessidade de democratização da fruição dos bens culturais e patrimoniais, estabelecendo com os cidadãos relações de responsabilização e participação, nos diversos mecanismos de salvaguarda e valorização.

Atualmente, em termos internacionais, entende-se o conceito de património como o “conjunto das obras do homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particulares e com os quais se identifica. A identificação e a valorização destas obras como património são, desta forma, processos que implicam seleção de valores”³⁰. Importa referir, dentro das questões valorativas, dois dos seus aspetos essenciais: a autenticidade (tanto das características essenciais, como da sua transformação ao longo dos tempos), e a identidade (enquanto referência coletiva, atual e/ou passada), transformando desta forma o património em documento vivo, no qual o fator “tempo” assume relevante importância. O aspeto valorativo, em conjunto com a envolvência (física, económica, social e cultural) e com a crescente complexidade dos princípios orientadores das intervenções possíveis, irão fundar as bases da salvaguarda, bem como das políticas de intervenção na cidade, ao nível nacional e internacional.

Segundo a legislação nacional em vigor e no seguimento das recomendações e orientações internacionais, entende-se por *património cultural* (no qual se inclui o património edificado), o conjunto de “todos os bens que sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante (...) designadamente histórico, paleontológico, arqueológico, arquitectónico (...) constituam parcelas estruturantes da identidade e da memória colectiva ...” refletindo “valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade”³¹. A questão dos valores associados ao património cultural (tanto os físicos, como os sociais e culturais) é também abordada no contexto legislativo nacional, justificando e incentivando o aumento da classificação do património, bem como a recente tónica no *marketing urbano*.

A evolução do conceito de património e a sua crescente importância social e económica, enquanto origem de novos recursos de valor acrescentado, elevam as políticas patrimoniais a intervenientes fundamentais nas novas políticas de desenvolvimento económico³², sustentadas por um turismo cultural em franco crescimento, visível um pouco por todo o país e essencial na realidade açoriana.

³⁰ Conceito segundo o Comité de redação da Carta de Cracóvia (2000).

³¹ Artigo 2º da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, onde se estabelecem as bases da política e do Regime de Proteção e Salvaguarda do Património Cultural (RPSPC).

³² Cf. VICENTE, Eva, “Economia do Património”, in: FORTUNA, Carlos, LEITE, Rogério Proença (orgs), *Plural de Cidade: Novos Léxicos Urbanos*, Coimbra, Edições Almedina SA., 2009, pp. 225-240.

1.2 Conceitos em torno da intervenção no Património Urbano

Falar de intervenções na cidade e no património que a constitui, nos nossos dias, implica a definição de conceitos e práticas tão diversos e distintos quanto, muitas vezes, similares. Se a distinção é originada pela abrangência e grau de atuação, as suas fronteiras podem simultaneamente tornar-se ténues (nem sempre reunindo consensos entre os vários atores envolvidos). A democratização do uso do tema por parte da comunicação social e do próprio discurso político nivela os seus significados, bem como a sua compreensão e distinção. Com efeito, os atuais processos de urbanização (crescimento da malha urbana, aparecimento de novas centralidades, novos hábitos e novas economias urbanas, crescimento da cultura do lazer associada aos espaços públicos, desertificação e desadequação dos núcleos históricos, aliados a uma nostalgia de um passado urbano, muitas vezes exagerado), tendem a uma recente multiplicação de intervenções, e dos próprios termos empregues para o efeito. Conceitos tão diversos quanto: salvaguarda, conservação, restauro, renovação, revitalização, regeneração, reabilitação ou até mesmo a requalificação (nas suas vertentes individuais ou urbanas), justificam uma abordagem nas suas diferenças, similitudes e complementaridades, para uma correta diferenciação e compreensão da temática.

As preocupações em torno das intervenções de proteção e salvaguarda do património não são, de todo, exclusivas dos tempos atuais. A este propósito afirma Ignacio González-Varas: “É difícil fixar o momento em que o homem começa a utilizar técnicas e materiais com o objetivo de prolongar a presença física das suas criações mais estimadas (...) À civilização romana devemos a aparição do termo latino *restaurare* que surge em época imperial como derivado de *instaurare*, não com a aceitação moderna de «restauro», mas com significados próximos aos conceitos expressos por vocábulos como «renovação» ou «reconstrução»³³. Estas preocupações remontam à Antiguidade, surgindo muitas vezes ligadas ao reaproveitamento de construções existentes e ao uso dos seus materiais de construção, numa clara finalidade de reapropriação e reinterpretação. As primeiras práticas de proteção e preservação de monumentos, surgem a partir do século XV, através da elaboração de documentos teóricos ou normativos³⁴ nos quais se enumeram as

³³ Tradução livre de excerto de GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio, *Conservación de Bienes Culturales: Teoría, historia, principios y normas*, 5ª edição, Madrid, Ediciones Cátedra, 2006, p. 132.

³⁴ Entre os quais, as *bulas pontificias* (ex. a bula *Cum Almam Nostram Urbem*, de 1462, do papa Pio II, na qual se proibia a utilização de material de monumentos antigos para novas edificações), o tratado de Alberti *De re aedificatoria libri decem*, apresentado (ao Papa Nicolas V) em 1452, e impresso após a sua morte, em 1485, no qual são enumeradas as três formas possíveis de intervenção em edifícios (continuar o estilo inicial, equilibrar o edifício antigo com construções novas segundo o paradigma da arquitetura clássica, ou ocultar a estrutura e decorações existentes, através de “membranas” atualizadas), ou ainda o *I quattro libri dell' Architettura*, de Andrea Palladio,

diferentes opções de intervenção no património imóvel. No século XVIII denota-se uma prática de restauro aliada a um suporte crítico e técnico (acompanhando o espírito científico e racional da época), ganhando expressão o respeito pelas obras de arte, bem como o conceito de autenticidade. A revolução francesa (1789) despoletou diferentes achegas ao conceito de conservação e restauro, formulando novas questões, ainda hoje atuais, acerca da opção entre um restauro conservativo, ou um restauro intervencionista. Neste contexto, a abordagem segundo o *restauro estilístico*³⁵, o *anti-restauro*³⁶, o *restauro histórico*³⁷, o *restauro moderno*³⁸, as campanhas de *sventramento*³⁹, ou ainda a teoria do *diradamento edilizio*⁴⁰, ilustram com clareza a evolução e diversidade das práticas, na intervenção urbana e no próprio urbanismo.

escrito em 1570. Cf. *ibidem, ibidem*, pp.142-145, HERNÁNDEZ, Francisca Hernández, El patrimonio cultural: la memoria recuperada, Gijón, Ediciones Trea, S.L., 2002, pp.40-49; e CHOAY, Françoise, *La règle et le modèle, sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, 2ª edição, Paris, Éditions du Seuil, 1996, pp. 46-50 e 90-135.

³⁵ Protagonizado por Eugène Viollet-le-Duc, no qual defendia a eliminação de vestígios de outras épocas, conjugada com a necessidade de acrescentos posteriores (preenchimento de lacunas, ou até mesmo de partes de edifícios inexistentes), na tentativa de se reconstruir o monumento como fora originalmente, ou em última análise, como deveria ter sido. Desenvolveu as suas teorias ao longo dos dez volumes que compõem a sua obra mais emblemática, o *Dictionnaire Raisonné de l'Architecture Française du XI^{ème} au XVI^{ème} siècle* (publicados entre 1854 e 1871). Sobre este tema Cf.: CORBOZ, André, *De la ville au patrimoine urbain: histoires de forme et de sens*, Québec, Presse de l'Université du Québec, 2009, pp. 273-286; CHOAY, Françoise, *ob. Cit.*, pp. 158-166; e LOPES, Flávio, *Zonas de proteção ao Património Arquitectónico -Para que servem?*, Casal de Cambra, Caleidoscópico, edição e artes gráficas, S.A., 2013, pp. 27-29.

³⁶ Teoria defendida por John Ruskin, e por William Morris, assente na manutenção (no que hoje se designa por “conservação preventiva”), como forma de evitar o restauro. Cf. GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio, *Ob cit.* Pp. 199-218; CHOAY, Françoise, *ob. Cit.*, pp. 158-166; e LOPES, Flávio, *Ob cit.* pp. 30-32.

³⁷ Esta corrente, seguida por Luca Beltrami, baseia-se na exaustiva investigação histórico e estudos preliminares, assente em fontes documentais (documentos, crónicas, fontes arquivísticas, bem como desenhos e pinturas). Cf. GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio, *Ob cit.* Pp. 219-220.

³⁸ Defendido por Camillo Boito, tem como principais características o apoio da intervenção no rigor científico, aliado ao respeito pelos vestígios materiais, valorizando os diversos componentes do edifício (histórico, estética, material, e espiritual), admitindo para tal a reutilização arquitetónica. O valor da autenticidade, e da sua salvaguarda, é um dos fundamentos da sua teoria, assente sobre oito princípios fundamentais: a necessidade de diferenciação entre o estilo antigo e o recente, a distinção de materiais, a remoção de molduras e motivos decorativos, a exposição junto ao monumento dos elementos removidos, a datação das partes novas (ou assinaladas de alguma forma), a fixação de descrição da intervenção no local, estas mesmas descrições deverão ser guardadas no monumento ou em local próximo ou através de publicação, e por fim haver notoriedade visual de todas as intervenções realizadas. Cf. CHOAY, Françoise, *ob. Cit.*, pp. 166-169; e GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio, *Ob cit.* Pp. 227-236

³⁹ Prática muito utilizada no seguimento das intervenções de Haussman em Paris (1851-1870), que consistia no rasgamento do tecido urbano preexistente (denso e apertado), para a construção de infraestruturas com uma escala apropriada ao novo trânsito das cidades. Esta iniciativa trazia como consequência a destruição de partes de cidade (muito superiores à necessária para as vias), bem como a pulverização de outras, e a especulação dos alinhamentos restituídos. Segundo José Lamas: “as novas avenidas e boulevards que por toda a Europa vão rasgar e atravessar as cidades antigas são consideradas benéficas, salutaras e “higiénicas”, mesmo quando obrigam ao êxodo da população operária para a periferia ou quando destroem espaços e edifícios medievais, clássicos ou simplesmente anteriores”. Cf. CHOAY, Françoise, *ob. Cit.*, pp. 189-193; GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio, *Ob cit.* pp. 344-350; e LAMAS, José M. Ressano Garcia, *Morfologia urbana e desenho da cidade*, 2ª edição, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian/Fundação para a Ciência e Tecnologia, 2000, p. 419.

⁴⁰ Intervenção protagonizada por Gustavo Giovannoni, como crítica à escala das intervenções praticadas no “sventramento”, e na qual se privilegiava a valorização do contexto urbano dos monumento. Este método consiste no restauro e consolidação de áreas urbanas históricas, através de demolições controladas de edifícios degradados ou sem interesse histórico (intervenções cirúrgicas) e na conservação dos edifícios em redor dos monumentos com vista à preservação do ambiente urbano existente. Cf. GIOVANNONI, Gustavo, *L'urbanisme face aux villes anciennes*,

A complexidade urbana justificou o aparecimento de entidades internacionais (anteriormente citadas), bem como a elaboração de documentos, permitindo igualmente a uniformização de parâmetros, definições e procedimentos nesta área. Se no início do século XX, apenas se falava em conservação e em restauro, cujas abordagens diferiam largamente do que hoje em dia elas representam, nas últimas décadas têm aparecido cada vez mais conceitos, ligados a áreas que foram ganhando importância, como seja: a economia, a sustentabilidade, a qualidade espacial, o urbanismo, o turismo e a gestão urbana. Tal é visível, quer pelo aumento e especialização nos domínios técnicos, quer pela produção científica, demonstrando a complexidade e variedade temática, nas quais se encontram e coabitam as operações em espaços urbanos.

A importância dada ao urbanismo é visível pela crescente abordagem à vertente urbana das intervenções (ao invés da vertente arquitetónica singular), demonstrando novas preocupações a uma escala mais alargada, ao nível da cidade, próprias da atualidade (população mundial maioritariamente urbana, e alterações galopantes na morfologia urbana e modelo de cidade). Assiste-se a uma leitura da cidade enquanto “património urbano”, alguns séculos depois do reconhecimento da existência de “património histórico”, tal como afirma Françoise Choay: “...Sabemos que o conceito de monumento histórico foi progressivamente construído entre o século XV (onde emergiu no quadro de uma grande revolução cultural vivida em Itália) e a primeira metade do século XIX que marcou a sua consagração. (...) A noção de património urbano histórico tem origens bastante mais recentes: o início da segunda metade do século XIX; o seu conteúdo é igualmente bem diferente: ao contrário do monumento histórico, não se trata mais de abordar a salvaguarda de edifícios singulares, individuais, mas de cidades, de bairros ou mais geralmente de antigos tecidos urbanos apreendidos como entidades autónomas, objectos específicos não redutíveis à soma dos seus componentes, mas caracterizados pelo modo de articulação e de diferenciação dos seus componentes cheios e vazios”⁴¹. A publicação de cartas internacionais direcionadas para a componente urbana demonstra-nos esta “viragem” (ou ampliação) de novas questões em torno dos espaços urbanos e do seu património. Como tal, se na Carta de Veneza é abordada a conservação dos sítios históricos ainda de forma incipiente, já a Carta de Amesterdão⁴², a de Washington⁴³ ou, mais recentemente, a Carta de Lisboa⁴⁴ confirmam esta nova escala de preocupações e intervenções.

Paris, Éditions du Seuil, 1998, pp. 285-315 (chap. X - “La mise en valeur des noyaux internes: théorie de l'éclaircissement”); e LOPES, Flávio, *Ob cit.* pp. 35-42.

⁴¹ CHOAY, Françoise, “L'invention du patrimoine urbain. Quel patrimoine aujourd'hui”, in: *Colloque international, Dijon, 1992 – Les secteurs sauvegardés ont 30 ans, pp 2-3* (tradução livre), citado em PAIVA, José Vasconcelos, AGUIAR, José, PINHO, Ana (coord.), *ob. cit.*, p. 11.

⁴² Documento no qual surge o conceito de conservação integrada assente no planeamento urbano.

Ao analisarmos as operações possíveis em património urbano⁴⁵, poderemos dividi-las segundo três categorias distintas consoante o grau e necessidade de intervenção. Numa primeira categoria, encontram-se as operações de salvaguarda, essencialmente instrumentos de trabalho, que servirão de base às intervenções seguintes (análise de dados, inventários, planos, regulamentos, opções políticas, etc.); na segunda, e aumentando o grau de ação, incluem-se as operações relativas à proteção do património (conservação, manutenção, consolidação, restauro, etc.); por fim, teremos intervenções de carácter mais abrangente e interventivo, porventura as mais visíveis e necessárias, se tivermos em conta o estado atual de grande parte do parque urbano nacional (renovação, requalificação, revitalização, regeneração, reabilitação, etc.)⁴⁶. Estas pressupõem para além da salvaguarda das características fundamentais dos imóveis, intervenções no âmbito da melhoria da qualidade de vida urbana, nas suas múltiplas variáveis (habitacionais, sociais, económicas, segurança, salubridade, sustentabilidade, entre outras).

Nas operações de proteção do património imóvel, incluem-se todas as que tenham como objetivo a minimização da degradação física dos edifícios (ou de partes dele). Trata-se de operações preventivas, essenciais para garantir a longevidade e a coerência arquitetónica e urbana, obrigatórias legalmente, e com pouca expressão em Portugal⁴⁷. Como tal, considera-se *conservação*, o conjunto de medidas necessárias para a salvaguarda e prevenção da degradação de um edifício nas quais poderemos incluir as obras de manutenção, quer do todo, quer das partes, garantindo a configuração material inicial. Este tipo de operações tem em conta as características fundamentais de determinado imóvel, bem como os seus valores inerentes⁴⁸. Por *manutenção* entende-se, a intervenção geralmente cíclica e programada que visa minimizar a deterioração do edifício, partes ou até mesmo instalações e equipamentos do mesmo, de forma a

⁴³ A Carta de Washington (1987) faz referência “...às cidades grandes ou pequenas e aos centros ou bairros históricos, com o seu ambiente natural ou edificado, que, para além da sua qualidade como documento histórico, expressam os valores próprios das civilizações urbanas tradicionais”, elaborando para tal um conjunto de princípios, objetivos, métodos e instrumentos de atuação.

⁴⁴ A Carta de Lisboa (1995) aborda a reabilitação urbana integrada, definindo para tal, os “grandes princípios que deverão nortear as intervenções” contribuindo para “a preservação e vivificação do património cultural das cidades, na vertente do edificado como do tecido social, que o habita e lhe assegura identidade”.

⁴⁵ Tendo em conta a literatura técnica existente, bem como as diversas recomendações internacionais, tais como a Carta de Lisboa (1995) e a Carta de Cracóvia (2000).

⁴⁶ Segundo António Nunes Pereira, deverão ser considerados dois tipos de operações: num primeiro, as operações de proteção e salvaguarda, e num segundo a intervenção propriamente dita. Apesar de concordarmos com a classificação, optamos por distinguir as operações de salvaguarda das operações de conservação e proteção. Cf. PEREIRA, António Nunes, “Para uma terminologia da disciplina de protecção do património construído”, *Jornal dos Arquitectos*, Lisboa, nº 213, novembro/dezembro, 2003, pp. 27-31.

⁴⁷ De notar que o estado de degradação das malhas urbanas, no nosso país, exigem uma intervenção mais aprofundada e interventiva, justificando a escassa prática deste tipo de operações.

⁴⁸ Segundo a alínea e) do anexo de definições, da Carta de Cracóvia: “a conservação do património construído é realizada, quer no respeito pelo significado da sua identidade, quer no reconhecimento dos valores que lhe estão associados”.

garantir as melhores condições tanto de integridade como de funcionalidade. Estas intervenções realizam-se essencialmente após operações de conservação ou de restauro, permitindo prolongar as condições ideais do edifício, e evitando operações de maior envergadura. Por fim, consideram-se operações de *restauro*, as intervenções realizadas com vista à conservação, consolidação ou até mesmo reposição do todo ou de partes da construção, sempre que possível e reconhecível, restituindo ao objeto arquitetónico a sua legibilidade e conceção original (autenticidade histórica e estética). Prevê um conhecimento prévio rigoroso e fundamentado da construção, bem como uma intervenção especializada adequada.

Dentro das intervenções mais intrusivas, consideramos a *renovação urbana* enquanto demolição de áreas urbanas degradadas, prevendo-se a sua substituição total, por construções contemporâneas (com resposta morfológica e tipológica, porventura mais adequada a determinado propósito). A opção por este tipo de intervenção é essencialmente determinada pela ausência de valor arquitetónico, ou por desadequação (funcional, estética, urbanística ou até mesmo por insuficiente estabilidade), sendo adotada com maior expressividade, em situações de tragédia (conflitos armados ou catástrofes naturais) e alterações profundas da cultura urbana⁴⁹. Este tipo de intervenção geralmente acarreta, para além de alterações morfológicas (forma da cidade), alterações a nível social (geralmente associado a substituições dos residentes) e funcional (com a conseqüente alteração de economias locais). A *revitalização urbana* ou também chamada por alguns autores de *regeneração urbana*⁵⁰, é outra das intervenções frequentes no contexto nacional, que visa essencialmente “relançar a vida económica e social de uma parte da cidade em decadência”⁵¹. Pressupõe a introdução de alterações económicas (e por associação, sociais), com o objetivo de atrair novas atividades, que garantam a vitalidade da zona em questão. É essencialmente abordada na área da economia do património, e na gestão urbana, no sentido de se obterem novos produtos valorativos⁵². Por *requalificação urbana*, entende-se toda a intervenção cujo principal objetivo é a obtenção, em termos qualitativos, das necessidades

⁴⁹ A necessidade de reconstrução rápida de cidades europeias, após a 2ª guerra mundial, tornou esta prática, generalizada, aliada às premissas do urbanismo moderno, patentes nos princípios teóricos da Carta de Atenas, de 1933 (também chamada de “Carta do Urbanismo”, redigida no seguimento da Assembleia do Congresso Internacional de Arquitetura Moderna), na qual se afirma que a salvaguarda de edifícios não se deve sobrepor à qualidade de vida das pessoas, em consonância com a vontade de novas e modernas intervenções urbanas. Atualmente processa-se de forma mais seletiva, em casos de imóveis que apresentam sinais claros de desadequação.

⁵⁰ O glossário do desenvolvimento territorial, resultado da conferência europeia dos Ministros responsáveis pelo ordenamento do território do Conselho da Europa (CEMAT), em setembro de 2007, considera estes dois termos análogos. Cf. DIREÇÃO GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO –DGOTDU, *Glossário do Desenvolvimento Territorial*, Lisboa, Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU), edição digital, 2011, p. 28.

⁵¹ Carta de Lisboa, artigo 1º, alínea c).

⁵² São disso exemplo, os programas nacionais PROCOM e URBCOM, ou ainda o programa REVIVA, implementado no Centro Histórico de Ponta Delgada, com o intuito de revitalizar economicamente esse centro.

básicas de uma vida urbana contemporânea. Nesse sentido, é um “processo social e político de intervenção no território, que visa essencialmente (re)criar qualidade de vida urbana, através de uma maior equidade nas formas de produção (urbana), de um acentuado equilíbrio no uso e ocupação dos espaços e na própria capacidade criativa e de inovação dos agentes envolvidos no processo”⁵³. Destina-se essencialmente ao desenho urbano da cidade, na reconversão e qualificação funcional dos seus espaços públicos e intersticiais, com especial atenção às questões das acessibilidades⁵⁴ e dos equipamentos (edifícios e mobiliário urbano)⁵⁵. A maior exigência na qualidade das condições ambientais, aliada às novas funcionalidades urbanas, que oscilam com as alterações de cultura urbana, origina e despoleta este tipo de intervenção.

As alterações na conjuntura económica, social e cultural, sentidas nas últimas décadas, têm influenciado as opções políticas de intervenção e planeamento nas cidades. Como tal, denota-se maior ênfase na expansão e renovação urbana, em épocas de crescimento económico, e uma incidência mais localizada e pormenorizada, próprias da requalificação e reabilitação urbana, em alturas de maior contenção, tal como afirma José Lamas: “a diminuição do crescimento económico e demográfico retira suporte à expansão urbana constante e conduz o urbanismo a interessar-se pelo interior das cidades, pelo completamento de zonas inacabadas e pela qualificação do espaço”⁵⁶. O exponencial aumento de abordagem da temática da reabilitação urbana, quer pela comunicação social como pelos agentes envolvidos, essencialmente nestes últimos anos de “contenção económica”, leva a que seja expectável a tomada de novos paradigmas de intervenção urbana, bem como uma maior expressividade da sua prática.

⁵³ FERREIRA, Vitor Matias, LUCAS, Joana, GATO, Maria Assunção, “Requalificação urbana ou reconversão urbanística?”, in: FERREIRA, Vitor Matias, INDOVINA, Francesco (coords.), *A cidade da Expo’ 98: uma reconversão na frente ribeirinha de Lisboa?*, Lisboa, Editorial Bizâncio, 1999, p. 208.

⁵⁴ A requalificação urbana tem como preocupação, garantir o acesso e usufruto dos espaços urbanos ao maior número possível de cidadãos, (incluindo aqueles que necessitam de cuidados especiais, na sua mobilidade), pondo em prática a legislação em vigor para o efeito, nomeadamente o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto.

⁵⁵ Sendo disso exemplo o programa POLIS, abordado no terceiro capítulo desta dissertação.

⁵⁶ LAMAS, José M. Ressano Garcia, *Ob cit.*, p. 417. Cf. igualmente FERREIRA, Vitor Matias, CRAVEIRO, Maria Teresa, “Reabilitar ou requalificar a cidade?”, *Sociedade e território*, Porto, nº 10/11, dezembro 1989, pp. 71-75; e a Declaração de Viena (2009).

1.3 Conceito de Reabilitação Urbana / Conservação Integrada

Aumentando o grau de intervenção e de interdisciplinaridade, nas operações dirigidas ao património urbano, encontramos a *reabilitação urbana*, definida pela Carta de Lisboa como: “estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, económicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito”⁵⁷. A reabilitação urbana engloba um conjunto de operações, tais como, recuperação, conservação e beneficiação de áreas urbanas degradadas, nas suas variadas componentes fundamentais e identitárias (histórica, estética, arquitetónica e urbanística), visando tanto o seu lado físico, como a sua requalificação e revitalização funcional, social e económica, de forma a permitir satisfazer níveis de desempenho adequados às exigências atuais, daí ser também conhecida por *reabilitação urbana integrada*. A legislação em vigor acrescenta ainda ser 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”⁵⁸.

Trata-se, portanto, de aliar políticas baseadas no património cultural, na habitação, na economia, no social, na mobilidade, na acessibilidade e no ambiente, com políticas de sustentabilidade. Partindo de uma premissa de reutilização de edifícios, de espaços públicos ou de partes da cidade existente, pretende-se a sua posterior adequação às necessidades e usos atuais (em termos programáticos, tipológicos, de condições mínimas de habitabilidade, de alteração de usos, entre outros), pressupondo uma abordagem pluridisciplinar, nas múltiplas variáveis que encerra. Segundo Teresa de Campos Coelho: “a reabilitação dos núcleos antigos assenta, hoje, na resolução e interligação de três problemas fundamentais – conforto coletivo, conforto privado e acessibilidade”⁵⁹, destacando-se assim a importância da qualidade ambiental e urbana das

⁵⁷ Alínea b) do artigo 1º, da Carta de Lisboa sobre a reabilitação urbana integrada.

⁵⁸ Alínea j) do artigo 2º da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto. Cf. igualmente CEDOUA/ Faculdade de Direito de Coimbra, *O novo regime da reabilitação urbana*, Coimbra, Edições Almedina, S.A., 2010, p. 8.

⁵⁹ COELHO, Teresa de Campos, “Intervir no Centro Histórico”, in *Architecti, Reabilitação Urbana, Bairros Históricos de Lisboa*, ano XII, nº 52, Editora Triforio, Lda., out./nov./dez. 2000

intervenções públicas, aliadas a intervenções de âmbito essencialmente privado⁶⁰. A qualidade ambiental associa-se a uma requalificação territorial numa clara alusão ao equilíbrio entre o uso e a ocupação do território, tendo como premissa o património existente, passível de intervenção⁶¹.

As bases deste conceito surgiram em 1975, a propósito do Ano Europeu do Património Arquitectónico, com a redação da Carta Europeia do Património Arquitectónico (ou Carta de Amesterdão), que introduz o termo *conservação integrada* (ainda hoje empregue e análogo ao de reabilitação urbana, ou ainda reabilitação urbana integrada)⁶². É desta forma sugerida uma abordagem de carácter conservativo (através de medidas de protecção, conservação e valorização), simultaneamente com a integração do património na vida urbana contemporânea. A Carta de Amesterdão⁶³ evidencia a complementaridade da conservação e salvaguarda do património arquitectónico, histórico e cultural da Europa, com o planeamento⁶⁴, a gestão⁶⁵, o ordenamento do território⁶⁶, a adequação funcional⁶⁷ e as questões de âmbito social e cultural⁶⁸.

⁶⁰ A dualidade entre património privado e intervenção pública mostra-nos o paradoxo da degradação significativa do ambiente urbano nas nossas cidades e das variáveis e condicionantes para a timidez de atuação, necessária e obrigatória por parte dos seus proprietários. O facto de se apostar em intervenções de requalificação urbana (dos espaços públicos), como acontece no Programa POLIS, ao invés de reabilitação urbana, é prova da dificuldade na intervenção dos espaços privados. Cf. FERREIRA, Vítor Matias, CRAVEIRO, Maria Teresa, “Reabilitar ou requalificar a cidade?”, *Ob. cit.* pp. 71-75.

⁶¹ A reabilitação urbana recusa a ideia de património inerte e estático, propondo para tal novos usos e apropriações, tal como sugerido na Declaração de Amesterdão: “...tem sido demonstrado que os edifícios históricos podem receber novas funções que correspondem às necessidades da vida contemporânea”.

⁶² A complexidade do tema leva alguns autores a preferirem variantes epistemológicas do termo “reabilitação urbana”, tal como podemos observar na abordagem de Francisco Queiroz e Ana Margarida Portela: “Por Restauro Urbano, entendemos aquilo que vulgarmente se convencionou chamar nos últimos anos, na Europa, como Conservação Urbana (...) o estado a que chegaram alguns dos nossos núcleos históricos exige, antes de mais, um restauro integrado e não somente uma conservação integrada (...) Em suma, a expressão “Restauro e Conservação Urbana e Territorial Integrada” poderia ser a mais correta para designar a nova disciplina. É talvez demasiado longa. Ainda assim, a semântica reflete precisamente a complexidade do tema”. Consultar: QUEIROZ, Francisco, PORTELA, Ana Margarida, *Ob. cit.*, pp. 12-13.

⁶³ De notar que a Carta de Amesterdão é complementada no ano seguinte pela Resolução (76) 28, de 14 de abril de 1976, sobre a adaptação de leis e regulamentos às exigências da conservação integrada do património arquitectónico, e mais tarde pela Carta de Granada (1985), dele resultando, num contexto legislativo nacional, a Resolução da Assembleia da República n.º 5/91.

⁶⁴ Segundo este documento “a conservação do património cultural deve tornar-se parte integrante do planeamento urbano e regional, em vez de ser tratado como um assunto secundário...”.

⁶⁵ A necessidade de “um inventário dos edifícios, dos complexos arquitectónicos e dos sítios demarcando as zonas protegidas em seu redor, para se tornar possível a necessária integração. (...) tal inventário irá fornecer uma base realística para a conservação, constituindo um factor qualitativo fundamental na gestão do espaço”, é abordada neste documento.

⁶⁶ A este propósito, é afirmado, que: “um novo tipo de planeamento urbano procura recuperar os espaços fechados, as dimensões humanas, a interpenetração das funções e a diversidade social e cultural que caracteriza a fábrica urbana das velhas cidades (...) A conservação do património cultural deve tornar-se parte integrante do planeamento urbano e regional (...) A política de planeamento regional deve ter em consideração a conservação do património arquitectónico e para ele contribuir”.

⁶⁷ Segundo este documento, “tem sido demonstrado que os edifícios históricos podem receber novas funções que correspondam às necessidades da vida contemporânea”.

⁶⁸ A par da participação cívica, é ainda defendida a integração da cultura nas políticas de conservação, bem como os cuidados sociais inerentes: “A reabilitação das áreas antigas deve ser concebida e executada de forma tal que

A complexidade da reabilitação urbana, enquanto intervenção que abrange muitos e variados domínios, é visível pela diversidade da sua base legal. Desta forma encontramos as operações de reabilitação urbana (ORU's), bem como os instrumentos de planeamento e de programação, vigentes no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU)⁶⁹, em coordenação com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)⁷⁰, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)⁷¹ e por fim, o Regime de Proteção e Salvaguarda do Património Cultural (RPSPC)⁷². A interdependência e diversidade legislativa a este respeito são ilustrativas das relações entre as várias áreas e políticas abrangidas no âmbito da reabilitação urbana. Se, por um lado, encontramos *políticas de cidades*, que incentivam a articulação da reabilitação urbana às políticas habitacionais⁷³, tal como referido na Resolução do Conselho de Ministros nº 128/2007 de 3 de setembro⁷⁴: “A concretização do acesso generalizado a uma habitação condigna e adequada às expectativas de uma sociedade moderna e desenvolvida não pode deixar de se associar à efectivação do fundamental direito à habitação consagrado no artigo 65º da Constituição⁷⁵, requerendo a adopção de políticas públicas capazes de dinamizar os vários mercados associados ao setor da habitação”; por outro lado, torna-se pertinente a relação entre a política urbanística e a reabilitação urbana, num contexto de novas formas de ocupação do território.

garanta, onde possível, que não se necessite de uma alteração grave na composição social dos residentes e que todos os sectores da sociedade possam partilhar dos benefícios dos restauros financiados pelos fundos públicos (...) uma política de conservação também significa a integração do património cultural na vida social”.

⁶⁹ O RJRU assente no inicial Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio, posteriormente revogado pelo Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU) no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro sendo atualmente regido pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto e recentemente completado pelo Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril (com a duração excecional de 7 anos).

⁷⁰ Aprovado pelo Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, revogado pelo Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de fevereiro e pelo Decreto-Lei nº 181/2009, de 7 de agosto.

⁷¹ Regido pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro e sucessivamente revogado (entre outros) pela Lei nº 60/2007, de 4 de setembro e pelo Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 março.

⁷² Regulamentado pela Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, complementado pelo Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro.

⁷³ Incentivando a flexibilização do arrendamento, visando dar resposta adequada a faixas etárias e sociais específicas (jovens, idosos, portadores de deficiências, ...), iniciado de forma tímida pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), em vigor através da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, ou ainda por programas de incentivos, de que é exemplo a “Iniciativa Porta 65”, da competência do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), ou ainda o “Programa Encaixa-te” da responsabilidade da Câmara Municipal de Braga (CMB).

⁷⁴ Esta Resolução aborda a adoção de uma política de cidades assente: na dinamização do mercado de arrendamento, nas políticas sociais relativas a jovens, idosos e portadores de deficiências, e na articulação entre a política de habitação e a requalificação e revitalização das cidades. Pode ser consultada em Diário da República in: <http://dre.pt/pdf1sdip/2007/09/16900/0610406106.PDF>, ou ainda em: METELLO, Francisco Cabral, *Manual da Reabilitação Urbana, legislação anotada e comentada*, Coimbra, Edições Almedina, 2008, pp. 143-144

⁷⁵ Segundo a alínea 1 do artigo 65º da Constituição “ todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”, estando o Estado incumbido de “programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território”, estimular “o acesso à habitação própria ou arrendada”, definir “as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbano”.

Apontam-se novos paradigmas para a prática da reabilitação urbana, baseada num urbanismo de “contenção dos perímetros”⁷⁶, ou também chamado de urbanismo de “colmatação”, utilizando para tal, os solos urbanos expectantes, ao invés de um urbanismo de expansão, com base no alargamento dos perímetros urbanos⁷⁷. Se tivermos em conta que, tal como afirma Dulce Lopes: “a reabilitação (...) permite a consolidação e ocupação de áreas urbanizadas e edificadas, evitando os desperdícios territoriais, financeiros, ambientais e sociais que caracterizam a expansão urbana”⁷⁸, facilmente concluímos que a prática da reabilitação urbana estará dependente do rumo encetado nas políticas respeitantes à habitação e à ocupação do solo.

⁷⁶ Sobre esta problemática consultar: PORTAS, Nuno, DOMINGUES, Álvaro, CABRAL, João, *Políticas urbana. Tendências, estratégias e oportunidades*, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 2003; ou ainda, FERREIRA, José Antunes, CONDESSA, Beatriz, ALMEIDA, Joana, PINTO, Pedro, “Metodologia para a delimitação de áreas consolidadas: uma aplicação ao concelho de Tomar”, in GONÇALVES, Fernando, BENTO, João Ferreira, PINHEIRO, Zélia Gil (coord.), *Os dez anos da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo: génese e evolução do sistema de gestão territorial, 1998-2008*. Atas do Encontro Anual da AD Urbem, Lisboa, Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano e AD Urbem – Associação para o Desenvolvimento do Direito do Urbanismo e Construção, s.d, pp. 271-280.

⁷⁷ Apesar de referida a necessidade de “rentabilização das infraestruturas, evitando a extensão desnecessária das redes e dos perímetros urbanos e racionalizando o aproveitamento das áreas intersticiais” patente no artigo 6º, alínea f) da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBOTU) (Lei nº 48/98, de 11 de agosto, revogado pela Lei nº 54/2007, de 31 de agosto), muito pouco se tem feito nesse sentido, imperando ainda a opção de expansão, com algumas exceções essencialmente em algumas revisões de Planos Director Municipal (PDM), rentável para os municípios no que concerne a obtenção de taxas municipais.

⁷⁸ LOPES, Dulce, “Reabilitação urbana em Portugal: evolução e caracterização” in: CEDOUA/ Faculdade de Direito de Coimbra, *Ob. cit.*, p.21.

> Capítulo 2

Criação de identidade e valor: património urbano e marketing urbano

.....

“ ... a conversão do património em mercadoria ocorre num contexto em que a própria competitividade das mercadorias depende mais da sua imagem e apresentação estética do que do seu conteúdo (...) Ao recorrerem ao património para promoverem nacional e internacionalmente a sua cidade, muitos responsáveis locais investem sobretudo na constituição de um discurso, de uma iconografia e de um esteticismo específicos do espaço da cidade...”

“ Esta distinção simbólica [património mundial] é, aliás, frequentemente o elemento mais importante das políticas de marketing urbano e da gestão e estruturação dos fluxos do turismo patrimonial, que é, entre as indústrias turísticas, uma das mais organizadas e uma daquelas em que os fluxos mais são controlados por estratégias e aparelhos organizacionais”⁷⁹

PEIXOTO, Paulo, *O património mundial como fundamento de uma comunidade humana e como recurso das indústrias culturais urbanas*

.....

⁷⁹ PEIXOTO, Paulo, *O património mundial como fundamento de uma comunidade humana e como recurso das indústrias culturais urbanas*, Coimbra, FEUC – CES, p.11, in: <http://www.ces.uc.pt/publicacoes/oficina/ficheiros/155.pdf> [consultado a 5-2-2011]

A tendência mundial nos fenómenos de urbanização, visível pela clara maioria de população residente em espaços urbanos⁸⁰, ganha expressividade em Portugal essencialmente nas últimas décadas. A globalização da sociedade, aliada à crescente valorização do conceito de lazer e à sua associação com o aumento de consumo de bens e serviços, originam todo um novo quadro de relações e apropriações da cidade, quer por parte de residentes quer de visitantes. A valorização do património edificado e espaços públicos, por parte destes novos usufruidores urbanos, serve de mote para uma economia em franca expansão – o turismo cultural, cuja importância assume proporções de crescente destaque nas políticas nacionais e regionais.

A globalização, enquanto fluxo e rede de distribuição de capitais, informações, mercadorias e pessoas, permite uma nova perceção e autonomia, quer das atividades económicas (flexibilização dos mercados), como das relações sociais e culturais, expressa nos novos comportamentos individuais e coletivos, da sociedade contemporânea. Com efeito observamos uma apropriação e reformulação das cidades existentes, como resposta a um conjunto de novas necessidades e fatores de desenvolvimento, influenciadores de uma desejável qualidade de vida. Paralelamente, a descentralização de poderes centrais para a administração local (própria da globalização), permite uma maior liberdade de decisão e conseqüentemente de ação, apoiada em novas abordagens e estratégias, que reforçam a importância das cidades e das regiões, num contexto de competitividade e coesão territorial, justificando o aumento exponencial da quantidade de cidades e as suas dimensões⁸¹.

A importância delegada ao *território*, enquanto matriz de suporte, não apenas físico, mas de síntese das atividades humanas (sociais, culturais e económicas), ambientais e administrativas (organizacionais), demonstra o entrosamento de todas estas questões bem como a necessidade de novas abordagens integradas e pluridisciplinares. A dicotomia entre cidade/campo ou entre urbano/rural, tende a esbater-se, para passarmos a refletir e debater as questões das cidades/regiões num quadro conceptual de regionalização do território⁸². Sendo o conceito

⁸⁰ Segundo os dados disponibilizados pela Organização das Nações Unidas (ONU), e referenciados por Jorge Salgado Simões, mais de 50% da população mundial vive em espaços urbanos em detrimento dos espaços rurais, prevendo-se um aumento desta tendência nas próximas décadas, sobretudo na Ásia, África e América Latina. Cf. SIMÕES, Jorge Salgado, *Cidades em redes e redes de cidades: o movimento das cidades educadoras*, Vila Nova de Famalicão, Edições Húmus, 2011, pp. 15-19.

⁸¹ Se tivermos em conta que até 1974, existiam 43 cidades em Portugal, e que segundo o Instituto Nacional de Estatísticas (INE), são nos nossos dias 159, percebemos rapidamente as mudanças urbanas operadas no nosso país (em concordância com os demais). Sobre este assunto, consultar LOPES, Ernâni Rodrigues (coord.), *O papel das cidades no desenvolvimento de Portugal*, Lisboa, Edição O SOL é Essencial S.A., 2009.

⁸² Apesar da regionalização ter sido rejeitada em referendo, a 8 de novembro de 1998, a criação de novas entidades territoriais – as áreas metropolitanas e as comunidades intermunicipais – através da promulgação das Leis 10 e 11 /2003 de 13 de maio, bem como a criação de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUT's), vieram trazer

estatístico de cidade entendido como: “aglomerado populacional contínuo, com um número de eleitores superior a 8000, possuindo pelo menos, metade dos seguintes equipamentos colectivos: instalações hospitalares com serviço de permanência; farmácias; corporação de bombeiros; casa de espetáculos e centro cultural; museu e biblioteca; instalações de hotelaria; estabelecimentos de ensino preparatório e secundário; estabelecimentos de ensino pré-primário e infantários; transportes públicos, urbanos e suburbanos; parques ou jardins públicos”⁸³, percebemos a importância e complexidade destas redes sociais, económicas e culturais, bem como do esforço desenvolvido para as providir de condições e características urbanas apelativas.

Após décadas pautadas pela expansão urbana (tida como desenvolvimento), deparamo-nos com uma reflexão em torno da procura de valores e identidades, expressa na mediatização dos centros históricos (enquanto signo e significado), elevando-os a representações de sustentabilidade e qualidade ambiental. Se, tal como afirma, António Fonseca Ferreira: “A qualidade de vida urbana está a tornar-se, no século XXI, numa das questões nucleares do governo dos povos e das cidades (...) Daí que um dos maiores desafios do presente e do futuro seja a compatibilização entre o progresso económico, a justiça social e o equilíbrio ecológico. E isto com particular incidência nas cidades”⁸⁴, facilmente percebemos a importância dada ao *planeamento estratégico*, enquanto novo paradigma cultural, de organização e gestão, ao qual a reabilitação urbana não se encontra indiferente.

A tendência para a valorização da coesão territorial, expressa em programas comunitários como são os casos do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN)⁸⁵, ou, no caso dos Açores, do Programa Operacional dos Açores para a Convergência (PROCONVERGÊNCIA)⁸⁶, focados

novas chegadas às questões da organização e ordenamento do território, permitindo uma maior racionalização dos investimentos (quer nacionais como comunitários) e alguma descentralização.

⁸³ Definição retirado do INE em: http://metaweb.ine.pt/sim/conceitos/Detalle.aspx?cnc_cod=4692&cnc_ini=29-03-2004 [consultado a 10-8-11], ou ainda segundo o artigo 13º da Lei nº 11/82, de 2 de junho.

⁸⁴ FERREIRA, António Fonseca, *Gestão Estratégica de Cidades e Regiões*, 2ª edição, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 2007, pp. 29-30.

⁸⁵ Constituído o enquadramento para a aplicação da política comunitária de coesão económica e social em Portugal no período 2007-2013, no qual se valoriza o conhecimento, a ciência, a tecnologia e a inovação, bem como a promoção de níveis elevados e sustentados de desenvolvimento económico e sociocultural e de qualificação territorial, tendo como base a valorização da igualdade de oportunidades. Para o período de 2014-2020, ainda a ser delimitado, as prioridades centram-se em torno da eficiência energética e energias renováveis, na investigação e inovação (incluindo as TIC) e na competitividade do tecido empresarial (PME's). Cf. www.qren.pt

⁸⁶ O PROCONVERGÊNCIA, com execução entre 2007/2013 e participado pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) e Fundo Social Europeu (FSE), teve como prioridades estratégicas: a economia, os recursos humanos e a valorização do território. Para o período de 2014-2020 o Programa Operacional (PO) para os Açores, prevê a sua incidência nos seguintes 11 objetivos temáticos: 1) reforço da investigação e desenvolvimento tecnológico e inovação; 2) melhoria do acesso às TIC; 3) reforço da competitividade das PME; 4) apoio à transição para uma economia de baixo teor de carbono em todos os setores; 5) promoção da adaptação às alterações climáticas e à prevenção e gestão de riscos; 6) preservação e proteção do ambiente e promoção da utilização eficiente dos recursos; 7) promoção de transportes sustentáveis e eliminação dos estrangulamentos nas

no aumento de produtividade e competitividade territorial através do desenvolvimento urbano de áreas desfavorecidas e das intervenções em redes de cidades, estimulando a cooperação regional, merecem a nossa reflexão. A redação da nova Carta de Atenas⁸⁷ aponta nesse sentido, da formulação de “cidades coerentes”, enquanto modelo desejável para o futuro, nas quais se aliam a preservação do património cultural existente, a criatividade e competitividade (em franca cooperação e complementaridade), a criação de redes, o bem-estar dos utilizadores e residentes, utilizando para tal a coerência económica, social e ambiental.

A importância dada ao turismo cultural justifica a tendência atual em catalogar e hierarquizar o património, enquanto obtenção de valor, com o seu expoente máximo no estatuto de *Património Mundial* atribuído pela UNESCO⁸⁸. São assim despoletadas novas dinâmicas de economia urbana⁸⁹, sustentadas pela criação imagética, publicidade e turismo, apoiadas num mercado emergente, da cultura e do património. A valorização associada a esta nova economia justifica o acelerado crescimento de importância do “Marketing urbano”, enquanto instrumento de mercantilização, planeamento e gestão das cidades e seus respetivos produtos: património e identidade.

Importa assim refletir acerca da real capacidade de uma *marca* de cidade, ou *cidade de marca*, enquanto fomentadora e divulgadora de valores competitivos; bem como nas questões da qualidade de vida (e o que ela implica), ou ainda no esforço desenvolvido em torno da promoção de parcerias e redes de atuação, nas quais a criatividade, inovação, ecologia, acessibilidade (entre muitas outras), sob o mote da sustentabilidade, apelam a uma dinamização económica, social e cultural sem precedentes.

principais infraestruturas das redes; 8) sustentabilidade e qualidade do emprego e apoio na mobilidade dos trabalhadores; 9) promoção da inclusão social e combate à pobreza e discriminação; 10) investimento na educação e na formação profissional na aquisição de competências e aprendizagem ao longo da vida. Cf. <http://www.proconvergencia.azores.gov.pt/2014%202020/REG/Regionais/PO%20-%20ACORES%202014-2020.pdf> e www.proconvergencia.azores.gov.pt [consultado a 25-7-2014].

⁸⁷ Documento redigido em 2003 com a visão do Conselho Europeu de Urbanistas acerca das cidades do séc. XXI.

⁸⁸ A atribuição da distinção de “Património Mundial” resulta da Conferência Geral da UNESCO em 1972, acerca da proteção do património mundial cultural e natural, na qual, se exigia aos estados signatários a proteção de um património comum, que suscite interesse excepcional e valor universal e cuja pertença passa a ser não apenas local, como e acima de tudo, mundial (acompanhando a tendência globalizante).

⁸⁹ A este propósito consultar: VICENTE, Eva, “A economia do património”, in FORTUNA, Carlos, LEITE, Rogério Proença (orgs.), *Plural de Cidade: Novos Léxicos Urbanos*, Coimbra, Edições Almedina SA., 2009, pp. 225-243.

2.1 Competitividade territorial e Coesão territorial

A importância e o estatuto adquirido pelas cidades enquanto elos de referência nacional, regional e global, envolvem uma complexidade de atuação e participação, própria da gestão urbana, visível no esforço em torno da diferenciação, da cooperação e sua interligação. A este propósito afirma Alfredo Mela: “a cidade é um sistema social de grande complexidade que, por assim dizer, apresenta no seu interior, de forma “concentrada”, a quase totalidade dos fenómenos típicos de sistemas de dimensões mais amplas, como as sociedades nacionais ou mesmo os sistemas internacionais”⁹⁰. Se por um lado, as cidades são sinónimo de qualidade de vida das populações, fornecedoras de novos padrões de urbanidade e cidadania, por outro, é também nelas que se concentram alguns dos maiores problemas atuais (pobreza, criminalidade, poluição, degradação do património, tráfego, etc.), colocando novos desafios e exigindo uma abordagem diversificada, senão mesmo reformadora.

O crescimento da importância das cidades, enquanto unidades socioeconómicas e culturais autónomas, potenciadas pela flexibilização dos mercados (produção e distribuição) e aumento dos poderes administrativos, sustenta a importância de uma política de cidades, enquanto fomentadora de novas economias e centralidades, intervindo na coesão territorial. Acompanhando a evolução económica, social, cultural, e os seus diferentes ritmos, “as cidades passam a ser protagonistas colectivos de iniciativa e de competição pela atracção dos recursos, nacionais e internacionais, de modernização e de desenvolvimento”⁹¹, com vista à geração de mais-valias, riqueza e qualidade de vida. A ambição da competitividade aliada à criatividade e à sustentabilidade tem sido uma das metas para as cidades do século XXI, transformando as cidades em “máquinas/empresas” onde a gestão e o planeamento ganham importância.

Como tal, entendemos por *competitividade* a capacidade necessária para “a partir dos recursos diversos, obter um resultado, reconhecido e valorizado pelo público-alvo a que se destina, em vantagem ou desvantagem face aos demais concorrentes”⁹², com vista a um dinamismo económico atrativo (quer às empresas e instituições, quer aos próprios recursos humanos especializados e à sua organização). A posse de recursos não é por si só fator determinante para a atratividade de uma cidade, uma vez que esta característica é essencialmente obtida pela eficácia,

⁹⁰ MELA, Alfredo, *A sociologia das cidades*, Lisboa, Editorial Estampa. Lda., 1999, p. 43.

⁹¹ LOPES, Ernâni Rodrigues (coord.), *Ob. cit.*, pp. 8-9.

⁹² AZEVEDO, António, MAGALHÃES, Duarte, PEREIRA, Joaquim, *City Marketing – myplace in XXI*, Porto, Vida Económica – Editorial S.A., 2011, pp. 34.

dinâmica, produtividade e sustentabilidade quer dos recursos existentes como de novos, produzidos para o efeito. Fatores como a economia global, a participação em rede, a internacionalização das cidades e os meios de comunicação influenciam a competitividade e atração das cidades, sendo claro o investimento realizado nestas áreas. A diversidade de cidades existentes (com competências e economias específicas) implica estratégias muito distintas e uma competitividade em planos bastante diversificados. Se é certo que algumas cidades apostam na inovação (parcerias académicas com universidades, criação de polos tecnológicos, centros de investigação, etc.), com vista à produção diferenciada, muitas outras optam pela criação de redes de parceria e sinergias, em maior escala (regional e global). As alianças estratégicas e a especialização económica de cidades fomentam o aparecimento de designações, tais como: “cidades porta”⁹³, “cidades digitais”⁹⁴, “cidades emergentes”⁹⁵, “cidades alfa, beta ou gama”⁹⁶, consoante as suas características e público-alvo. A este propósito, alguns autores defendem que a interação entre a escala local e a global realiza-se segundo três formas: as cidades “pensadoras” (*thinkers*), as “fazedoras” (*makers*), e as “intermediárias” (*traders*), justificando a criação de redes de colaboração entre si, benéficas num contexto regional⁹⁷. A especialização da competitividade não é de todo redutora, muito menos estática, sendo comum algumas cidades desenvolverem mais do que uma forma, senão mesmo as três formas referidas, aumentando a sua eficácia enquanto aglutinadoras de pessoas e atividades.

Se por um lado se potenciam as parcerias e a cooperação entre cidades, também as rivalidades e competições têm espaço nas relações entre si, na captação de especializações, investimentos, apoios comunitários e até mesmo de visitantes. A nova Carta de Atenas acrescenta ainda, no contexto das “cidades coerentes”, a importância da junção da especialização com a globalização, enquanto base de uma estratégia competitiva, sendo que “... para uma cidade que procure a coerência, capitalizar os seus atributos culturais e naturais, gerindo os valores herdados da História, promovendo a sua singularidade e diversidade, tornar-se-á cada vez mais uma

⁹³ Cidades de acesso a um território mais vasto. Cf. AZEVEDO, António, MAGALHÃES, Duarte, PEREIRA, Joaquim, *Ob. cit.*, pp. 55.

⁹⁴ Cidades tecnológicas, com grande desenvolvimento de tecnologias de informação e comunicação. Cf. *ibidem*, *ibidem*.

⁹⁵ Cidades que alojam os principais centros de serviços e benefícios, segundo um modelo de mercado emergente. Cf. *ibidem*, *ibidem*.

⁹⁶ Cidades *alfa*, são as que prestam serviços avançados, onde se implantam as sedes de grandes empresas, as *beta*, prestam serviços essenciais, e as *gama* serviços secundários ou auxiliares. Cf. *Ibidem*, *ibidem*.

⁹⁷ Sobre este tema, Cf. KANTER, Rosabeth Moss, “A Vantagem Competitiva das Cidades”, *Executive Digest*, janeiro 1996, pp. 52-59.

vantagem significativa”⁹⁸, justificando o esforço desenvolvido no aproveitamento do potencial estratégico individual de cada cidade/região⁹⁹.

A questão da *criatividade* é outro fator a ter em conta, nomeadamente na criação e exploração de novos negócios¹⁰⁰. A associação de uma massa crítica à produção permite não só a inovação, como a exportação de novos produtos e conhecimentos, com grande visibilidade nos domínios tecnológicos. Segundo Ernâni Lopes: “as cidades são espaços naturais de acolhimento das instituições projectantes de inteligência e acumulação de saber - territórios estratégicos da inovação e da criatividade; habitats da excelência da humanidade, centrados no conhecimento, na aprendizagem e na difusão do saber”¹⁰¹. A descentralização do Ensino Superior em Portugal é disso um bom exemplo, propondo a fixação de universidades em regiões periféricas e interiores, enquanto fator de estímulo ao desenvolvimento e competitividade local, permitindo a criação de contextos tecnológicos de referência no nosso País¹⁰². A criação e difusão de *think tank*¹⁰³, de *task force*¹⁰⁴, de *I&D*¹⁰⁵, e de *clusters*¹⁰⁶, muito em voga no tecido empresarial mundial e estimulado em Portugal, através de apoios comunitários específicos¹⁰⁷, é resultado da importância dada ao novo paradigma da inovação no contexto económico, enquanto criação de valores competitivos.

A *sustentabilidade*, por seu lado, omnipresente nas questões em torno das cidades e do meio ambiente, possibilita “melhorar a qualidade de vida sem ultrapassar a capacidade de carga dos ecossistemas de suporte”¹⁰⁸, de forma à obtenção de um modelo de desenvolvimento que permita

⁹⁸ Capítulo 3 – Coerência Económica, da Nova Carta de Atenas (2003).

⁹⁹ Segundo Ernâni Lopes, os potenciais estratégicos em Portugal dividem-se por quatro domínios: “turismo”, “ambiente”, “serviços de valor acrescentado” e “hipercluster da economia do mar”. Cf. LOPES, Ernâni Rodrigues (coord.), *Ob. cit.*

¹⁰⁰ Falamos de criatividade num sentido lato da inovação e do desenvolvimento de novas soluções tecnológicas e empresariais, ao invés das muitas vezes confundidas “indústrias criativas” (ligadas ao design, arquitetura, cinema, vídeo, etc.), podendo estas, também ser fator de desenvolvimento local e económico.

¹⁰¹ LOPES, Ernâni Rodrigues (coord.), *Ob. cit.*, pp. 74-75.

¹⁰² Vejam-se os casos de dinamização empresarial em torno das Universidades de Aveiro, da Beira Interior (Covilhã), ou até mesmo de Vila Real.

¹⁰³ Organizações que promovem a investigação, pesquisas e análises.

¹⁰⁴ Entidades formadas especificamente para a resolução de determinado “problema”.

¹⁰⁵ Departamentos dedicados à investigação de novos produtos e soluções (Inovação e Desenvolvimento).

¹⁰⁶ Sinergia e parceria entre diferentes atores locais, através da cooperação em rede. A dinamização da cooperação empresarial é obtida através de diversos parceiros como sejam: universidades, departamentos governamentais, associações, centros de incubação de empresas, pequenas e médias empresas locais, etc. Cf. <http://www.iapmei.pt/iapmei-bcpindex.php>. [Consultado a 8-8-2011].

¹⁰⁷ De salientar a inclusão se não mesmo aumento da valorização destes aspetos nos objetivos temáticos do próximo Quadro Comunitário para o período 2014-2020, nomeadamente no reforço à investigação, desenvolvimento tecnológico e inovação, e na melhoria dos acessos às TIC (objetivos 1 e 2 do Programa Operacional para os Açores).

¹⁰⁸ Segundo a União Mundial da Conservação, do Programa da ONU para o Ambiente e do Fundo Mundial para a Natureza (1991), mencionado no relatório “Cidades europeias sustentáveis” a cargo do grupo de peritos sobre o

“satisfazer as necessidades das gerações atuais sem comprometer as possibilidades das gerações futuras”¹⁰⁹. Tendo em conta que é nas cidades que se concentram alguns dos maiores problemas ambientais (ou pelo menos a sua origem), é consensual o esforço desenvolvido no ordenamento do território, na eficiência energética, na mobilidade e acessibilidade, na redução de poluição e desperdício (incentivo à reciclagem e à reabilitação urbana), melhorando as condições sociais, económicas e culturais de forma sustentável, com consequência direta na qualidade de vida. A este propósito e segundo a nova Carta de Atenas, “é preciso procurar equilíbrios entre o desenvolvimento urbano baseado na economia e as condições de vida saudáveis”, promovendo novos hábitos e consumos, visíveis na apropriação e importância dos espaços públicos, enquanto zonas de lazer, desporto e saúde¹¹⁰. O desenvolvimento urbano do século XXI deverá assim “integrar os princípios da sustentabilidade em todas as políticas e fazer das especificidades de cada cidade a base das estratégias locais adequadas”¹¹¹, através de um enfoque na conservação e racionalização dos recursos naturais e patrimoniais e de uma visão progressista de planeamento estratégico, valorização identitária e ordenamento do território.

Por sua vez, a *coesão territorial*, correlacionada com os aspetos anteriores, encontra-se presente nas opções e estratégias urbanas que mobilizam grande parte dos fundos comunitários disponíveis para o desenvolvimento sustentável. Com efeito, uma das principais prioridades da política europeia atual prende-se com o crescimento equilibrado entre regiões, cidades, zonas urbanas e zonas rurais, bem como de partes de tecido urbano, dando enfoque ao ordenamento do território e ao combate das suas assimetrias. Às questões da descontinuidade e fragmentação do tecido urbano, associam-se as preocupações em torno da coesão social e económica, tal como é referido na Carta de Leipzig: “uma política de habitação social bem concebida pode constituir um meio eficaz para alcançar os objectivos de coesão social e integração nas cidades e na zonas urbanas (...) quanto mais estabilizarmos a situação económica dos bairros carenciados, realizarmos a sua integração social e melhorarmos o meio físico e as infraestruturas de transporte, maiores serão as hipóteses de as nossas cidades continuarem a ser a longo prazo

ambiente urbano, publicado pela Comissão Europeia, em 1996, p. 15. Disponível em: <http://ec.europa.eu/environment/urban/pdf/rport-pt.pdf>. [Consultado a 10-8-2011].

¹⁰⁹ Excerto retirado do Relatório de Brundtland, citado em AZEVEDO, António, MAGALHÃES, Duarte, PEREIRA, Joaquim, *Ob. cit.*, p. 41.

¹¹⁰ De notar a recente importância dada à criação de parques urbanos, bem como as recentes requalificações de frentes de rio ou de mar. Sobre este assunto consultar: FERREIRA, Vítor Matias, *Fascínio da cidade, memória e projeto da urbanidade*, Lisboa, Centro de Estudos Territoriais (ISCTE) e Ler Devagar, 2004, pp. 17-69.

¹¹¹ Alínea 1.3 da Carta de Aalborg (1994), para a sustentabilidade das cidades europeias.

locais de progresso social, crescimento e inovação”¹¹². A melhoria das condições habitacionais, aliada entre outros aspetos ao acesso ao emprego, educação, saúde, cultura, proteção social e ambiente, permitirá uma maior coesão territorial, social e económica, resultando num aumento da qualidade de vida. Como tal, a promoção da coesão territorial, através da reabilitação urbana, pretende assegurar a continuidade urbana, garantir o equilíbrio e interligação dos diversos tecidos urbanos, reforçando a diversificação funcional, bem como a valorização de um ambiente urbano qualitativo e plural.

A afirmação das vantagens competitivas e das identidades das cidades (individualização local num mundo cada vez mais globalizado) tem sido expresso recorrentemente na figura de *rankings*, enquanto categorização da qualidade de vida das mesmas. São inúmeros os exemplos, desde as “melhores cidades para se viver”, às “cidades mais poluídas”, às “cidades mais caras”, ou até mesmo às “cidades mais bonitas”, que nos remetem para uma atribuição de valores¹¹³. O desenvolvimento sustentado das cidades protagoniza a obtenção de aspetos, que no seu conjunto apelidamos *qualidade de vida*, pressupondo para tal uma análise das políticas de gestão e planeamento territorial, traduzida numa série de indicadores qualitativos: materiais, imateriais, individuais e coletivos¹¹⁴. Neste contexto, sintetizando os parâmetros de maior relevância urbana, poderemos assim distinguir: as condições ambientais¹¹⁵, o acesso a equipamentos coletivos, as condições económicas¹¹⁶ e os aspetos relacionados com a sociedade envolvente¹¹⁷. Todos estes fatores contribuem para a fundamentação de medidas e políticas urbanas, com vista à qualidade do que chamamos de *ambiente urbano*¹¹⁸.

¹¹² Capítulo II, acerca da “atenção particular aos bairros carenciados no contexto da cidade”, e “promoção de transportes urbanos eficientes a preços razoáveis”, da Carta de Leipzig (2007), sobre as cidades europeias sustentáveis.

¹¹³ Sobre este assunto consultar por exemplo o ranking da Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor (DECO), acerca da qualidade de vida em 76 cidades portuguesas, nas quais são analisados parâmetros tão diversos quanto: habitação, facilidades de acesso a equipamentos de saúde, educação, cultura, lazer e desporto, facilidade de mobilidade e transportes públicos, paisagem urbana (manutenção dos edifícios e espaços públicos), facilidade na obtenção de emprego, qualidade ambiental, segurança e criminalidade, bem como planeamento e administração da cidade. Cf. <http://www.deco.proteste.pt/direitos/qualidade-de-vida-inquerito-em-76-cidades-s487991.htm> [Consultado a 11-8-2011].

¹¹⁴ Apesar de conter alguns parâmetros quantificáveis, estes indicadores têm igualmente associado alguma subjetividade, uma vez que a sua perceção individual varia largamente com fatores tão diversos quanto a idade, o sexo, o estrato social e as expectativas dos utilizadores.

¹¹⁵ Aspetos relacionados com o clima, a qualidade do ar e da água, o ruído, a existência de espaços verdes, etc.

¹¹⁶ Destacando-se o rendimento e consumo, o acesso ao mercado de trabalho e da habitação e o dinamismo económico.

¹¹⁷ Relativos à segurança, participação cívica, dinâmica cultural, problemas sociais, entre outros.

¹¹⁸ Problemática abordada no “Livro Verde sobre o Ambiente Urbano”, em 27 de junho de 1990 pelo Conselho de Ministros do Ambiente da União Europeia, na qual se explicita a abrangência alargada do conceito. Cf. http://europa.eu/documentation/official-docs/greenpapers/pdf/urban_environment_green_paper_com_90_218final_en.pdf [Consultado a 14-8-2011].

A crescente preocupação pelas questões ambientais, pela sustentabilidade equilibrada do desenvolvimento em meios urbanos, transforma a visão e compreensão destes “novos” e complexos organismos a que chamamos cidades. Assiste-se a novas abordagens, não apenas morfológicas como sociais económicas e culturais, nas quais a competitividade, a criatividade, a sustentabilidade e a coesão territorial são ponto assente. Falar de cidades hoje em dia compreende áreas tão diversas quanto: economia, mobilidade, ambiente urbano, qualidade de vida, lazer, turismo, saúde, habitação, coesão social, atratividade, participação cívica, património, identidade, entre muitos outros aspetos combinados e interligados entre si, demonstradores da importância de uma efetiva *política de cidades*.

2.2 Redes de cidades ou cidades em rede

O aumento de interesse suscitado quer pelo cidadão comum, quer pelas próprias políticas nacionais e comunitárias à volta das cidades e do seu desenvolvimento integrado, coeso e sustentável é visível pela quantidade de documentos e estudos produzidos nas últimas décadas. A elaboração do Relatório de Bruntland¹¹⁹, de Livros Verdes¹²⁰, a implementação de uma *Agenda 21*¹²¹, da Carta de Aalborg¹²², do Relatório das Políticas para as Cidades Sustentáveis¹²³ ou da Carta de Leipzig¹²⁴, para citar apenas alguns, são demonstradores das preocupações com os ambientes urbanos e com o estabelecimento de “uma parceria equitativa entre zonas urbanas e rurais e entre cidades pequenas, médias e grandes [onde] as questões e as decisões em matéria de desenvolvimento urbano devem deixar de ser tratadas isoladamente”¹²⁵. Neste contexto, é significativo o aparecimento de cidades em rede, enquanto opção de partilha de sinergias e parcerias identitárias, aliadas a uma valorização local e regional, própria de uma coesão territorial à escala global.

A recente importância das cidades médias, em Portugal, enquanto “âncoras de estruturação dos territórios nacionais e regionais, ameaçados por duas tendências opostas: a metropolização, por

¹¹⁹ Redigido em 1987 pela ONU, no âmbito das atividades da comissão mundial sobre o meio ambiente e no qual se define o desenvolvimento sustentável, enquanto relação homem/meio ambiente, estipulando-se um limite máximo para a utilização dos recursos e um limite mínimo para a qualidade de vida da sociedade.

¹²⁰ Documentos realizados pela Comissão Europeia, com a finalidade de promover discussão e estimular debates sobre determinados assuntos, não contendo caráter legislativo. Destacamos: o Livro Verde sobre o ambiente urbano: comunicação da Comissão ao Conselho e ao Parlamento, de junho de 1990; o Livro Verde sobre a coesão territorial – transformar a diversidade territorial numa força, de outubro de 2008; e o Livro Verde sobre a política de desenvolvimento da UE ao serviço do crescimento inclusivo e do desenvolvimento sustentável, de novembro de 2010. Cf. http://ec.europa.eu/green-papers/index_en.htm [consultado a 11-10-2014]

¹²¹ Na sequência da Conferência das Nações Unidas sobre o ambiente e desenvolvimento, ou também conhecida por “Cimeira da Terra”, realizada em 1992, no Rio de Janeiro, assumiu-se o compromisso de desenvolver um plano de ação para o desenvolvimento sustentável, elaborando-se para tal estratégias nacionais e locais dinâmicas e participativas, a que se deu o nome de Agenda 21.

¹²² Carta de Aalborg, ou “Carta da sustentabilidade das cidades europeias”, redigida na sequência da Conferência Europeia sobre cidades sustentáveis, em maio de 1994, na Dinamarca, organizada pelo Conselho Internacional para as iniciativas locais. Este documento foca o conceito e princípios da sustentabilidade, interligado aos diversos aspetos do ambiente urbano, elaborando estratégias de atuação, e promovendo uma campanha de cidades sustentáveis, através da adoção de uma agenda local de procedimentos e práticas – Agenda 21 local.

¹²³ Relatório da autoria de um grupo de peritos sobre o ambiente urbano, publicado pela Comissão Europeia em 1996, no seguimento da análise dos princípios de desenvolvimento sustentável e dos mecanismos necessários para a sua realização, no qual é sugerido a adoção de uma abordagem integradora na administração urbana, baseada na elaboração de estratégias, planeamento das intervenções e responsabilidades partilhadas (parcerias e cooperações).

¹²⁴ Carta de Leipzig, sobre as cidades Europeias sustentáveis, é redigida na reunião informal dos Ministros responsáveis pelo desenvolvimento urbano e coesão territorial, em maio de 2007, na Alemanha. Aborda os princípios e estratégias comuns de política de desenvolvimento urbano, promovendo uma organização territorial equilibrada, em complemento com uma cultura de qualidade espacial e arquitetural, denominada por “baukultur”.

¹²⁵ Excerto da Carta de Leipzig, acerca do maior recurso a abordagens de política de desenvolvimento urbano integrado.

um lado, e o esvaziamento demográfico e a rarefação urbana de vastas regiões afastadas das grandes manchas e eixos de desenvolvimento territorial¹²⁶, é visível na implementação de programas e políticas de apoio, como foram o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional (PROSIURB)¹²⁷, o Programa de Apoio à Modernização do Comércio (PROCOM)¹²⁸, ou mais recentemente o Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades (POLIS). No contexto destes programas, iniciam-se algumas estratégias de parcerias entre municípios, formando sistemas e eixos de cidades, potenciadoras de valorização e dinamismo económico e social¹²⁹. Paralelamente, a globalização e as mudanças comunicacionais das últimas décadas permitem o desenvolvimento e criação de inúmeras redes de interesses e identificações, que não deixam as cidades indiferentes. A descentralização do Estado incentiva a cooperação e associação de novos atores sociais (organizações internacionais, instituições não governamentais, associações, grupos de cidadãos, etc.), na partilha de experiências, políticas e organizações administrativas. Questões como a segurança, a economia, o património, o meio ambiente ou os direitos humanos, passam a ser debatidos à escala internacional, permitindo novas formas de partilha e governação assentes na comunicação e intervenção descentralizada¹³⁰.

Após a II Guerra Mundial, com o objetivo de cooperação, reconstrução e desenvolvimento de metas comuns, foram instituídas relações de *geminção*, entre cidades com características e referências históricas semelhantes¹³¹, com maior incidência na década de 80/90. Atualmente tem-

¹²⁶ PORTAS, Nuno, DOMINGUES, Álvaro, CABRAL, João, *Políticas urbanas. Tendências, estratégias e oportunidades*, 3ª edição, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 2003, p. 57.

¹²⁷ O PROSIURB, de apoio à execução dos Planos Diretores Municipais, foi criado pelo despacho 6/94 de 26 de janeiro. Pretendia articular os diferentes programas existentes à escala nacional, regional e local, envolvendo novos parceiros (privados e públicos), no equilíbrio dos sistemas urbanos (centros e redes de relações com o restante território). Foram privilegiadas as intervenções ao nível da dotação de infraestruturas básicas, equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas de apoio à atividade económica, reabilitação urbana, e ainda elaboração de Planos de Pormenor e Planos Estratégicos.

¹²⁸ O PROCOM, em vigor a partir do Decreto-Lei nº 184/94 de 1 de julho, implementado com o objetivo de aumentar os níveis de competitividade e produtividade do comércio numa perspetiva de urbanismo comercial. Pretendia-se para além do financiamento para a modernização dos estabelecimentos comerciais, apoiar os municípios na revitalização dos espaços públicos confinantes, criando para tal apoios a fundo perdido e linhas de crédito bonificado. Cf. BALSAS, Carlos José Lopes, *Urbanismo Comercial em Portugal e a revitalização do centro das cidades*, Lisboa, GEPE -Gabinete de Estudos e Prospetiva Económica do Ministério da Economia, 1999, pp. 76-84.

¹²⁹ Tais como os eixos Vila Real/Lamego/ Régua, Torres Novas/Tomar/Abrantes, Covilhã/Guarda/Castelo Branco, entre muitas outras, que constam do Plano Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), em vigor.

¹³⁰ São disso exemplo a criação de organizações, tais como a ONU, a UNESCO, a Organização Mundial do Comércio (OMC), a North Atlantic Treaty Organization (NATO), ou as muitas Organizações Não Governamentais (ONG) entretanto formadas (sendo disso exemplo, entre outras, a AMI, a Cruz Vermelha, ou a Greenpeace).

¹³¹ A criação de relações e protocolos, essencialmente nas áreas económicas e culturais, permitem intercâmbios, partilhas de conhecimentos e identidades. Segundo a lista de geminações de cidades e vilas portuguesas, realizada pela Associação Nacional de Municípios (ANM), verificamos: uma maior incidência de geminações com cidades estrangeiras; ser comum o estabelecimento de inúmeras geminações, por cada cidade; bem como uma diminuição deste tipo de redes a partir do ano 2000. A título de exemplo verificamos que: Lisboa reúne o maior número de

se vindo a observar, uma especialização das temáticas fomentadoras de parcerias, com vista à defesa e promoção de interesses comuns, elevando as cidades a um plano de ação global e diversificado¹³². A criação de *redes de cidades* (*cities networks*) permite não só a partilha de informações técnicas e políticas, como novas formas de gestão urbana já testadas e acessíveis (sem constrangimentos geográficos), promovendo parcerias, novos paradigmas organizacionais, de cidadania e participação, bem como a valorização da identidade local. A este propósito, afirma Jorge Salgado Simões: “Num contexto social que se tem alterado significativamente, e que tenderá a continuar a transformar-se, cabe à gestão urbana actual encontrar novas soluções políticas, de participação e de actuação para os desafios que esta realidade nos propõe”¹³³, sendo a inclusão em tais organizações de cooperação global, exponencialmente vantajosa, consoante o nível de participação e envolvimento dos gestores municipais e da sociedade civil¹³⁴.

Ao analisarmos as diferentes redes de cidades existentes, poderemos diferenciá-las pela sua escala de abrangência territorial¹³⁵; objetivos temáticos que estão na base da sua constituição¹³⁶; bem como os diferentes níveis de participação ou adesão¹³⁷. Como indicadores comuns destacam-se: a criação de sinergias; a *integração horizontal*¹³⁸; o envolvimento de novos atores sociais (essencialmente organizações internacionais)¹³⁹; a partilha de conhecimentos e soluções concretas e testadas; a dinamização da economia; a promoção de melhoria de qualidade de vida; a identificação, envolvimento e participação pública; num efetivo compromisso de sustentabilidade e cidadania, tendo como objetivo último, a melhoria do ambiente urbano.

geminções (28), seguida de Santarém (21), do Porto (20) e de Oeiras (17). Consultar: <http://www.anmp.pt/anmp/pro/mun1/gem10110.php?> [consultado a 25-7-2014].

¹³² A cidade de Lisboa pertence a redes tão diversas quanto: “associação internacional de cidades educadoras”, “Cidades Europeias com Órgãos Históricos”, “Rede das Cidades Interculturais do Conselho da Europa”, “Associação Europeia de Municípios com Marina”, ou “Rede portuguesa das cidades saudáveis”. Cf. <http://www.cm-lisboa.pt/municipio/relacoes-internacionais> e http://redecidadessaudaveis.com/index.php/pt/cidades-saudaveis/membros_rpc [consultados a 25-7-2014].

¹³³ SIMÕES, Jorge Salgado, *Ob. cit.*, p. 19.

¹³⁴ A vontade de participação em inúmeras frentes (redes), por parte das autarquias, é originada essencialmente pelo combate à exclusão política e cívica, não bastando apenas fazer parte da rede. É essencial para o sucesso da parceria a criação de empatia e estímulo (identificação com as causas), de forma a mobilizar a participação das populações.

¹³⁵ Diferenciando as redes sem limites territoriais definidos, das que são restritas a uma região mundial específica.

¹³⁶ São distinguidas as redes com vários campos de intervenção, das que possuem uma temática centralizada.

¹³⁷ Diferenciam-se quer as redes sem restrições de participação (redes universais), quer as que tem acesso condicionado a determinadas características previamente estabelecidas (redes exclusivas).

¹³⁸ Termo utilizado por Roberta Capello, na caracterização de redes de cidades sem hierarquia definida, independentemente da dimensão, importância política, económica ou cultural das cidades envolvidas. Cf. CAPELLO, Roberta, *The city network paradigm: measuring urban network externalities*, Urban studies, vol. 37, nº 11, pp. 1925-1945, october 2000, citado em SIMÕES, Jorge Salgado, *Ob. cit.*, p. 31.

¹³⁹ Como são os casos da Organização Mundial de Saúde, autora da rede de cidades saudáveis ou da rede de cidades amigas dos idosos; da UNESCO, responsável pela rede Organização das Cidades Património Mundial (OCPM); da UNICEF criadora da rede de cidades amiga das crianças; ou da ONU, responsável pela Agenda 21 e pela rede de cidades educadoras, entre muitas outras.

2.3 A cidade enquanto marca e produto

A tendência para a procura de uma identidade local, com valor único e reconhecível, em resposta à globalização e padronização das zonas urbanas, trouxe novas achegas à valorização do património construído e à reabilitação urbana, visíveis nos esforços de gestão e planeamento por parte dos municípios portugueses. Por sua vez, a importância assumida pela economia local e regional e o seu entrosamento nas relações sociais, culturais e urbanas levam a que as cidades sejam promovidas simultaneamente enquanto produto e mercado.

A circunstância de a oferta ser, muitas vezes, superior à procura, conjuntamente com uma alteração de hábitos no que respeita ao consumo e às necessidades, irão ditar novas regras e estratégias de diferenciação e atribuição de valores, próprios do *marketing*. Com efeito, esta disciplina pretende, através de ferramentas e técnicas adequadas relacionar o plano da análise com o da ação, “por meio da criação de signos e associação a ideias, a bens e a serviços, fundindo-se tudo num consumo cultural ou numa culturalização do consumo”¹⁴⁰. Desta feita, o marketing irá combinar, num processo dinâmico e comunicacional, o mercado existente (quer este seja empresarial, político ou social) com a satisfação das necessidades dos potenciais consumidores – os *stakeholders*, promovendo comportamentos e consumos, através da elaboração de estratégias (baseadas em estudos e análises, dos produtos e dos seus públicos).

As apetências atuais de melhoria de qualidade de vida urbana e de competitividade das cidades acentuam uma cada vez maior importância pelo *marketing urbano*¹⁴¹, enquanto processo de desenvolvimento de estratégias de afirmação, promoção e mobilização dos recursos, com vista à valorização e gestão dos fatores de atratividade e das vantagens competitivas dos meios urbanos. Se por um lado, a análise do território existente, quer nas suas características físicas¹⁴², quer nos seus aspetos económicos, sociais e culturais, será fundamental para a formulação de objetivos de crescimento a longo prazo (influenciando as políticas e estratégias); a definição de públicos-alvo, terá idêntica importância, nomeadamente no que respeita à fidelização e captação de residentes, visitantes e investimentos.

¹⁴⁰ AZEVEDO, António, MAGALHÃES, Duarte, PEREIRA, Joaquim, *Ob. cit.*, pp. 61-62.

¹⁴¹ Alguns autores denominam esta disciplina de: *marketing territorial*, *marketing de lugares*, *marketing de cidades*, *place marketing*, *citymarketing*, entre outros, sendo no entanto transversal a adequação do termo ao marketing efetuado numa determinada realidade urbana (cidades, vilas, áreas metropolitanas, etc.).

¹⁴² De notar a importância das características naturais e geográficas enquanto fator condicionante da promoção e competitividade de determinado território. A proximidade de mar, rio, lagos ou sistemas montanhosos, as características climáticas, a demografia, morfologia, património construído, o desenvolvimento tecnológico, o conhecimento, ou mesmo o património imaterial, poderão influenciar e ser potenciador de diferentes identidades territoriais, resultando igualmente em diferentes atratividades.

O maior envolvimento dos municípios nas políticas de gestão e desenvolvimento territorial incentiva a elevação da cidade a “produto”, a ser promovido e valorizado através da criação de marcas e de imagens estratégicas apelativas. Se tivermos em conta que “A «marca» de cidade não é tanto um dispositivo de promoção e publicidade, mas antes uma parte da estratégia de competitividade, das cidades para mobilizar recursos de influência sobre o funcionamento do mercado, na busca de uma identidade consistente e competitiva”¹⁴³, facilmente percebemos o recente aparecimento de inúmeras campanhas e slogans que elevam algumas cidades a “capital do gótico”, “cidade dos templários”, “cidade dos estudantes”, “cidade berço”, “cidade dos arcebispos”, identificando-as através das suas dimensões funcionais e simbólicas¹⁴⁴. A criação de marcas ou *branding* é fenómeno muito em voga nestas últimas décadas, tal como afirma Pedro Brandão: “de repente fala-se por todo o lado nos termos “marca” e “branding”. Já se substituíram ao conceito de «marketing», talvez demasiado «gasto» por uma conotação excessiva com publicidade ou porque à «brand» se pretendem fixar os atributos mais identitários”¹⁴⁵. A criação de um capital de valor apelativo introduz novas vantagens, no âmbito do marketing e das políticas de cidades, nomeadamente pela criação de sinergias, estímulo ao envolvimento e identificação da população residente, produção de *clusters* locais bem como pelo fomento de novas centralidades territoriais. Com efeito, a comunicação realizada através da construção de *marcas de território*, ou de *marcas de cidade*, possibilita não só a criação de imagens positivas, baseadas na identidade do território (no seu património, características sociais, culturais e económicas), como a promoção da identificação e do envolvimento dos públicos internos (residentes) e externos (visitantes). A dinâmica de desenvolvimento e de otimização das condições urbanas será favorecida com a mobilização dos agentes públicos e privados residentes (promovendo a “coautoria”), enquanto concertação de esforços em torno de uma visão comum da cidade desejada, sendo necessário o equilíbrio de interesses suscitados em públicos diversificados (residentes e visitantes).

A construção e a promoção de *imagens da cidade* (representação mental de cada público-alvo, as suas associações, vivências e juízos de valor) são essenciais para a promoção territorial. A este propósito, segundo Sofia Gaio e Luís Borges Gouveia: “a gestão da marca envolve o esforço de seleccionar atributos da identidade da cidade, traduzi-los e comunicá-los através de uma estratégia

¹⁴³ BRANDÃO, Pedro, *A cidade entre desenhos*, Lisboa, Livros Horizonte, 2006, p.144

¹⁴⁴ Sobre a questão das identidades e criação de estereótipos (alguns deles desfasados da realidade), Cf. FORTUNA, Carlos, PEIXOTO, Paulo, “A recriação e reprodução de representações no processo de transformação das paisagens urbanas”, in: FORTUNA, Carlos, SILVA, Augusto Santos (orgs.), *Projecto e Circunstância: culturas urbanas em Portugal*, Porto, Edições Afrontamento, 2002, pp. 17-63.

¹⁴⁵ BRANDÃO, Pedro, *O sentido da cidade: ensaios sobre o mito da imagem como arquitectura*, Lisboa, Livros Horizonte, 2011, p. 60.

de posicionamento, materializada por símbolos, argumentos e técnicas de comunicação, que distingam a cidade dos concorrentes e representam valor para todos os seus públicos...”¹⁴⁶. A obtenção de *brand equity*¹⁴⁷, altamente influenciada pela perceção da imagem da cidade, ou de como queremos que ela seja percecionada¹⁴⁸, permite a valorização de características presentes no território, estimuladas através da distinção, credibilidade e atratividade.

A tónica em torno da classificação do património, tendo como expoente máximo o Património Mundial, classificado pela UNESCO¹⁴⁹, não é indiferente ao marketing urbano, quer pelo aumento da valorização por parte dos moradores e visitantes (aumento de orgulho, preservação e identidade), quer pelas sinergias associadas¹⁵⁰, sendo facilmente compreensível o esforço realizado por inúmeros municípios (enquanto política de gestão patrimonial) na obtenção desta distinção. Os benefícios inerentes à classificação do património são fomentadores de desenvolvimento e da ascensão de um turismo cultural em franco crescimento, e consequentemente alavanca de desenvolvimento e sustentabilidade¹⁵¹.

Concluimos, assim, que a imagem de uma cidade positiva e apelativa, resulta tanto das suas características identitárias, como das estratégias de promoção e de comunicação adotadas¹⁵², favoráveis aos próprios objetivos de dinamismo, desenvolvimento e competitividade planeados para determinado cidade ou região. O marketing urbano é deste modo uma ferramenta importante nas políticas de cidades, na definição de estratégias e no rumo das intervenções urbanas adotadas, em que a reabilitação urbana se inscreve.

¹⁴⁶ GAIO, Sofia, GOUVEIA, Luís Borges, “O Branding Territorial: uma abordagem mercadológica à Cidade”, Revista *A Obra Nasce*, nº 4, Porto, Edições UFP, 2007, p.32.

¹⁴⁷ Termo do domínio do marketing para traduzir o valor ou “quotação” de determinado produto. Cf. AAKER, D., *Managing Brand Equity, Capitalizing on the Value of a Brand*, New York, The Free Press, 1991, citado em PEDRO, Margarida, “O valor da marca”, *Revista Portuguesa de Marketing*, nº 9, IPAM Lab -Unidade de Investigação em Marketing e Consumo, in: http://www.iseg.utl.pt/aula/cad1849/valor_da_marca.pdf, p. 2 [consultado a 2-8-2014].

¹⁴⁸ As estratégias de marketing podem contribuir para a reformulação de imagens da cidade menos positivas (estereótipos), no sentido de alterar e orientar comportamentos, perceções e o envolvimento dos consumidores.

¹⁴⁹ De referir que a recente massificação de candidaturas, levou a que a UNESCO restringisse o número e tipo de candidaturas admitidas. Como tal cada país membro passou a proceder à elaboração de um inventário de património e de uma lista indicativa de bens suscetíveis de serem classificados como património mundial, da qual poderá de dois em dois anos, apresentar apenas duas candidaturas (sendo uma delas forçosamente na categoria de bens naturais), de maneira a garantir o equilíbrio e a variedade da classificação ao nível mundial. Cf. <http://whc.unesco.org/ft/orientations/> e <http://whc.unesco.org/archive/opguide13-pt.pdf> [consultados a 2-8-2014].

¹⁵⁰ De notar a existência da rede OCPM (anteriormente citada), que estimula a troca de experiências e apoios, otimizando a gestão relativa à especificidade da classificação, proteção e sensibilização deste tipo de bens.

¹⁵¹ Exemplo disso é a implementação, pela UNESCO, de programas em torno do “turismo sustentável”. Cf. <http://whc.unesco.org/en/tourism/>, [consultado a 2-8-2014].

¹⁵² De notar que a imagem “vendida”, deverá ser um espelho da realidade em causa, sob pena de se realizarem campanhas meramente propagandistas, sem identificação e envolvimento com o público em causa.

> Capítulo 3

Reabilitação urbana em Portugal: das opções políticas à implementação

.....

“Entende-se por “Reabilitação de edifícios” a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.”

“Entende-se por “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 de edifícios.”¹⁵³

Lei nº 32/2012 de 14 de agosto

.....

¹⁵³ Alíneas I e J do artigo 2º, da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, que define o atual Regime Jurídico da Reabilitação urbana (RJRU).

A prática da reabilitação urbana em Portugal tem sido encarada ao longo destas últimas décadas com algum consenso, enquanto intervenção intermitente e fragmentada, própria de opções e políticas excecionais, tanto de foro municipal como estatal. Tal ainda hoje se coloca, exponenciado por um contexto de incertezas económicas e políticas, dando origem às sucessivas alterações legislativas realizadas em tão curto espaço de tempo¹⁵⁴. Interessa-nos assim perceber o que se tem feito em termos de reabilitação urbana, os motivos e as causas impulsionadoras de intervenções e de mudanças de rumo nas políticas urbanas, resultando numa prática ao longo dos anos residual, intermitente e limitada.

Se no período do Estado Novo (anterior a 1974) as estratégias de salvaguarda do património urbano foram na sua maioria pontuais, a monumentos nacionais de valor histórico e arquitetónico reconhecido¹⁵⁵, com um objetivo claro de restituição de uma traça original e identitária¹⁵⁶, o mesmo não acontece após a revolução de 1974. Assiste-se a uma progressiva visibilidade das intervenções, devido essencialmente ao aumento de importância das questões sociais e à necessidade de intervenções em grande parte do património edificado¹⁵⁷. A migração rural para as cidades gerou novas necessidades urbanas no que respeita a questão da habitação, tanto em termos de quantidade, como de qualidade (novas exigências mínimas de salubridade, higiene e conforto). Desenvolveram-se novas experiências tais como: a criação de um *Comissariado para a Renovação Urbana da área Ribeira/Barredo*¹⁵⁸, no Porto, ou até mesmo o

¹⁵⁴ Se tivermos em conta que o primeiro RJRU é de 2004 (Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio), foi revogado pelo Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU) com o Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro (com entrada em vigor a 22 de dezembro de 2010), foi novamente alterado (essencialmente ao nível da agilização de procedimentos) pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto e completado recentemente pelo Regime Excepcional de Reabilitação Urbana (RERU), com o Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril, facilmente percebemos a dificuldade em se obter resultados concretos e constantes.

¹⁵⁵ De salientar igualmente a existência de algumas intervenções diferenciadas, nomeadamente na execução de novos planos de urbanização, que incluíam a abertura de grandes avenidas, numa clara opção de “reordenamento viário”. Cf. PAIVA, José Vasconcelos, AGUIAR, José, PINHO, Ana (coord.), *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*, Lisboa, Instituto Nacional de Habitação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 2006, p. 11.

¹⁵⁶ Acompanhando as tendências internacionais, tais como: a introdução em 1962 da Lei Malraux, em França, com a implementação de áreas de proteção e salvaguarda em conjuntos urbanos de valor arquitetónico e histórico; ou ainda a criação de uma “Agence Nationale pour l’Amélioration de l’Habitat” (o equivalente ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana), para a promoção da reabilitação de edifícios habitacionais privados degradados, na década de 70, com atuação até aos nossos dias. Cf. *Ibidem*, pp. 22-34 e www.anah.fr [consultado a 4-8-2014].

¹⁵⁷ A falta de instrumentos regulamentares, técnicos e financeiros, levaram a uma ausência de intervenção nos tecidos urbanos, e à sua consequente desadequação funcional, agravado posteriormente pelo congelamento da lei do arrendamento, ainda hoje sentido, um pouco por todo o país.

¹⁵⁸ Criado por despacho conjunto do Ministério da Administração Interna e do Equipamento Social e Ambiente a 28 de setembro de 1974, teve como principal objetivo a renovação da zona da Ribeira, iniciando-se numa área piloto mais contida - o Barredo, a partir de um estudo anteriormente desenvolvido (1969) e coordenado pelo Arq. Fernando Távora. A intervenção prévia a valorização e preservação da identidade, quer no tecido residencial, quer na componente sociocultural que a estruturava, através de uma cooperação entre entidades, autarquias, governo central e população residente. Cf. *Ibidem*, pp. 42-43; ou ainda, TÁVORA, Fernando (coord.), *Estudo de renovação urbana do Barredo*, Porto, Câmara Municipal do Porto, 1969.

Serviço Ambulatório de Apoio Local, também conhecidas por *Operações SAAL*¹⁵⁹, em Setúbal, Lisboa e Porto. O reforço dos poderes administrativos municipais, acrescido da reformulação da Lei dos Solos¹⁶⁰, veio trazer nova abordagem à temática da reabilitação urbana, criando a figura da *Área Crítica de Recuperação e Reconstrução Urbanística* (ACRRU), que permitiu, sempre que declarado o interesse público, a possibilidade da tomada de posse administrativa dos imóveis a intervir, bem como a sua expropriação, pelas entidades públicas competentes. Na década de 80, surgiram novos programas e políticas de reabilitação urbana, legitimando a criação dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL), de apoio técnico pluridisciplinar e especializado nas questões da reabilitação urbana e do seu correto planeamento e salvaguarda. A entrada do país na Comunidade Europeia possibilitou a obtenção de financiamentos comunitários, empregues em intervenções urbanas pontuais, de carácter excepcional¹⁶¹, afastando-se de uma verdadeira opção de salvaguarda do património, enquanto política de desenvolvimento sustentável e contínua.

A implementação de legislação específica à reabilitação urbana, que nos propomos estudar, permite perceber o rumo encetado nas últimas décadas em termos de políticas urbanas, enquanto tentativa de coordenação e integração numa estratégia à escala nacional. Tendo em conta o contexto de incerteza económica da atualidade, questões como a adoção de novas formas de financiamento, a agilização de procedimentos e a sua difusão pelo país, são preocupações que estão na ordem do dia. Numa época em que, mais do que nunca, se houve falar em reabilitação urbana como tábuas de salvação de um dos pilares da economia portuguesa (a construção civil), aguardamos expectantes que as políticas criadas para o efeito, direcionem a sua prática efetiva.

¹⁵⁹ Estas entidades de extrema importância no pós-25 de Abril, criadas com vista a colmatar a carência de habitação e a promover a melhoria da qualidade da mesma, trouxeram novos paradigmas democráticos, de participação cívica, próprios da época em causa. As operações propunham o direito de permanência dos moradores nas suas zonas de residência (ao invés das deslocalizações de bairros sociais, ainda hoje realizadas), bem como a colaboração e participação dos residentes em termos técnicos e materiais, com as equipas multidisciplinares formadas para o efeito. O programa viria a ser extinto em 1976, deixando um legado único na história recente da democracia Portuguesa, com maior expressão no Porto. Cf. NUNES, João Arriscado, SERRA, Nuno, “casas decentes para o povo: movimentos urbanos e emancipação em Portugal”, in SANTOS, Boaventura de Sousa (org.), *Democratizar a democracia: Os caminhos da democracia participativa*, Rio de Janeiro, Edições Record/Civilização Brasileira, 2002 pp. 255-293.

¹⁶⁰ Através do Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de novembro.

¹⁶¹ Como foram os casos da Expo 98, do PROCOM, ou do programa POLIS.

3.1 Dos Gabinetes Técnicos Locais ao Programa POLIS

Apesar de se falar em reabilitação urbana há algumas décadas, esta ganhou maior expressividade em Portugal após a Revolução de 1974, quando, acompanhando as tendências internacionais¹⁶², são implementados (sobretudo na década de 80) programas e políticas de reabilitação urbana, dos quais destacamos: o Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID)¹⁶³, o Programa de Reabilitação Urbana (PRU)¹⁶⁴, e posteriormente o Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD)¹⁶⁵, incentivando a constituição de GTL's.

A criação de GTL's permitiu dotar os municípios com maiores dificuldades¹⁶⁶ de um corpo técnico variado¹⁶⁷, com o objetivo claro da reabilitação urbana do património municipal (enquanto fator de desenvolvimento socioeconómico e cultural). Possibilitou ainda um amplo trabalho de sensibilização e informação junto das populações, sem precedentes¹⁶⁸. Das suas competências técnicas faziam igualmente parte: a elaboração de projetos de reabilitação (tanto de

¹⁶² De notar a contemporaneidade com a elaboração da Carta de Amesterdão, em 1975, na qual se define o conceito de “conservação integrada”, bem como a realização de inúmeros congressos internacionais alusivos à questão da salvaguarda e intervenção no património arquitetónico.

¹⁶³ Lançado inicialmente em 1976 (Decreto-Lei n.º 704/76, de 30 de setembro), consistia na concessão de empréstimos e subsídios (a fundo perdido no caso de famílias com baixos rendimentos), para financiar obras de reparação, conservação e beneficiação de edifícios habitacionais degradados (incluindo a sua ligação às redes de abastecimento de água, eletricidade e esgotos), sendo posteriormente revogado em 1983 (Decreto-Lei n.º 220/83 de 26 de maio), segundo moldes muito semelhantes, incluindo a possibilidade de concessão de empréstimos a autarquias, associações de municípios, empresas municipais e intermunicipais.

¹⁶⁴ O PRU surge através do Despacho n.º 4/SEHU/85, de 4 de fevereiro, com a finalidade de promover uma reabilitação de grande proximidade, visível pela criação de equipas técnicas multidisciplinares (GTL's), localizadas na área de intervenção (essencialmente centros históricos), com vista a uma abordagem estratégica a curto e a médio prazo (3 a 5 anos), permitindo grande diversidade de atuação (desde a criação de planos, a projetos, acompanhamento de obras, estudos e regulamentos municipais). Promovia a coordenação entre os vários organismos da administração central, as autoridades locais e as populações, bem como a descentralização de uma política de reabilitação urbana, em municípios de menores dimensões e/ou periféricos.

¹⁶⁵ O PRAUD entrou em vigor a partir do Despacho 1/88, de 20 de janeiro, no seguimento do PRU, alargando a sua área de intervenção às áreas urbanas degradadas (independentemente de se encontrarem, ou não, no centro histórico). Visava o apoio às operações de reabilitação ou renovação de áreas urbanas degradadas, bem como as ações de preparação e/ou acompanhamento das mesmas. Previa a concessão de apoios a fundo perdido de parte dos encargos respeitantes à realização de planos de pormenor, infraestruturas (instalação do GTL), bem como encargos com os vencimentos da equipa técnica (na ordem dos 75%), num prazo máximo de 2 anos. Cf. SANTOS, Lusitano dos, SANTOS, Eurico Múrias dos, “Reabilitação urbana na Região Centro”, in *Sociedade e Território*, n.º 9, Porto, Edições Afrontamento, Julho 1989, pp. 10-21.

¹⁶⁶ Quer pela sua “interioridade” (distância aos poderes centrais), quer pelas suas dimensões, disponibilidades financeiras e serviço técnico existente (nalguns casos, inexistente).

¹⁶⁷ Segundo Lusitano dos Santos e Eurico Múrias dos Santos, estas entidades eram formadas por uma média de 7 a 8 elementos (arquitetos, arquitetos paisagísticos, engenheiros civis, economistas, assistentes sociais, topógrafos, desenhadores e escriturários), coordenados por um arquiteto. Cf. *Ibidem, ibidem*, p. 15.

¹⁶⁸ A abrangência de atividades dos GTL's, para além do apoio técnico local, consistia na organização de conferências, exposições, colóquios, mesas redondas, entrevistas em meios de comunicação locais, criação de associações de defesa e investigação, bem como todo um trabalho de educação, desenvolvido nas escolas e cujos resultados serão visíveis a longo prazo.

espaços públicos como de edifícios); a elaboração de análises, estudos e levantamentos; a aquisição de imóveis degradados; o realojamento temporário dos habitantes (sempre que necessário); a promoção e acompanhamento das obras; a informação, dinamização e fomento à participação dos moradores no processo (na realização da obra e nos apoios financeiros); e a elaboração de pareceres técnicos¹⁶⁹. A dificuldade de coordenação entre os serviços centrais e os municípios (quer em termos de apoio técnico, como e essencialmente, de suporte financeiro) resultou na ineficácia de realização de grande parte dos projetos e estudos desenvolvidos pelos GTL's¹⁷⁰, ditando o eminente fracasso deste programa. A este propósito, afirma Vasco Massapina: “O trabalho realizado pelos GTL's no curto período decorrido desde a sua criação demonstra que o Programa de Reabilitação Urbana desenvolvido a nível da Administração Local tem condições para poder prosseguir desde que se mantenha e ampliem os apoios designadamente do Governo e das Autarquias (...) a consolidação da experiência de organismos como os GTL's e consequentemente a qualidade da sua prática está dependente de estabelecimento de suporte financeiro que garanta o desenvolvimento de programas a médio e longo prazo...”¹⁷¹. O fracasso foi de tal forma extensivo que, do inicial objetivo de absorção dos GTL's pelos serviços técnicos municipais, dando-se seguimento ao trabalho desenvolvido, poucos foram os que se mantiveram ativos e operacionais¹⁷², dando fim a mais uma “tentativa” de implementação e normalização de uma política de reabilitação urbana efetiva no nosso país.

Na década de 90, assistimos a novos “impulsos” de reabilitação urbana, através da implementação de programas de incentivos, em vigor nalguns municípios, como foram os casos do Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH)¹⁷³, do Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA)¹⁷⁴, do Regime

¹⁶⁹ Que abordam aspetos tão diversos quanto a utilização dos espaços públicos e edifícios recuperados, o licenciamento na área de intervenção, bem como a realização de orçamentos, programação e relatórios de atividades.

¹⁷⁰ Muitos dos Planos de Pormenor (PP's) e dos Planos de Salvaguarda e Valorização, realizados no âmbito destas estruturas, nem chegaram a ser aprovados; outros foram arquivados, inviabilizando o esforço desenvolvido.

¹⁷¹ MASSAPINA, Vasco, “I Encontro Nacional dos Gabinetes Técnicos Locais - Aveiro”, JA- *Jornal dos Arquitetos*, nº 49, Julho 1986, pp. 6-7.

¹⁷² Destacamos, entre outros, o trabalho dos ainda existentes GTL's de Évora e de Guimarães.

¹⁷³ O programa SOLARH permitiu a concessão de empréstimos sem juros, atribuído pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), para realização de obras de conservação e beneficiação, em habitações próprias e permanentes (adquirida num mínimo de 5 anos, e apenas no caso de ser a única habitação, ou rendimento do agregado familiar proveniente da posse de imóveis, e ainda no caso de nenhum membro do agregado ter contraído empréstimo, para obras, na mesma habitação); habitações devolutas, de que fossem proprietários, pessoas singulares; habitações devolutas propriedade de municípios, instituições particulares de solidariedade social, cooperativas de habitação e construção, ou ainda pessoas coletivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais. Cf. Decreto-Lei nº 7/99, de 8 de janeiro, alterado pelo Decreto-Lei nº 39/2001, de 9 de fevereiro; Decreto-Lei nº 25/2002, de 11 de fevereiro e recentemente pelo Decreto-Lei nº 66/2014, de 7 de maio.

¹⁷⁴ O programa RECRIA teve como principal objetivo a recuperação, conservação e beneficiação de fogos e imóveis em estado de degradação, utilizando para tal incentivos do Estado e dos municípios. Era objeto deste programa

de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA)¹⁷⁵, do Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH)¹⁷⁶, ou ainda do programa de Revitalização Económica e Social do Centro Histórico de Ponta Delgada (REVIVA)¹⁷⁷, bem como de programas emblemáticos, de maior dimensão e efeito “âncora”, como a *Expo 98* ou o *Porto Capital da Cultura*. Sobre estes, refere João Cabral: “A aposta dos decisores políticos na grande obra pública é potenciada pela ausência de um sector empresarial com iniciativa e dimensão para investir em áreas que não sejam as centrais nos espaços metropolitanos e pelo argumento «neoliberal» de que os seus efeitos disseminadores (trickle-down effects) promoverão a qualificação alargada de outros espaços e usos da cidade”¹⁷⁸.

No âmbito da *política de cidades*, na qual o ambiente urbano adquire relevância estratégica para um desenvolvimento económico do país, surge o programa POLIS¹⁷⁹, assumido como: “estatuto de formas exemplares de intervenção para a qualificação urbana e, implicitamente, de desenvolvimento e de valorização das cidades escolhidas. Estas serão algumas das novas formas de fazer política urbana que se concretizam através de projectos de desenvolvimento urbano, com carácter emblemático, grande visibilidade e fortemente emblemáticos”¹⁸⁰, redefinindo o papel das cidades numa nova organização global do território. Com atuação em 39 cidades

qualquer edifício que possuísse pelo menos uma fração habitacional com renda atualizada segundo os termos da Lei n.º 46/85, de 20 de setembro (posteriormente complementado pelo Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22 de dezembro), podendo a candidatura ser feita, tanto pelos senhorios (proprietários dos fogos) como pelos inquilinos, ou ainda por municípios que se substituíssem aos senhorios na realização das obras, sendo revisto, no final das obras, o valor do arrendamento.

¹⁷⁵ O programa REHABITA consistiu numa extensão do Programa RECRIPA, e teve como objetivo o apoio financeiro às câmaras municipais na recuperação de zonas urbanas antigas, sendo para tal acordado colaboração entre o IHRU, os municípios e instituições de crédito autorizadas. A participação era de 10% do valor total, a fundo perdido, concedendo ao município o direito de preferência, em caso de alienação de imóveis que fizessem parte das áreas urbanas, declaradas como ACRRU. Cf. Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de julho e Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 22 de dezembro.

¹⁷⁶ O programa RECRIPH teve como principal objetivo o apoio financeiro para a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios (acessos verticais, telhados, logradouro, fachadas...), constituídos por frações em regime de propriedade horizontal, sendo a candidatura realizada por administrações de condóminos, ou condóminos do edifício. O programa em causa permite uma participação de 20% do valor total das obras, podendo ainda ser concedido um empréstimo para o restante valor não participado, reembolsável num prazo limite de 10 anos. Cf. Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de setembro.

¹⁷⁷ Abordado em pormenor no capítulo cinco desta dissertação.

¹⁷⁸ CABRAL, João, “Para uma política de cidades – Os imperativos, as novas políticas urbanas, as questões críticas”, in *Sociedade e Território*, n.º 33, Porto, Edições Afrontamento, 2002, p. 25.

¹⁷⁹ Através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000, de 15 de maio, que definiu as estratégias urbanas a adotar numa política de cidades. Cf. http://www.dgterritorio.pt/a_dgt/outras_estruturas/programa_polis/ [consultado a 5-8-2014].

¹⁸⁰ CABRAL, João, *Ob. cit.*, p. 24.

portuguesas¹⁸¹, teve como principal objetivo a valorização da qualidade urbana, promovendo a ligação entre o Plano Nacional de Desenvolvimento Económico e Social (PNDES)¹⁸² e o Plano de Desenvolvimento Regional (PDR)¹⁸³, numa clara alusão ao traçado de novas centralidades multifuncionais e ao combate às assimetrias urbanas, existentes no país. O reforço da identidade urbana e a valorização de características ambientais diferenciadoras são essenciais para a definição das *operações integradas de requalificação urbana e valorização ambiental*¹⁸⁴, deste programa, estruturando-se em torno de 4 objetivos estratégicos: *idades verdes*¹⁸⁵, *idades digitais*¹⁸⁶, *idades do conhecimento e entretenimento*¹⁸⁷, e *idades intergeracionais*¹⁸⁸, enquanto desígnios para a competitividade e sustentabilidade urbana nacional. Destacavam-se, em termos de intervenções previstas: a requalificação e criação de espaços públicos, zonas verdes, frentes ribeirinhas e marítimas; a reabilitação de património edificado; a reconversão de áreas industriais obsoletas; a criação e valorização de percursos e áreas pedonais, ciclovias, e a organização do

¹⁸¹ O programa iniciou-se numa 1ª fase em 18 cidades, sendo posteriormente alargado, numa 2ª fase, a mais 10 cidades. Foram ainda associadas outras intervenções de menores dimensões, essencialmente em cidades Património Mundial da UNESCO e em áreas de realojamento, fazendo um total de 40 intervenções em 39 cidades portuguesas. O programa na sua primeira fase contemplou as cidades de: Viana do Castelo, Bragança, Vila Real, Vila do Conde, Matosinhos, Porto (2 intervenções), Vila Nova de Gaia, Aveiro, Coimbra, Viseu, Guarda, Covilhã, Castelo Branco, Leiria, Sintra (Cacém), Almada (Costa da Caparica), Beja e Albufeira, alargando-se posteriormente a: Chaves, Guimarães, Valongo, Gondomar, Marinha Grande, Tomar, Santarém, Portalegre, Torres Vedras, Vila Franca de Xira, Sintra, Moita, Barreiro, Setúbal, Évora, Elvas, Lagos, Silves, Tavira, Angra do Heroísmo e Funchal.

¹⁸² Segundo a Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000, de 15 de maio: “um dos eixos de intervenção preconizados nesse Plano [PNDES] é o da «protecção e valorização ambiental do território», em que o ambiente urbano desempenha um papel relevante (...) no que respeita à melhoria do ambiente urbano, pressupõem-se, naturalmente, intervenções integradas, pois essa melhoria incide numa diversidade de questões sectoriais (urbanismo, transportes, energia, habitação, acção social, saúde, telecomunicações) e exige participações públicas e privadas; mas sem prejuízo da integração das acções, justificam-se acções prioritárias dirigidas ao controlo da qualidade do ar e do ambiente acústico, à promoção da biodiversidade nos espaços urbanos e nas periferias através da implementação de corredores ecológicos, à melhoria da qualidade ambiental e social dos espaços urbanos e periferias e à sensibilização e educação ambiental”; sendo que, “deve ser dado grande relevo à capacidade de o Estado (administração central) assumir um papel de demonstração, de apoio e de mobilização de parcerias com as autarquias e agentes locais”.

¹⁸³ Neste, elege-se igualmente o ambiente urbano como fator relevante para a estratégia de desenvolvimento económico do país.

¹⁸⁴ Componente 1 do programa POLIS, onde se incluíam as primeiras 28 cidades do programa. Da componente 2 faziam parte as intervenções em cidades com áreas classificadas como Património Mundial; a componente 3 reportava-se às intervenções pontuais, no âmbito da valorização urbanística e ambiental em áreas de realojamento; e por fim a componente 4 abarcava as medidas complementares para melhorar as condições urbanísticas e ambientais das cidades (tais como o apoio às envolventes dos estabelecimentos de ensino, ou o apoio à mobilidade).

¹⁸⁵ Por cidades verdes e segundo a Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000, de 15 de maio, entendia-se as que centram a requalificação urbana na sua componente ambiental, nomeadamente: no reordenamento do trânsito e na criação de novas formas de mobilidade, na criação de espaços públicos de qualidade, na valorização de “âncoras” ambientais (tal como linhas de água ou frentes de mar); num claro objetivo de gestão ambiental sustentável.

¹⁸⁶ Caracterizam-se pela implementação da comunicação digital em diversos domínios da sociedade (participação cívica, cultura, ensino, lúdico, comercial, etc.), promovendo a globalização e combate às assimetrias territoriais.

¹⁸⁷ Tratam-se de cidade que elevam o conhecimento e entretenimento enquanto polos de atração e fixação de população, dotando-as de infraestruturas científicas, culturais e tecnológicas, para a criação de novas economias.

¹⁸⁸ Cidades cuja preocupações no plano da integração social, económica e cultural, se traduzem na requalificação urbana e na reabilitação habitacional dos centros históricos, promovendo-se diferentes culturas urbanas.

estacionamento; bem como toda a elaboração de instrumentos de ordenamento e gestão territorial. A atuação envolveu a formação de parcerias, entre o Governo e as Câmaras Municipais respetivas, garantidas pela constituição de entidades mediadoras do processo – as *Sociedades POLIS*¹⁸⁹, responsáveis pela elaboração do plano estratégico da intervenção (planeamento físico, temporal e financeiro), bem como pela sua concretização. O financiamento do programa era essencialmente comunitário, garantido através da articulação de diversos programas do III Quadro Comunitário de Apoio (QCA), nomeadamente do FEDER e INTERREG III (em complemento com o Fundo Social Europeu), na ordem dos 75% do investimento, sendo os restantes 25% da responsabilidade do Estado (15%) e das autarquias (10%), numa parceria inovadora entre as administrações (central e locais), apesar das acrescidas dificuldades na sua operacionalidade e concretização¹⁹⁰.

A implementação das mais diversas tipologias de intervenção ao nível da reabilitação urbana no nosso país leva-nos a concordar plenamente com a afirmação de que “mais do que uma política nacional para a reabilitação urbana, pensada de forma integrada e coerente, o que tem existido são intervenções pontuais e sectoriais, sem coordenação entre si, sem continuidade no tempo e sem estratégia comum que as enquadre e integre, dando-lhes sentido e ancorando os resultados”¹⁹¹, apesar da exemplaridade e sucesso de algumas das intervenções decorridas. A entrada em vigor de nova legislação, em conjunto com a definição da política das cidades como área prioritária de intervenção por parte do XVII e XVIII Governo Constitucional, deixa-nos expectantes acerca do efetivo rumo da reabilitação urbana em Portugal.

¹⁸⁹ Tratam-se de sociedades anónimas de capitais públicos (60% do estado, e 40% das autarquias), apenas mediadoras do processo, uma vez que, não tendo corpo técnico efetivo, não garantem a gestão da intervenção, sendo esta da responsabilidade de empresas privadas contratadas para o efeito. Exemplo disso é o caso da Parque Expo, envolvida em 10 projetos de gestão operacional (pondo em prática a sua experiência anterior, na matéria) e que se encontra atualmente em processo de extinção por decisão governamental anunciada em 2011, adiada para 2013 e depois para este ano de 2014. Cf. http://www.parqueexpo.pt/conteudo.aspx?caso=projetos&lang=pt&id_class=206&name=Programa-Polis e http://www.jornaldenegocios.pt/economia/detalhe/extincao_da_parque_expo_prevista_para_este_ano_adiada_para_2014.html [consultados em 27/1/2014].

¹⁹⁰ Torna-se claro que as questões ambientais, e a própria política de cidades, não pesaram efetivamente nas prioridades expressas, na elaboração do III QCA (2000/2006), sendo necessário recorrer a vários eixos de diferentes programas comunitários, para viabilizar a concretização do programa POLIS.

¹⁹¹ PAIVA, José Vasconcelos, AGUIAR, José, PINHO, Ana (coord.), *Ob. cit.*, p. 50.

3.2 Entidades gestoras de reabilitação urbana

A reabilitação urbana tem nos nossos dias uma importância decisiva no que concerne à cooperação entre políticas tão diversas quanto a política habitacional (garantindo condições condignas de habitabilidade), a política social ou de coesão económico-social (promovendo operações integradas que resultem numa revitalização urbana), a política de proteção e salvaguarda do património cultural (preservação de valores patrimoniais, quer estéticos, quer históricos), a política ambiental (reaproveitamento do ambiente urbano e difusão das energias renováveis), ou ainda a política de mobilidade (reordenamento da vida nas cidades e a sua respetiva acessibilidade), para a efetivação de uma verdadeira política de cidades. A complexidade dos domínios abordados pela sua prática torna essencial um entrosamento entre a regulamentação própria da reabilitação urbana e outros regulamentos que possam intervir na sua prática.

Com o intuito de articulação e coordenação das políticas em torno da reabilitação urbana e dos intervenientes que detêm esse dever (os proprietários, no caso dos edifícios privados e as entidades públicas, no caso de espaços urbanos, equipamentos e infraestruturas), foi aprovado o Decreto-Lei 32/2012 de 14 de agosto, que estabelece o atual Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), flexibilizando e agilizando os procedimentos bem como o seu objeto de intervenção¹⁹², complementado recentemente pelo Regime Excepcional de Reabilitação Urbana (RERU)¹⁹³, no decorrer de 2014. A legislação em vigor pretende incentivar a diversificação e implementação de novos modelos de gestão nas intervenções de reabilitação urbana, através de um enquadramento normativo ao nível programático (objetivos e estratégias de intervenção), dos procedimentos e da sua execução, de forma a atingir soluções sustentáveis e coerentes, através da possibilidade de constituição de *entidades gestoras* específicas para o efeito.

¹⁹² De notar que enquanto a regulamentação inicial (Decreto-Lei 104/2004, de 7 de maio) pressupõe como âmbito territorial apenas os centros históricos (delimitados em sede de PDM) e ACRRU's, com a aprovação do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro passaram a incluir-se igualmente as “áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de proteção, áreas degradadas ou zonas urbanas consolidadas” (artigo 12º), para finalmente na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, se alargar o âmbito de atuação as áreas “cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos” (artigo 77º-A).

¹⁹³ O regulamento excepcional em causa, promulgado pelo Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril, com uma duração limitada de 7 anos (até 9 de abril de 2021), visa “aligeirar” o cumprimento de determinadas normas técnicas próprias da construção, que pela especificidade da reabilitação urbana, seriam de difícil concretização. São assim dispensadas algumas questões relativas ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) (tal como o cumprimento da largura mínima dos lanços das escadas, ou da altura mínima, piso a piso e pé-direito livre mínimo); Regime das Acessibilidades (tal como o cumprimento da altura e largura dos degraus, ou inclusão de espaço de manobra para cadeiras de rodas, no interior de cozinhas e instalações sanitárias), a requisitos acústicos e de eficiência energética e de qualidade térmica, à instalação de redes de gás e de telecomunicações, bem como a questões estruturais (desde que a solução adotada não reduza a segurança estrutural do edifício). Cf. http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/RERU/RERU_0_Indice.pdf [consultado a 6-8-2014].

3.2.1 Constituição, enquadramento e âmbito de atuação

O atual RJRU, propõe a constituição de *entidades gestoras*, com o intuito de coordenar e gerir operações urbanísticas no âmbito da reabilitação urbana, podendo estas em termos de formação e capital social, ser municipais¹⁹⁴ (divisão ou departamento da orgânica municipal), ou empresas do setor empresarial local (empresas municipais ou intermunicipais)¹⁹⁵. Estas últimas tomam a denominação de *Sociedades de Reabilitação Urbana* (SRU), sempre que tenham como único objetivo a gestão exclusiva de Operações de Reabilitação Urbana (ORU)¹⁹⁶.

Cabe à entidade gestora (município ou empresa do setor empresarial local)¹⁹⁷ a definição das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), a escolha do tipo de ORU¹⁹⁸ associado às mesmas, a elaboração de Estratégias de Reabilitação Urbana (ERU's) ou de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), bem como os modelos de execução (com respetivos instrumentos de execução) mais adequados à finalidade última, de uma coordenação e operacionalização efetiva de reabilitação urbana.

Existem dois tipos de ORU's fomentados pela legislação em vigor, que se distinguem pelo seu grau de intervenção. Entende-se por *Operação de Reabilitação Urbana simples*, toda a

¹⁹⁴ Essencialmente no caso em que as autarquias tenham meios técnicos e recursos humanos, que possam desenvolver estas funções, como é o exemplo o município de Braga, abordado nesta dissertação.

¹⁹⁵ Estas entidades podem ter capital social exclusivamente municipal, ou conter igualmente capitais do estado, através da participação do IHRU. Esta participação é atualmente possível apenas em casos excecionais de interesse público (alínea 2 do artigo 37º, da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto), refletindo a dificuldade que o IHRU tem tido no cumprimento das responsabilidades financeiras, das participações que assumiu até então, sendo disso exemplo a Porto Vivo, SRU, da qual o IHRU detém 60 % do capital social, pela sua pertinência patrimonial (centro histórico classificado como Património Mundial pela UNESCO) e os restantes 40% a cargo do município do Porto, cujo montante em dívida (respeitante a 2010 e 2011) ascendia no início de 2013, 2.4 milhões de euros. A dívida em causa foi saldada em Julho de 2013, após longos meses de negociação. Cf. <http://www.rtp.pt/noticias/index.php?article=644940&tm=6&layout=121&visual=49> [consultado a 25-4-2013]. <http://www.rtp.pt/noticias/index.php?article=665841&tm=8&layout=122&visual=61> [consultado a 19-7-2013].

¹⁹⁶ Sempre que a empresa municipal (ou intermunicipal) acumular outras funções, para além da gestão de ORU's continua a ser uma empresa do setor empresarial local, mas sem denominação específica.

¹⁹⁷ De notar que até 2012, a grande maioria das entidades gestoras de reabilitação urbana assumiam a forma de SRU's (empresas do setor empresarial local com a única função de gestão de ORU's), pela facilidade e vantagens operativas que estas entidades detinham, nomeadamente no que se referia ao seu financiamento (sendo que este não era contabilizado enquanto dívida pertencente diretamente à câmara municipal). Com a promulgação de nova regulamentação do setor empresarial local (Lei nº 50/2012, de 31 de agosto), denota-se uma clara alteração desta tendência, em resultado da opção governamental pela diminuição (se não mesmo extinção) deste tipo de entidades. A legislação em causa impõe que as empresas municipais tenham: a) um resultado operacional positivo, b) gastos gerais inferiores a 50% do volume de negócios e c) subsídios de exploração inferiores a 50% das receitas; sob pena das dívidas e empréstimos contraídos reverterem para as entidades públicas participantes (neste caso os municípios e o Estado), levando à dissolução da empresa local ou à sua integração em serviços municipalizados.

¹⁹⁸ De salientar que as entidades gestoras poderão ter a seu cargo inúmeras e diferenciadas ARU's, sendo que a cada ARU apenas será atribuída uma ORU. No caso do município constituir uma SRU para efeitos de reabilitação urbana, a sua aprovação deverá ser efetivada simultaneamente com a delimitação da ARU. A aprovação de ARU's poderá ser em simultâneo com a respetiva ORU, ou procedendo-se primeiro à delimitação e posteriormente à definição do tipo de operação (num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducar-se a área previamente delimitada). As ARU's e ORU's deverão ser propostas pelo município à assembleia municipal, a fim de se proceder à sua aprovação e consequente publicação em Diário da República.

intervenção que incida exclusivamente na reabilitação do edificado. Quanto às operações que preveem a reabilitação integrada de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e urbanos de uso coletivo (com o objetivo de revitalização e requalificação do tecido urbano, prevendo-se para tal um programa de investimento público), para além da intervenção no edificado, designam-se por *Operações de Reabilitação Urbana sistemática*. O tipo de operação adotado para cada ARU, irá “condicionar” por um lado o instrumento de programação adequado (ERU ou PERU) e por outro a própria delimitação da ARU, na medida em que, quer a dimensão como a complexidade da realidade existente serão tidas em conta¹⁹⁹.

A definição de ARU poderá ser feita através de instrumento próprio, ou da realização de Planos de Pormenor (PP) de reabilitação urbana, para o efeito. No caso da operação ser sistemática e pela maior complexidade envolvida, poder-se-ão definir, dentro da ARU, diferentes *unidades de execução* (sempre que a delimitação seja feita através de PP), ou *unidades de intervenção* (no caso da delimitação ser feita por instrumento próprio). Estas unidades, de dimensões variáveis (desde uma parte da área de intervenção, até apenas um edifício, de particular interesse público), permitem adotar diferentes modalidades de execução²⁰⁰.

O RJRU prevê grande flexibilidade quanto aos modelos de execução a adotar, e o grau de intervenção da entidade gestora, adequando aqueles às diferentes realidades e opções assumidas pelos intervenientes (proprietários, autarquia, investidores). Desta forma, a execução de ORU’s pode ser feita por iniciativa dos proprietários²⁰¹ (no caso da reabilitação do edificado), quer através do apoio da entidade gestora²⁰², quer em administração conjunta²⁰³; ou por iniciativa da

¹⁹⁹ De notar que às ORU’s sistemáticas se associam, geralmente áreas que necessitem de intervenções mais complexas e profundas, nomeadamente na inclusão de zonas vazias para regenerar (através de construções novas e reorganização do existente) e sempre que seja necessário a reestruturação de propriedades (emparcelamento de edifícios ou reparcelamento do espaço), a fim de se providenciar equipamentos, infraestruturas ou espaços verdes. Por oposição, as ORU’s simples, pressupõe um território de dimensões mais limitado e menos complexo (visto que os intervenientes serão os proprietários).

²⁰⁰ Esta “fragmentação” da ARU, elaborada pela entidade gestora (podendo ser também por iniciativa dos proprietários dos edifícios envolvidos), feita através da identificação em planta cadastral, bem como da identificação de todos os edifícios abrangidos (acompanhadas de respetivo programa de execução), possibilita em termos de gestão do processo, a adoção de diferentes modalidades de execução (adequadas às necessidades específicas e às vontades existentes), dentro da mesma ARU. Cf. artigos 34º e 35º, da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

²⁰¹ Sempre que as obras sejam realizadas por iniciativa privada, em conformidade com a lei em vigor (o artigo 6º, da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, afirma o dever dos proprietários na reabilitação urbana do seu edificado), deverá ser cumprido, o estipulado quer na ERU (no caso de ORU’s simples), quer no PERU (no caso de ORU’s sistemáticas), uma vez que as obras a realizar, deverão ter sempre um carácter integrado na sua totalidade de atuação. Promove-se assim não apenas a colaboração dos proprietários na intervenção do seu edificado como o seu entendimento e aprovação num projeto alargado de reabilitação urbana.

²⁰² O apoio referenciado incide essencialmente no plano técnico das soluções previstas, no acompanhamento aos trabalhos, consultoria, etc.

²⁰³ A administração conjunta prevê a possibilidade da entidade gestora executar a ORU ou parte dela, em colaboração com os proprietários. Cf. artigo 40º, Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

entidade gestora²⁰⁴. Nestes casos específicos pode tomar a forma de execução direta pela entidade gestora, de execução através de administração conjunta, ou, no caso da operação ser sistemática, de execução através de parcerias com entidades privadas²⁰⁵.

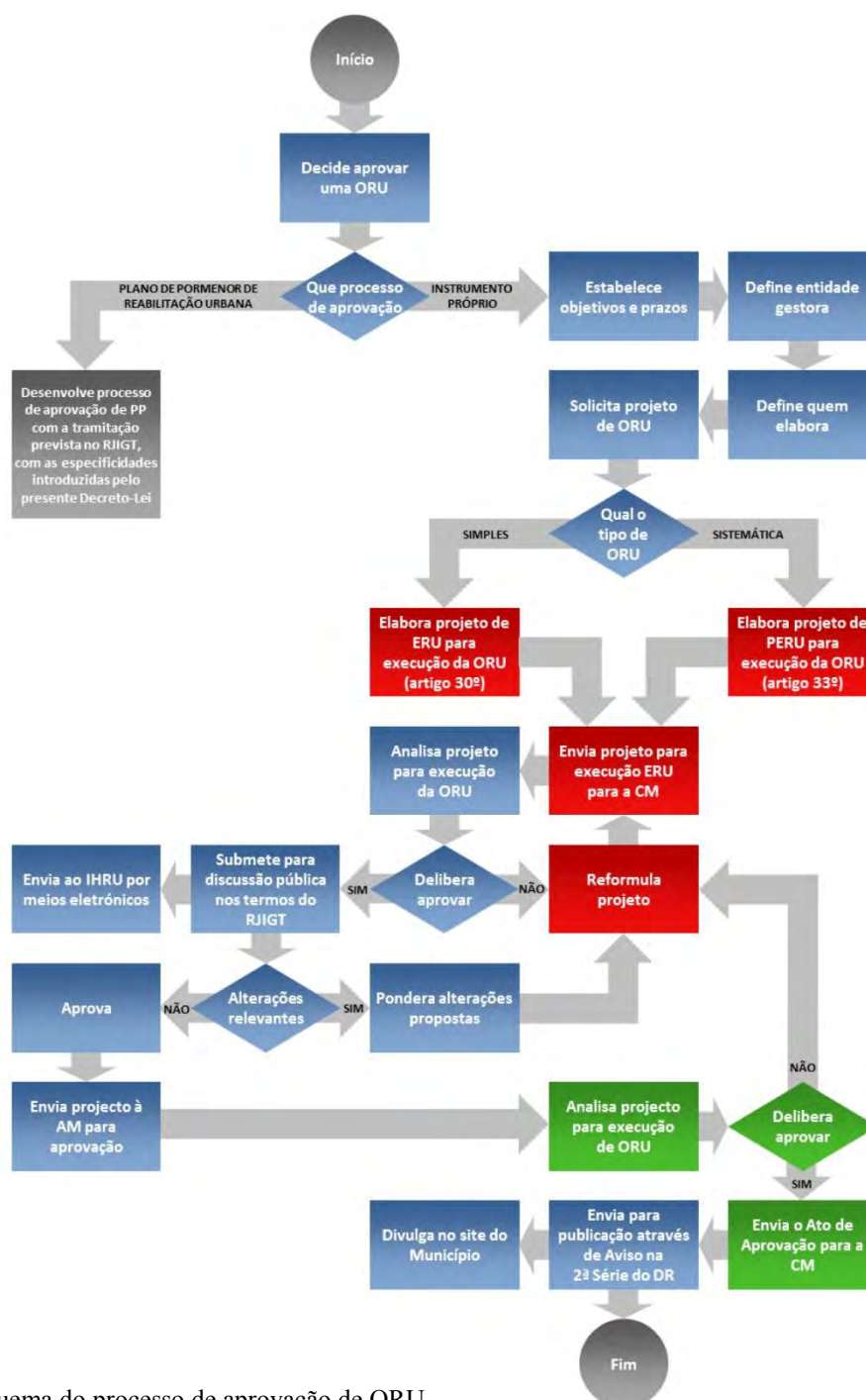


Figura 1 – Esquema do processo de aprovação de ORU

[Fonte: IHRU]

²⁰⁴ Essencialmente nos casos em que não hajam consensos, ou quando os proprietários não possam ou não queiram realizar as obras previstas.

²⁰⁵ As parcerias mencionadas nos artigos 11º, 41º, 42º e 43º, Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, poderão ser feitas através da concessão de reabilitação urbana (para a realização de planos municipais e no caso de se tratar de uma ORU sistemática), ou de contratos de reabilitação urbana (cabendo à entidade contratada, a elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação urbana em unidades de intervenção ou de execução).

3.2.2 Delimitação de área de reabilitação urbana

A constituição de entidades gestoras de reabilitação urbana e a implementação de ORU's, implicam um longo trabalho prévio de planeamento estratégico e territorial, no que concerne à delimitação de ARU's e a elaboração das ERU's ou PERU's, consoante a tipologia da ORU a efetuar (simples ou sistemática). A elaboração destes instrumentos de programação deverá ser devidamente fundamentada, em termos de prioridades, prazos e soluções de financiamento, tendo em conta o seu enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do município.

A regulamentação em vigor permite que a delimitação da ARU possa ser feita de forma direta, através da elaboração de um *instrumento próprio* para o efeito. Para tal, deverá localizar-se a área de intervenção através de uma planta cadastral (onde se assinalam os limites do espaço urbano previsto para reabilitação urbana), acompanhada pela identificação de todos os prédios abrangidos e respetivas unidades de intervenção²⁰⁶.

Sempre que seja pertinente, poderão as entidades gestoras propor a delimitação de ARU's, através da elaboração de novos instrumentos de planeamento específicos para o efeito, na figura de *Planos de Pormenor de reabilitação urbana*²⁰⁷. Tratam-se de planos com uma abrangência de atuação muito alargada, uma vez que para além de serem PP's (com o conteúdo adequado para tal), ainda possuem o conteúdo material de um PP de salvaguarda²⁰⁸, aliado ao conteúdo específico de promoção da reabilitação urbana. Como tal, enquanto PP, deverá definir o desenho urbano da área em estudo²⁰⁹, identificar os valores culturais e naturais a proteger, os parâmetros urbanísticos²¹⁰, os edifícios existentes a serem intervencionados (demolição, conservação e/ou reabilitação), as regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos, cores e materiais

²⁰⁶ Para agilizar os procedimentos na delimitação por instrumento próprio, o atual RJRU, possibilita que o IHRU tenha apenas conhecimento da delimitação (após sua aprovação pela assembleia municipal), não sendo obrigatório o seu deferimento (como era anteriormente), uma vez que se prevê a emissão de parecer não vinculativo. A delimitação deverá ser, posteriormente, submetida a discussão pública, aprovado pela autarquia e publicado em Diário da República. Cf. artigo 17º, da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

²⁰⁷ Se tivermos em conta de que praticamente não existe gestão urbanística à margem dos PDM's (são os únicos planos de âmbito municipal, de elaboração obrigatória), sendo na maior parte dos casos os únicos planos municipais em vigor nas autarquias, podemos perceber a enorme lacuna que a reabilitação urbana poderá colmatar, ao integrar-se no planeamento em vigor e acima de tudo ao propor novos instrumentos, mais adequados ao grau de atuação, como é o caso dos PP's de reabilitação urbana, articulando as intervenções à restante gestão urbanística da cidade.

²⁰⁸ Os PP's de salvaguarda são segundo a Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, de elaboração obrigatória no caso de existir património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção. Sempre que este mesmo património se encontre numa ARU, poder-se-á substituir a elaboração do PP de salvaguarda por um PP de reabilitação urbana, uma vez que este contém em si mesmo idênticos objetivos de proteção. Cf. artigo 21, da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

²⁰⁹ Em termos de espaços públicos, circulação pedonal e viária, estacionamento, alinhamentos, implantações, alterações na morfologia dos terrenos, volumetria, localização de equipamentos, e zona verdes, implantação de infraestruturas, inserção e dimensionamento dos equipamentos coletivos, entre outros aspetos.

²¹⁰ Fazem parte destes parâmetros a definição de índices de construção e implantação, densidade dos fogos, número de pisos, cêrceas, etc.

construtivos, bem como a forma de execução e a programação de investimentos públicos e privados associados. Enquanto PP de salvaguarda contém a definição dos critérios e estratégias de intervenção no património imóvel, as regras de alteração da edificação e da forma urbana, bem como as respetivas regras construtivas²¹¹. Por fim, enquanto PP de reabilitação urbana, deverá estabelecer a delimitação das unidades de execução²¹², com a respetiva identificação e articulação sequencial e temporal dos projetos e ações a desenvolver em cada uma delas. Deverá ainda conter os princípios e regras de uso do solo²¹³, bem como a identificação e classificação sistemática de todos os edifícios e espaços urbanos que as compõe²¹⁴, para análise das suas necessidades e posterior proposta de intervenção²¹⁵.

Em termos documentais, os PP's de reabilitação urbana são constituídos por um conjunto significativo de peças escritas, tais como: o regulamento do plano, um relatório técnico²¹⁶, um relatório ambiental²¹⁷, um programa de execução e um programa de financiamento²¹⁸. São constituídos igualmente por peças desenhadas, das quais destacamos: a planta de implantação²¹⁹, a planta de condicionantes²²⁰, a planta do cadastro original²²¹, a planta de transformação fundiária²²² e a planta com as áreas de cedência ao domínio público²²³.

²¹¹ Para tal são elaboradas fichas de inventário individuais de cada imóvel, a fim de se classificar o seu grau de conservação e valor (patrimonial, histórico, etc.), essenciais para a definição das estratégias e soluções a adotar.

²¹² Possibilitando, tal como nas unidades de intervenção (em caso de delimitação em instrumento próprio), a aplicação de maior diversidade de modalidades de execução, adequadas a cada caso.

²¹³ Tendo em conta a valorização e proteção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos da área em questão, bem como a sua adequação à estratégia de reabilitação, articulada com as políticas urbanas municipais em vigor.

²¹⁴ Nos quais se incluem: infraestruturas urbanas, equipamentos, espaços urbanos e verdes de utilização coletiva.

²¹⁵ Cf. artigo 24º, Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

²¹⁶ Contendo fundamentação técnica das soluções propostas, baseadas na caracterização objetiva dos recursos territoriais, e avaliações económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução.

²¹⁷ Realizado sempre que os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano forem significativos.

²¹⁸ Das quais fazem parte o regulamento do plano, um relatório (contendo fundamentação técnica das soluções propostas, baseadas na caracterização objetiva dos recursos territoriais, e avaliações económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução), um relatório ambiental (realizado sempre que os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano forem significativos), um programa de execução e um programa de financiamento.

²¹⁹ Na qual são definidos em traços gerais, o uso, a ocupação e transformação da área em causa.

²²⁰ Com a respetiva identificação das servidões e restrições de utilidade pública.

²²¹ Para efeitos de registo predial, na qual consta o respetivo quadro de identificação dos prédios, caso a caso segundo a sua natureza, descrição predial e inscrição matricial, bem como áreas e confrontações.

²²² Contendo a identificação dos novos prédios e respetiva informação técnica

²²³ Cf. a secção IV do capítulo II, da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

3.2.3 Estratégia e programa estratégico de reabilitação urbana

A delimitação de ARU pressupõe a definição do tipo de operação a realizar (simples ou sistemática), que, por sua vez, irá desencadear a elaboração de uma *Estratégia de Reabilitação Urbana* ou de um *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana*, que a sustente, em termos de opções assumidas e da gestão da operação.

No caso de se tratar de uma ORU simples (intervenção que incide apenas sobre o edificado), a legislação em vigor prevê a elaboração de uma ERU, na qual são expostas as opções estratégicas adotadas (em coordenação com as opções de desenvolvimento geral da autarquia), as prioridades e objetivos, os modelos de gestão (da ARU e de execução da respetiva ORU), os prazos de execução, o quadro de apoios e incentivos disponíveis, as soluções de financiamento, a necessidade de elaboração ou alteração do PP de reabilitação urbana, as funções da entidade gestora, e as modalidades de execução²²⁴.

Sempre que se tratar de uma ORU sistemática (visando tanto o edificado como os diferentes espaços públicos), deverá ser realizado um PERU, no qual se determinam as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização urbana (igualmente em coordenação com as opções de desenvolvimento do município), a definição das prioridades e objetivos, a identificação das ações estruturantes²²⁵, os modelos de gestão (da ARU e de execução da respetiva ORU), a necessidade de elaboração ou alteração de PP de reabilitação urbana, os poderes delegados às entidades gestoras (no âmbito da gestão, contratualização, execução...), os prazos de execução, o quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana, o programa de investimento público, os modelos de execução e por fim, o programa de financiamento (estimativa de custos e identificação das fontes de financiamento)²²⁶.

Existindo unidades de execução ou unidades de intervenção (apenas no caso de ORU sistemática), deverá ser ainda incluído um programa de execução, no qual deverão estar explícitos os fundamentos dos diversos interesses públicos e privados inerentes, a identificação dos edifícios a reabilitar (o seu estado de conservação e as intervenções previstas) e dos seus proprietários, a calendarização das ações de reabilitação urbana, a definição do financiamento, bem como o modelo de execução a adotar²²⁷.

²²⁴ Sobre este assunto consultar a secção I do capítulo III, da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

²²⁵ Discriminando a sua especificidade de intervenção, nomeadamente nos edifícios, nas infraestruturas, nos equipamentos, nos espaços verdes, nos espaços urbanos e nas atividades económicas.

²²⁶ Sobre este assunto consultar a secção II do capítulo III, da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

²²⁷ Tendo em conta que cada unidade de execução poderá adotar o modelo de execução que melhor lhe convir.

3.2.4 Instrumentos de execução: mecanismos legais de coação

É da competência da entidade gestora a promoção de ORU's em áreas previamente delimitadas, junto aos proprietários envolvidos, de forma a serem definidas quais as modalidades de execução mais adequadas a cada ARU ou a cada unidade de execução ou de intervenção. Tendo em conta que a execução destas operações pode ser feita tanto por iniciativa dos proprietários, como por iniciativa das entidades gestoras (no caso de não se reunirem consensos), poderão ser adotados diferentes e variados instrumentos de execução, enquanto medidas de persuasão e implementação das intervenções programadas²²⁸. No caso de uma ORU simples, o RJRU prevê a possibilidade da “imposição de reabilitar e obras coercivas”, a execução de “empreitada única”, a ordem de “demolição de edifícios”, o “direito de preferência” e o “arrendamento forçado”, enquanto que numa ORU sistemática, poderá para além destas, constituir-se “servidões”, proceder-se a “expropriação” de propriedade, “venda forçada” e “reestruturação da propriedade”²²⁹.

Sempre que um proprietário não cumpra a ORU prevista na sua propriedade, cabe à entidade gestora a imposição da obrigação de reabilitar (definindo para tal os trabalhos a executar, bem como os prazos para os efetuar). A regulamentação em vigor prevê a hipótese da entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações em causa, para a execução imediata das obras, no caso dos proprietários não o fazerem nos termos definidos anteriormente²³⁰. Após conclusão das obras, o proprietário dispõe de 4 meses para o pagamento integral das mesmas, ou em alternativa (essencialmente no caso de proprietários descapitalizados), alugar o edifício ou fração reabilitada, afetando o valor do arrendamento, para amortização da dívida, num prazo mínimo de 5 anos, à entidade gestora²³¹. A opção de realização de uma empreitada única²³², com o objetivo de garantir-se a integridade e coerência da ORU, poderá ser proposta e implementada pela entidade gestora, segundo a legislação em vigor. Cabe à entidade gestora ordenar a demolição de edifícios, sempre que os requisitos de segurança e salubridade não sejam

²²⁸ Estes instrumentos variam consoante o tipo de ORU a desenvolver (simples ou sistemática).

²²⁹ Cf. artigos 54º a 64º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

²³⁰ De notar que o artigo 89º da Lei nº 60/2007 de 4 de setembro, que define o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), já previa medidas coercivas semelhantes, para a não realização de conservação regular das propriedades por parte dos seus proprietários, não sendo no entanto, uma prática corrente.

²³¹ Se o proprietário não pagar ou não arrendar o imóvel, pode a entidade gestora proceder ao arrendamento forçado, mediante concurso público (por um prazo de 5 anos, com possibilidade de renovação). O proprietário tem o direito de se opor e de requerer a venda forçada ou a expropriação do imóvel, do qual será deduzido o valor das despesas afetas à ORU entretanto realizada.

²³² A gestão desta empreitada única pode ser feita diretamente pelos proprietários, pela entidade gestora, ou ainda em administração conjunta.

cumpridos (ou que seja técnica ou economicamente inviável a sua reabilitação)²³³. No caso de um imóvel sujeito a intervenção no âmbito de uma ORU se encontrar em transmissão a título oneroso (como é o caso da venda forçada em hasta pública), pode a entidade gestora exercer o seu direito de preferência na aquisição do mesmo, garantindo desta forma a execução da intervenção.

O RJRU prevê para as ORU's sistemáticas a opção de constituição de servidões administrativas, sempre que seja necessário repor o funcionamento de atividades específicas à área de intervenção. Atendendo aos interesses públicos associados à reabilitação urbana, poderá proceder-se à expropriação de terrenos ou imóveis, sempre que os proprietários não cumpram as suas obrigações, regendo-se para tal segundo o Código das Expropriações, com um caráter de urgência²³⁴. Em alternativa à expropriação, a entidade gestora poderá promover a venda forçada do imóvel a reabilitar em hasta pública²³⁵, pelo melhor preço e com a garantia de execução da ORU definida, por parte do comprador²³⁶. Por fim e sempre com o objetivo de cumprimento da ORU, pode a entidade gestora promover a reestruturação de propriedades de um ou mais imóveis, através de expropriação por utilidade pública²³⁷.

Esta análise ao RJRU em vigor permite-nos assim concluir a existência de uma legislação avançada neste domínio, apesar das consecutivas alterações legislativas ao longo destes últimos anos. A legislação em causa propõe uma metodologia diversificada, não sendo no entanto garante para a eficácia da operacionalidade, visto que parte destes modelos não têm caráter inovador (não obtiveram resultados exemplares em aplicações anteriores). Destacamos a necessidade de complementariedade com instrumentos financeiros adequados, vontade política efetiva e um contexto de dinamismo económico, por parte do tecido privado e empresarial, que torne estas intervenções numa verdadeira política de reabilitação urbana.

²³³ Excetua-se destes casos todos os imóveis classificados ou em vias de classificação, que para demolição (parcial ou integral) necessitam de aprovação das entidades competentes, que, no caso dos Açores, é a Direção Regional da Cultura (DRaC).

²³⁴ Esta medida de coação deverá ser aplicada em última análise (após o esgotamento de todos os outros instrumentos possíveis de mediação), pela delicadeza da questão. Sempre que o objetivo da expropriação seja a recolocação no mercado, após intervenção, garante-se aos expropriados preferência sobre a sua alienação.

²³⁵ Se o edifício for constituído por frações em propriedade horizontal, serão colocadas em hasta pública apenas as frações autónomas que garantam o financiamento das obras no imóvel (continuando as restantes a pertencer ao respetivo proprietário).

²³⁶ De notar que nestes casos a entidade gestora, poderá exercer o seu direito de preferência na alienação do imóvel.

²³⁷ Esta operação pode ser necessária sempre que a ORU sistemática preveja a abertura, alargamento ou regularização de arruamentos, praças, jardins ou outros espaços urbanos públicos, ou sempre que terrenos contíguos a estes espaços não sejam devidamente intervencionados num prazo estipulado (geralmente 12 meses). A reestruturação é feita através de expropriação por utilidade pública, sendo apresentadas aos proprietários (no caso de serem mais do que um) propostas de acordo (para substituição de edifícios) e de aquisição (sempre que parte do bem reverter para o domínio público).

3.3 Mecanismos de apoio e financiamento à reabilitação urbana

Uma das questões fundamentais sobre a implementação de ORU's, prende-se com o financiamento das mesmas, especialmente numa época de restrição económica como a atual. Se, por um lado, se ouve cada vez mais falar na necessidade e urgência da reabilitação urbana (generalizada por todo o país), por outro, nunca se assistiu a tantas restrições económicas e contrapartidas dos poucos financiamentos públicos ainda existentes. Tendo sempre em vista a responsabilidade privada (dos proprietários), no que concerne à conservação do património e por inerência aos seus custos e dividendos, está previsto, no RJRU em vigor, a criação de apoios específicos por parte das entidades estatais e municipais, o financiamentos das entidades gestoras, bem como a possibilidade de criação de Fundos de Investimento Imobiliário (FII), incentivando a participação de investidores privados, para o efeito.

Em termos municipais, e segundo o RJRU, podem ser acionados apoios específicos à reabilitação urbana (constantes de regulamentação municipal), essencialmente ao nível dos benefícios fiscais²³⁸, designadamente na taxação de impostos municipais sobre o património, tal como o IMI e o IMT. Apesar da recente contenção ao nível do endividamento municipal e estatal, o RJRU prevê a contração de empréstimos a médio e longo prazo, por parte das entidades gestoras, para o financiamento das ORU's, sujeitos a apreciação e autorização do Ministro das Finanças, com a particularidade de poderem não relevar para efeitos da dívida da autarquia²³⁹.

Está igualmente prevista na legislação em vigor, a possibilidade de constituição de FII's²⁴⁰, com o objetivo de captação e rentabilização de capital²⁴¹. Este instrumento financeiro permite à entidade gestora, aos proprietários, investidores, instituições bancárias, entre outros, a subscrição de unidades de participação no fundo, em dinheiro ou em géneros²⁴², a devolver no final da operação em partes correspondentes ao investimento de cada interveniente. Os proprietários obterão o seu valor investido, em frações ou edifícios reabilitados, e os investidores, obterão

²³⁸ Este tipo de apoios deverá ser definido conjuntamente com a delimitação de ARU, podendo acumular-se com outros apoios legalmente previstos e em vigor, nomeadamente com os incentivos relativos ao património cultural. Cf. artigo 14º, 74º e 75º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

²³⁹ A situação de endividamento atual das câmaras municipais leva-nos a prever um residual número de autorizações por parte do Ministério das Finanças no que concerne este tipo de financiamento.

²⁴⁰ De salientar as vantagens económicas e as vantagens fiscais dos FII's, nomeadamente no que concerne a taxação dos rendimentos dos mesmos, em sede de IRC (nalguns casos prevendo-se a isenção).

²⁴¹ Cf. artigo 77º, da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

²⁴² No caso dos proprietários (mesmo não tendo dinheiro para investir), estes poderão participar no FII com o seu edifício ou fração, após correta avaliação (por avaliador independente, designado para o efeito pela Comissão do Mercado de Valores Imobiliários).

bens imobiliários transacionáveis²⁴³. No caso de obtenção de lucro, este será distribuído consoante acordo prévio entre as partes envolvidas²⁴⁴.

A implementação de programas como os já citados SOLARH, RECRIA, REHABITA, RECRIPH e REVIVA, facilitaram a alavancagem de algumas das intervenções visíveis, ao nível da reabilitação urbana, um pouco por todo o país. Atualmente, e em termos de apoios estatais, encontra-se em vigor o recente programa nacional “Reabilitar para Arrendar”, promovido pelo IHRU, com financiamento do Banco Europeu do Investimento (BEI)²⁴⁵, que pretende, sob a forma de empréstimo num período de 30 anos²⁴⁶, promover a reabilitação urbana integral²⁴⁷ de edifícios (maioritariamente habitacionais) para arrendamento em regime de rendas apoiadas ou condicionadas²⁴⁸, de espaços públicos (inseridos em ORU sistemática) e equipamentos de uso público. As candidaturas ao programa destinam-se a entidades gestoras²⁴⁹, sendo que a candidatura (única por município) terá de se situar em ARU e ORU (aprovada ou em vias de aprovação), respeitar a ERU ou PERU, dar início às obras obrigatoriamente num prazo de 12 meses (até maio de 2014)²⁵⁰ e concluir as mesmas até 15 de dezembro de 2016.

Paralelamente, e no caso específico dos Açores, poderemos ainda acrescentar em termos de apoios da Região Autónoma, através da Direção Regional da Cultura (DRaC), a disponibilização

²⁴³ Tendo como exemplo um edifício de tipologia T7, a necessitar de uma intervenção de reabilitação urbana, a constituição de um FII, para o efeito, poderá passar pela seguinte metodologia: o proprietário entraria no fundo, com o seu imóvel, devidamente avaliado, e um investidor com capital para se proceder às respetivas obras de reabilitação urbana. Este mesmo T7 poderia, após redefinição tipológica, ser transformado em duas frações de tipologia T3, das quais uma seria devolvida ao proprietário original (sendo o seu valor reabilitado idêntico ao do T7 inicial por reabilitar) e o segundo T3 seria atribuída ao investidor para cobrir o investimento por ele aplicado.

²⁴⁴ Segundo o RJRU, todo o lucro obtidos pela entidade gestora deverá ser orientados para novas ORU’s.

²⁴⁵ O programa disponibiliza 50 milhões de euros, de anteriores linhas de financiamento do BEI, que não tinham sido totalmente aproveitados pelo Estado português, tendo decorrido a 1ª candidatura entre 6 de maio de 2013 a 6 de junho do mesmo ano e a 2ª candidatura entre 16 de dezembro de 2013 a 20 de fevereiro de 2014. Poderão ainda ser lançadas novas candidaturas ao longo deste ano, se as verbas disponíveis não forem totalmente atribuídas.

²⁴⁶ Estes empréstimos poderão ascender a 50% do investimento total, sendo obrigatório que a entidade gestora assegure um mínimo de 10% do investimento. Trata-se de um empréstimo com um prazo máximo de 30 anos, com 10 anos de carência de capital e um reembolso em 20 prestações anuais consecutivas. A taxa de juro do empréstimo é variável, anexada à Taxa Euribor a 3 meses (aproximadamente 3%), acrescida de uma margem. Cf. http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portugal/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/regulament_o_reabilitarparrendar.pdf [consultado a 12-8-2014].

²⁴⁷ De notar que o programa não prevê a reabilitação parcial destinando-se apenas à reabilitação integral.

²⁴⁸ São ainda previstos neste programa a construção de novos edifícios, em caso de intervenções relevantes para o preenchimento de tecido urbano e com a mesma finalidade de arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada.

²⁴⁹ As mesmas entidades previstas no RJRU (municípios ou empresas municipais), podendo estas incluir intervenções de entidades públicas, tais como: institutos públicos, associações de municípios e em última análise regiões autónomas. Apenas poderão candidatar-se entidades sem restrições ao endividamento para os montantes das intervenções, estando as suas candidaturas sujeitas a uma análise de risco financeiro por parte do IHRU.

²⁵⁰ O programa possibilita a candidatura de intervenções (em propriedades da entidade gestora), cujo início das obras tenha sido realizado antes da publicação do regulamento do programa, sendo no entanto obrigatório que a sua conclusão seja posterior à data da contratação do financiamento.

de apoios (financeiros e técnicos), com vista a intervenções em património imóvel classificado ou em vias de classificação²⁵¹.

Destacamos ainda a atribuição de verbas comunitárias ao nível do IV Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN), e do Programa Operacional dos Açores para a Convergência (PROCONVERGÊNCIA), bem como o facto de estar em curso a definição dos próximos apoios comunitários para o período de 2014-2020, no qual se prevê a inclusão de fundos específicos para a reabilitação urbana²⁵². A Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas iniciativa (JESSICA)²⁵³, é outro dos recursos comunitários disponíveis, em curso nalgumas cidades portuguesas e no qual são utilizados novos mecanismos de engenharia financeira: os Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDU's)²⁵⁴. Esta iniciativa visa a substituição dos apoios a projetos isolados através de participações a fundo perdido, por apoios posteriormente reembolsáveis, com vista a alavancar recursos privados (sob a forma de parcerias público-privadas), para a viabilização de intervenções de reabilitação urbana de maior risco ou de menor rentabilidade para o mercado²⁵⁵. As áreas preferenciais de investimento em FDU's, têm uma

²⁵¹ Os apoios disponibilizados e promulgados pelo Decreto Regulamentar Regional nº15/2005/A, de 30 de maio, poderão ser ao nível de participação financeira a fundo perdido (até 50% do custo da intervenção nos casos gerais, até 25% sempre que se trate de um imóvel inserido numa zona de proteção, ou num conjunto classificado, ou ainda de participação superior, por deliberação do Conselho do Governo, no caso de imóveis de interesse excepcional), ou ainda, a nível técnico (sempre que a complexidade ou natureza da intervenção o justifique e de acordo com a disponibilidade da DRaC), concedidos para obras de restauro, recuperação, conservação ou correção de dissonâncias arquitetónicas. Prevemos no entanto que com as contenções orçamentais presentes, esta mesma disponibilidade por parte da DRaC, seja residual, se não mesmo inexistente, sendo por isso uma opção condicionada.

²⁵² De salientar no PROCONVERGÊNCIA 2014/2020 ainda em apreciação, a inclusão da prioridade 6.3 “A conservação, proteção, promoção e o desenvolvimento do património natural e cultural, cujo objetivo específico 6.3.1 pretende “Promover o património natural e cultural, com especial interesse na consolidação da imagem da Região”; bem como a prioridade 6.5 “A adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas (incluindo zonas de reconversão), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído” com o objetivo específico 6.5.1 “Melhorar a qualidade do ambiente urbano dos Açores”, nos quais se inscrevem as intervenções de reabilitação urbana em análise nesta dissertação. Cf. <http://www.proconvergencia.azores.gov.pt/2014%202020/REG/Regionais/PO%20-%20AÇORES%202014-2020.pdf>, pp. 115-119 e 125-128 [consultado a 25-7-2014].

²⁵³ Trata-se de um instrumento financeiro promovido pela Comissão Europeia e desenvolvido pelo BEI, com o apoio do Council of Europe Development Bank, que pretende promover a iniciativa privada no espaço europeu. Em Portugal é operacionalizado pela JESSICA Holding Found Portugal, e prevê a sua intervenção na região Norte, Centro, Lisboa, Alentejo e Algarve. Cf. <http://www.fundojessicaportugal.org/> [consultado a 14-8-2013].

²⁵⁴ Caracterizados por serem fundos de financiamento reembolsável (sob a forma de participação no capital, de empréstimo ou de concessão de garantias), abrangendo desde linhas de crédito específico de uma instituição bancária até FII's.

²⁵⁵ Os projetos apoiados por este fundo, deverão fazer parte de um plano integrado de desenvolvimento urbano sustentável, ter rentabilidade e capacidade de utilizar os recursos investidos até 31 de dezembro de 2015, cumprir as normativas comunitárias aplicáveis aos fundos estruturais, bem como as regras nacionais e regionais impostas pelo governo ou pelas autoridades de gestão dos fundos estruturais. O acesso a estes fundos pressupõe minúcia e rigor, ao nível económico e do planeamento territorial, uma vez que as entidades que se queiram candidatar deverão investir recursos próprios no FDU (sendo condição determinante para a candidatura) e realizar um plano de negócios (com a indicação dos demais participantes, bem como a estratégia de investimento que o suporta), com vista à recuperação dos fundos públicos, nacionais e comunitários envolvidos.

abrangência muito alargada²⁵⁶, permitindo uma grande variedade de propostas urbanas, bem como de entidades intervenientes e respetivos planos de negócio²⁵⁷, assegurando desta forma instrumentos de financiamento de desenvolvimento urbano, entre as vigências dos QREN's (2007-2013 e 2014-2020). Com um total de 39 projetos²⁵⁸ de reabilitação urbana aprovados (até ao final de 2013), foram já atribuídos 93 milhões de euros, de um total de 132,5 milhões de euros disponíveis para esta iniciativa.

Verificamos assim, uma mudança de paradigma em relação aos apoios disponibilizados, tanto na quantidade dos mesmos, como e acima de tudo na tipologia e no rigor das suas contrapartidas. Se anteriormente os apoios comunitários (que eram e continuam a ser os mais expressivos) continham uma percentagem significativa a fundo perdido, as atuais diretrizes apontam-nos para que, cada vez mais se assuma a forma de apoio reembolsável, tal como afirmou o Secretário de Estado António Almeida Henriques: “precisamos cada vez mais de modelos que dinamizem a economia e que não estejam dependentes de fundos públicos. O fundo perdido pode ser importante, mas os fundos reembolsáveis permitem que o dinheiro no futuro seja usado para desenvolver novos projetos. É um fundo que se autoalimenta”²⁵⁹. Sinal claro de escassez de recursos e de responsabilidade pública e social, na atribuição de apoios, que esperemos não ser fator de entrave para a implementação da reabilitação urbana.

²⁵⁶ Desde a reabilitação urbana (incluindo a regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas), a eficiência energética e energias renováveis, a revitalização da economia urbana, especialmente no que consta as pequenas e médias empresas (PME's) e empresas inovadoras, à disseminação das tecnologias da informação e da comunicação em áreas urbanas. Cf. <http://www.fundojessicaportugal.org/pdf/faq%20jessica.pdf> [consultado a 12-8-2014].

²⁵⁷ Podem a título de exemplo investir em FDU as seguintes operações: “a) Participação numa sociedade gestora de imobiliário para aquisição de imóveis para recuperação e colocação no mercado; b) Participação numa empresa/consórcio com o município e outros investidores privados para desenvolvimento de um empreendimento de regeneração urbana de natureza residencial ou empresarial (num centro histórico, em áreas industriais obsoletas, nas periferias pouco qualificadas, etc.); c) Participação no capital de uma empresa que promova equipamentos urbanos (parque de estacionamento, centro de escritórios, centros comerciais, etc.); d) Participação numa empresa com os proprietários (públicos ou privados) dos edifícios que explore a micro geração de eletricidade num bairro social; e) Concessão de um empréstimo de longo prazo para a modernização das infraestruturas ou equipamentos no quadro de uma operação integrada de reabilitação urbana”. Cf. <http://www.fundojessicaportugal.org/pdf/faq%20jessica.pdf> [consultado a 12-8-2014].

²⁵⁸ Foram aprovados 13 projetos em 2012 e os restantes 28 em 2013, prevendo-se um aumento exponencial de candidaturas aprovadas neste primeiro semestre de 2014. A maioria dos projetos aprovados inscrevem-se na área do turismo (hotelaria), sendo igualmente contempladas áreas tão diversas quanto equipamentos sociais, comércio, cultura, saúde e mobilidade. A título de exemplo o fundo em causa irá financiar desde a recuperação da Igreja e da Torre dos Clérigos (no Porto), a uma unidade de cuidados continuados (em Vila Verde), a uma residencial sénior num quartel desativado (em Aveiro), à reabilitação de 3 edifícios em ruína para habitação, comércio, serviços e estacionamento (em Portimão), ou até mesmo à instalação de um lar de idosos (em Vizela). Cf. http://www.fundojessicaportugal.org/pdf/PublicoImobiliario_260214.pdf [consultado a 12-8-2014], www.rtp.pt/noticias/index.php?article=657324&tm=4&layout=121&visual=49 [consultado a 2-7-2013], e www.clipquick.com/Files/Imprensa/2012/0501/5/1_1845265_A6766815F226C015A55A1686B7798AE4.pdf [consultado a 3-7-2013].

²⁵⁹ Declaração do Secretário de Estado Adjunto da Economia e Desenvolvimento Regional, em Abril de 2013. Cf. www.clipquick.com/Files/Imprensa/2012/0501/5/1_1845265_A6766815F226C015A55A1686B7798AE4.pdf [visualizado a 3-7-2013].

> Capítulo 4

Modelos de gestão urbana: três experiências de reabilitação urbana

.....

“ As SRU devem captar investimentos, mobilizar os senhorios, assessorar as autarquias e criar as condições estratégicas para que os geradores da oferta sejam capazes de apostar neste produto “novo”, ainda sem procura conhecida, mas indispensável para a viragem funcional e cultural da cidade.”²⁶⁰

“Desde logo importa chamar a atenção para o facto de estarmos, mais uma vez, perante uma tentativa do Poder Central de transferir para o Poder Local, competências que lhe são própria, mas mais grave ainda porque tal tentativa de transferências é prevista sem que sejam transferidos os indispensáveis meios financeiros.”²⁶¹

LOZA, Rui, “O papel que deverão assumir as SRU na revitalização das cidades portuguesas – Algumas reflexões”, e QUEIROZ, Jorge, “A experiência de Vila Nova de Gaia”

.....

²⁶⁰ LOZA, Rui, “O papel que deverão assumir as SRU na revitalização das cidades portuguesas – Algumas reflexões”, in QUINTA, Fernanda, *Sebenta SRU – Sociedades de Reabilitação Urbana*, Aveiro, APPLA - Associação Portuguesa de Planeadores do Território, 2006, p. 57.

²⁶¹ QUEIROZ, Jorge, “A experiência de Vila Nova de Gaia”, in QUINTA, Fernanda, *Sebenta SRU – Sociedades de Reabilitação Urbana*, Aveiro, APPLA - Associação Portuguesa de Planeadores do Território, 2006, p. 15.

A elaboração de legislação específica para a prática e implementação da reabilitação urbana, em Portugal, deu-se com a entrada em vigor do Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio, que veio implementar uma política urbana “excecional”²⁶², no sentido da criação de entidades gestoras específicas para o efeito, as Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU’s), com o objetivo claro da implementação em larga escala da reabilitação urbana, pelo território nacional. Deste regulamento resultou a constituição das primeiras SRU’s, nomeadamente em Lisboa²⁶³, Porto²⁶⁴ e Coimbra²⁶⁵, que apresentam atualmente resultados aquém do que era esperado e ambicionado, essencialmente ao nível do planeamento urbano e estratégico e na implementação inicial de Operações de Reabilitação Urbana (ORU’s).

A publicação do Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (NRJRU) no Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, veio alterar e integrar a reabilitação urbana num novo paradigma da gestão urbanística, tal como afirma Fernanda Paula Oliveira: “ A reabilitação urbana integra agora a gestão urbanística corrente do território, sendo necessário que a sua lógica seja devidamente assumida pelas várias entidades. De regime excepcional, o Decreto-Lei nº 307/2009 passou a integrar uma das formas normais de actuação dos municípios e de gestão urbanística destes, embora esteja aqui pressuposta uma nova forma de gestão urbanística: programada e coordenada (comandada) pelos órgãos municipais”²⁶⁶. A coordenação da reabilitação urbana segundo o NRJRU continua a ser incentivada pela constituição de SRU’s, denotando-se no entanto em número inferior ao que era expectável e necessário²⁶⁷.

O atual contexto económico e social vivido em Portugal, levou a novas alterações nas políticas urbanas, nomeadamente na sua legislação, com a entrada em vigor do atual Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, complementado recentemente

²⁶² No artigo 1 do Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio, é referido como âmbito do diploma, a regulação do “regime jurídico excepcional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística”, demonstrando o carácter efêmero que tal regulamentação poderia vir a ter.

²⁶³ Lisboa constituiu a SRU da Baixa Pombalina (primeira SRU do país, desde junho de 2004), a SRU Lisboa Oriental (constituída em maio de 2005), ambas com 51% de comparticipação da Câmara Municipal de Lisboa e os restantes 49% da Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL); e a SRU Lisboa Ocidental (constituída em julho de 2004 e atualmente a única em atividade) com 100% de comparticipação camarária.

²⁶⁴ A Porto Vivo, SRU, é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, com 60% dos capitais sociais a cargo do IHRU e os restantes 40% da Câmara Municipal do Porto, constituída em novembro de 2004, encontra-se atualmente envolvida numa série de polémicas no âmbito do seu financiamento e funcionamento.

²⁶⁵ A Coimbra Viva, SRU, é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente público, com 51% de capitais sociais a cargo do IHRU e os restantes 49% da Câmara Municipal de Coimbra, constituída em janeiro de 2005.

²⁶⁶ OLIVEIRA, Fernanda Paula, “Programação e execução das operações de reabilitação urbana: perspectiva jurídica”, in CEDOUA/ Faculdade de Direito de Coimbra, *O novo Regime da reabilitação Urbana*, Coimbra, Edições Almedina, S.A., 2010, pp.157-158.

²⁶⁷ Tendo em conta que na sua maioria, as SRU’s existentes em Portugal foram constituídos entre 2004 e 2009, no período de vigência do inicial RJRU.

pelo Regime Excepcional de Reabilitação Urbana (RERU), no Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril, analisados anteriormente. O atual RJRU conjugado com as novas regras respeitantes ao setor empresarial local²⁶⁸, irão afetar o paradigma inicial da constituição de SRU's, enquanto entidades gestoras de referência para a reabilitação urbana. É assim de esperar o aparecimento de um maior número de entidades gestoras municipais, como resposta possível a intervenções urbanas essenciais para a sustentabilidade das cidades e dos seus centros históricos.

Tendo em conta esses fatores, propomo-nos abordar neste capítulo, três experiências diferenciadas de entidades gestoras de reabilitação urbana, abarcando diferentes tipologias de atuação, escalas de intervenção, bem como metodologias e mecanismos financeiros, de forma a ter-se uma ideia global das possibilidades permitidas e atualmente implementadas.

Desta feita, iremos analisar uma SRU – a *Coimbra Viva, SRU* (criada sob a vigência do primeiro RJRU, em janeiro de 2005), cujo trabalho com recurso a parcerias, nomeadamente com a colaboração da Universidade de Coimbra (UC), nos parece relevante. A pertinência da escolha desta SRU prende-se igualmente com a metodologia adotada, que inclui a utilização de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) (enquanto mecanismo financeiro) e a cooperação que desenvolvem com outras entidades gestoras intervenientes no processo, reunindo num só território diferentes sensibilidades e formas de atuação ao nível da reabilitação urbana.

A segunda entidade gestora em análise será novamente uma SRU – a *Lezíria do Tejo, SRU* (LT, SRU), cuja pertinência se coloca ao nível da sua abrangência territorial. Trata-se da primeira intermunicipal do país, que agrega nove municípios ribatejanos (foi criada inicialmente em dezembro de 2009, com apenas dois municípios, e alargada a nove municípios em janeiro de 2011, estando o NRJRU em vigor), com vista à conjugação de sinergias e economias de escala, num território com semelhantes interesses e necessidades.

Por fim abordaremos o exemplo da reabilitação urbana, levada a cabo pela Câmara Municipal de Braga (CMB) (enquanto entidade gestora), através da sua Divisão de Renovação Urbana (DRU), que desde a sua fundação, em 1991, tem desenvolvido uma política de reabilitação urbana muito ambiciosa, dinâmica e diversificada, sendo como tal um bom exemplo de um modo de atuação nas atuais contingências económicas, legais e políticas.

²⁶⁸ Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, que legisla o funcionamento das empresas municipais.

4.1 Coimbra: Parceria entre entidades gestoras de reabilitação urbana

A preocupação do município de Coimbra com a reabilitação do seu centro histórico, tendo em conta a degradação e desertificação sofridas nas últimas décadas, aliada à vontade de promover a candidatura à classificação de património mundial da humanidade pela UNESCO, enquanto estratégia para a reabilitação urbana e valorização do seu património, remontam à década de 80. Com efeito, operações como a formalização da candidatura de Coimbra a património mundial²⁶⁹, a implementação de novos instrumentos de gestão territorial ao nível municipal²⁷⁰, a constituição da Metro Mondego, S.A., para introduzir mobilidade e acessibilidade ao centro histórico²⁷¹, a definição de Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) na Alta de Coimbra²⁷², a criação de um Gabinete para o Centro Histórico (GCH), a formação de uma Comissão Interdisciplinar da Baixa (CIB), os protocolos firmados entre a Câmara Municipal de Coimbra (CMC), a UC e a Direção Regional da Cultura do Centro (DRCC), no âmbito do programa de ação “Cidade Univer(sc)idade, regenerar e revitalizar o Centro Histórico de

²⁶⁹ Trata-se de um processo cuja complexidade envolveu um longo período temporal, se tivermos em conta de que já entre 1981 e 1983, a Dra. Matilde Sousa Franco, na altura diretora do Museu Nacional de Machado Castro, lançou o programa “Coimbra antiga e a vivificação dos centros históricos”, com vista ao debate acerca da recuperação do centro histórico da cidade, que viria a originar um pedido de inscrição na lista do património mundial da UNESCO. O formulário de candidatura denominada: “Núcleo Histórico da cidade de Coimbra a Património Mundial” foi enviada pela CMC em 1992, sendo a formalização da candidatura (com o envio de dossier à Comissão Nacional da Unesco), em 1996. No ano seguinte, novo dossier seria entregue, constituindo o documento preliminar da candidatura de Coimbra ao título em causa. O desaparecimento do processo da CMC, em 1998, veio atrasar um procedimento já de si longo. Paralelamente, com o aumento de candidaturas a património mundial, a UNESCO passou a limitar tanto o número como o tipo de propostas às listas indicativas de património elaboradas por cada país, prejudicando a hipótese da candidatura do centro histórico de Coimbra. O protocolo firmado em 2004 entre a CMC e a UC, viria a contornar este impedimento, através da candidatura “Universidade de Coimbra – Alta e Sofia”, numa aposta mais atrativa, abrangente e ambiciosa, que viria a ser vencedora, como se constatou com a atribuição do título a 22 de junho de 2013.

²⁷⁰ De salientar a ratificação do Plano Diretor Municipal (PDM) de Coimbra, em vigor desde 1994, que, para além de estabelecer regras para a utilização, ocupação e transformação do solo municipal, identifica o património cultural sujeito a proteção, definindo para tal três graus de proteção: o grau I (que inclui a Alta, parte da Baixa, a rua da Sofia, Jardim Botânico, Santa Cruz, Penedo da Saudade, Santa Clara e Celas), o grau de proteção II (englobando parte da Baixa, Santa Cruz/Penedo, Quinta das Lágrimas e Lapa dos Esteios) e o grau de proteção III (respeitante à restante área do centro histórico). As delimitações de ARU’s e a elaboração de regulamentações municipais (entre os quais o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação) foram igualmente essenciais para a implementação de reabilitação urbana.

²⁷¹ Trata-se de uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, constituída em 1996, com o intuito de estabelecer um sistema de metropolitano ligeiro, prevendo a construção de uma linha de ligação urbana entre a Baixa de Coimbra e o centro hospitalar pediátrico. Cf. <http://www.metromondego.pt> [consultado a 19-8-2014].

²⁷² O regulamento municipal de edificação, recuperação e reconversão urbanística da Área Crítica do Centro Histórico de Coimbra, publicado no edital 14/2003, de 7 de janeiro, deu origem à definição da ACRRU, posteriormente promulgada pelo Decreto-Lei nº 44/2003, de 24 de setembro. Tem como principal intuito mobilizar o maior número possível de agentes interessados nas potencialidades desta área (agentes locais, investidores e serviços de administração central), trazendo uma nova dinâmica às políticas desenvolvidas pelo município, nomeadamente com a implementação do programa municipal de reabilitação urbana REHABITA. Cf. http://www.cm-coimbra.pt/index.php?option=com_content&task=view&id=391&Itemid=448 [consultado a 20-8-2013].

Coimbra”, a intervenção nas margens do rio Mondego, ao abrigo do programa POLIS, a constituição da Coimbra Viva, SRU, as delimitações de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU’s), e mais tarde a constituição da Associação RUAS (Recriar a Universidade, Alta e Sofia), são exemplificativas do longo trabalho desenvolvido nas últimas décadas, no âmbito da reabilitação urbana na cidade de Coimbra.

Assistimos atualmente à cooperação estratégica entre diversos organismos para a implementação da reabilitação urbana no centro histórico de Coimbra: A Alta de Coimbra (ARU Coimbra Alta e uma pequena parte da Baixa), a cargo do GCH; a Baixa (ARU Coimbra Rio e ARU Coimbra Baixa), da responsabilidade da Coimbra Viva, SRU; e por fim a área afeta à classificação de património mundial da UNESCO, que engloba tanto a Alta como a Baixa (tendo em conta a área classificada e a sua zona de proteção), a cargo da Associação RUAS.



Figura 2 – Área de intervenção do GCH
[Fonte: GCH – CMC]



Figura 3 – ARU’s Coimbra: Rio (A), Baixa (B) e Alta (C)
[Fonte: Coimbra Viva, SRU]



Figura 4 – Área classificada como património mundial e área de proteção
[Fonte: Associação RUAS]

O estabelecimento de parcerias e o trabalho conjunto entre esta diversidade de entidades fazem com que o município de Coimbra seja um paradigma em termos participativos e operacionais. Constatamos não apenas a experiência de uma SRU criada para o efeito, como a sua interligação com outras entidades gestoras de reabilitação urbana (CMC e o seu GCH), associações e instituições intervenientes no Centro Histórico de Coimbra com o claro objetivo de uma intervenção integrada, planeada, participada e vivida por todos.

4.1.1 Gabinete do Centro Histórico – a Alta de Coimbra

Com a candidatura a património mundial da UNESCO, procedeu-se em 2002 à criação de um GCH²⁷³, integrado na orgânica da autarquia, com o objetivo inicial de elaboração do Plano de Pormenor (PP) da Alta de Coimbra, dando enquadramento à delimitação da ACRRU, cuja ARU foi recentemente definida²⁷⁴ (área com a letra C, na figura 3). O GCH tem como competências²⁷⁵: a) a promoção e execução de estudos, projetos e ações no sentido da salvaguarda do património histórico e arquitetónico existente no Município²⁷⁶; b) a divulgação de projetos tendentes à defesa e recuperação do património histórico e arquitetónico; c) a elaboração, proposta e divulgação de regras de intervenção urbanística nas zonas históricas²⁷⁷; d) a informação acerca dos processos de edificação de obras particulares, com a articulação do departamento de gestão urbanística e renovação urbana, para a necessária tramitação nesta matéria; e) a execução ou acompanhamento de obras de recuperação de edifícios e espaços públicos nas zonas históricas; f) o apoio a intervenções de carácter social inerentes ao desenvolvimento das intervenções nas zonas históricas; g) a atuação (em coordenação com outros serviços da CMC) no âmbito da análise, licenciamento, acompanhamento e fiscalização de obras a realizar nas zonas históricas; h) bem como o acompanhamento do desenvolvimento de todas as iniciativas realizadas para a preparação da candidatura de Coimbra a património mundial. Neste sentido, é visível o contributo do GCH, nomeadamente no que respeita aos levantamentos do estado de conservação dos imóveis da Alta de Coimbra (figura 7), realizados desde 2001, bem como o acompanhamento e a operacionalização de processos de reabilitação urbana (de imóveis públicos e privados), destacando-se, para tal, o contributo técnico e financeiro do programa PRAUD/obras²⁷⁸, pela exemplaridade, visibilidade e adesão. Dirigido a

²⁷³ Resultante do protocolo tripartido nº 14/01 entre a Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU), a Direção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território do Centro (DRAOTC) e a CMC.

²⁷⁴ De notar que a legislação em vigor prevê que todas as ACRRU's, sejam transpostas para ARU's, de modo a serem regidas pelo atual RJRU. Cf. artigo 78º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

²⁷⁵ Segundo o regulamento orgânico da CMC, e a informação contida no sítio da mesma, em: http://www.cm-coimbra.pt/index.php?option=com_content&task=view&id=191&Itemid=455 [consultado a 21-8-2013].

²⁷⁶ A título de exemplo, destacamos o documento: “Alta de Coimbra: espaços vazios da malha urbana”, realizado em 2011, pelo GCH, no qual se inscreve um levantamento exaustivo, através de fichas de caracterização dos espaços vazios, com respetivos diagnósticos e estados de conservação. Cf. http://www.cm-coimbra.pt/index.php?option=com_content&task=view&id=627&Itemid=448 [consultado a 21-8-2013].

²⁷⁷ Exemplo disso é o documento: “Como intervir no Centro Histórico de Coimbra”, realizado em 2011, contendo os princípios orientadores de intervenção no edificado, incluindo os programas de apoio existentes. Cf. http://www.cm-coimbra.pt/index.php?option=com_content&task=view&id=627&Itemid=448 [consultado a 21-8-2013].

²⁷⁸ Dividido em 4 subprogramas: PRAUD/obras 90, PRAUD/obras 97, PRAUD/obras 2002 e por último o PRAUD/obras 2006, teve nos dois primeiros subprogramas incidência maioritária em obras públicas (no PRAUD/obras 90 apenas 11 proprietários aderiram ao programa, e o subprograma seguinte foi unicamente destinado a obras públicas), revertendo-se a situação, a partir de 2002, com o alargamento da abrangência territorial

proprietários que não fossem abrangidos pelo programa RECRUA, possibilitou a comparticipação dos custos da obra²⁷⁹, bem como todo o apoio direto aos projetos realizados para o efeito²⁸⁰. Em termos territoriais, o programa, na sua totalidade, abrangeu sensivelmente a área da ACRRU (figuras 5 e 6), sendo que nos PRAUD's/obras de 90 e 97, abrangia apenas o “Quarteirão Almedina” (zona azul da figura 6), passando no PRAUD/obras 2002 a incluir o Bairro Sousa Pinto (zona amarela da figura 6), sendo posteriormente alargado para algumas ruas da Alta de Coimbra²⁸¹ (zona amarela com delimitação azul, da figura 6), para, no PRAUD/obras 2006 ser incluída a restante área da Alta de Coimbra (zona verde da figura 6).



Figura 5 – ACRRU Alta de Coimbra
[Fonte: GCH – CMC]



Figura 6 – Delimitação das áreas de intervenção ao abrigo do programa PRAUD
[Fonte: GCH – CMC]



Figura 7 – Estado de conservação do edificado (2010)
[Fonte: GCH – CMC]

As limitações financeiras por parte dos proprietários foram (e continuam a ser) um entrave para a intervenção urbana. Para contornar essa situação, e ao abrigo do programa PRAUD/obras, a CMC disponibilizou duas soluções aos proprietários dos imóveis a reabilitar, sendo a primeira na forma de empréstimo bancário com condições vantajosas, a partir de um protocolo firmado com a Caixa Geral de Depósitos, e a segunda sob a forma de um “contrato de permuta de bem presente por bem futuro”, permitindo em função de percentagens acordadas, que a CMC possa disponibilizar fogos a preços competitivos, regulando assim o mercado imobiliário da zona²⁸².

afeta ao programa. Encontra-se atualmente extinto por decisão governamental. Cf. http://www.cm-coimbra.pt/dmdocuments/Texto_PRAUD.pdf [consultado a 21-8-2013].

²⁷⁹ Esta comparticipação de 50% do valor total da obra viria a ser da responsabilidade da CMC (25%), em colaboração com a DGOTDU, nos restantes 25%.

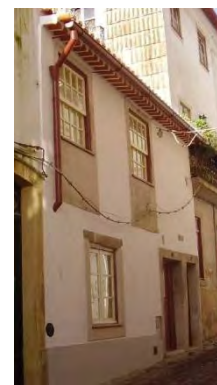
²⁸⁰ Eram da responsabilidade do GCH todos os encargos respetivos ao planeamento, projetos e acompanhamento da obra, nomeadamente: levantamentos, diagnóstico de patologias, medições, orçamentos, projetos de arquitetura e especialidades e por fim lançamento do concurso de empreitada, acompanhamento e fiscalização da obra.

²⁸¹ O alargamento para a Alta de Coimbra foi fruto da desafetação das verbas previstas para o Bairro Sousa Pinto por desinteresse dos proprietários da zona em questão, deixando assim, de fazer parte da abrangência territorial do programa.

²⁸² Estas permutas, que permitem a opção de compra por parte do município, ou a permuta de edifícios, poderão ainda possibilitar a inserção de equipamentos de proximidade, tornando a área de intervenção mais apelativa a novos



Figuras 8 e 9 – antes e depois de intervenção na Muralha da Cidade (PRAUD/obras 97)
[Fonte: GCH – CMC]



Figuras 10 e 11 – antes e depois de intervenção em habitação própria (PRAUD/obras 2002)
[Fonte: GCH – CMC]

A recente definição da ARU Coimbra Alta²⁸³ prevê num prazo de nove anos a realização de uma ORU simples (apenas ao nível do edificado)²⁸⁴, na continuidade do trabalho desenvolvido até então, envolvendo uma área de 12 ha, e cerca de 400 edifícios, num investimento que rondará 50.300.000 de euros, sendo a gestão e coordenação da operação a cargo da CMC, mais concretamente, do seu GCH.

moradores, consoante as estratégias da CMC. Cf. documento intitulado “apresentação PRAUD” em: http://www.cm-coimbra.pt/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=220&Itemid=320 [consultado a 21-8-2013].

²⁸³ Promulgado a partir do Aviso nº 4075/2013, do Diário da República, 2ª série, a 20 de março de 2013.

²⁸⁴ Esta ORU assenta numa ERU definida conjuntamente entre as três ARU’s de Coimbra (para todo o centro histórico), analisado pormenorizadamente no subcapítulo 4.1.2. As opções estratégicas são similares entre as três ARU’s, sendo no entanto de destacar a diferença de tipologia de ORU (que na ARU Coimbra Alta é simples e nas restantes sistemáticas), o prazo (de nove anos para a ARU Coimbra Alta e de quinze anos para as restantes ARU’s) e as diferentes entidades gestoras que irão operacionalizar todas as ações (a ARU Coimbra Alta terá como entidade gestora a CMC, e as duas restantes serão da responsabilidade da Coimbra Viva, SRU).

4.1.2 Coimbra Viva, SRU – a Baixa de Coimbra

A constituição da SRU Coimbra Viva, em 2005, com o claro objetivo de promover a reabilitação urbana da Baixa de Coimbra, assenta sobre um longo trabalho desenvolvido, desde 2003, quer através do protocolo firmado entre a CMC e a UC, no sentido de se efetuar um levantamento pluridisciplinar pormenorizado da Baixa de Coimbra e da criação de um Sistema de Informação e Gestão Urbana (SIGURB)²⁸⁵, quer pela elaboração de um documento estratégico que serviria de base programática de atuação da SRU, em resultado da “Conferência Internacional sobre Recuperação, Renovação Urbana e Social da Baixa de Coimbra”²⁸⁶, organizada pela CIB²⁸⁷.

A Coimbra Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana S.A., constituída a 28 de janeiro de 2005, ao abrigo do Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio (primeiro RJRU), tem 1.000.000 de euros de capital social, divididos pelos seus acionistas (49% da CMC e 51% do IHRU), e o objetivo social de promoção da reabilitação urbana em zona definida como “Centro Histórico do Município de Coimbra”. A alteração dos procedimentos em reabilitação urbana, derivada das sucessivas revogações da legislação²⁸⁸, provocou um atraso na atuação da Coimbra Viva, SRU, tendo sido reformulado todo o planeamento e estratégia elaborados até 2009, para a respetiva

²⁸⁵ O protocolo em causa, no valor de 1.000.000 euros, prevê o desenvolvimento de um modelo de análise de dados através da criação do SIGURB (monitorização de dados, com o uso de um sistema de informação geográfica), no qual são contemplados quer os aspetos da arquitetura (levantamento fotográfico e levantamento do edificado em suporte informático adequado), e da engenharia (levantamento de patologias, condições físicas e estruturais do edificado), quer os aspetos da sociologia e economia (inquéritos à população para a obtenção das características socioeconómicas). Os levantamentos foram concluídos em março de 2005, pelo Instituto de Investigação Interdisciplinar da UC, estando em falta, por motivos operacionais, a conclusão da introdução e tratamento da totalidade dos dados. Cf. <http://www.dec.uc.pt/sigurb/index2.htm> [consultado a 24-8-2013].

²⁸⁶ Conferência realizada em maio de 2003, dividida em quatro painéis simultâneos, com a participação de especialistas comprovados na matéria, sendo discutidos os seguintes temas: no painel 1 “Empresas quarteirão e urbanismo de proximidade: estratégias e mecanismos de viabilização e execução; no painel 2 “ o centro histórico de Coimbra: proteção e valorização; no painel 3 “Gestão e planeamento da renovação urbana: adequação da gestão e planeamento do município, e no painel 4 “Sustentabilidade ambiental e energética: modernização infraestrutural”. Cf. http://www.coimbravivasru.pt/pdf/bases_para_intervencao_2unidade.pdf [consultado a 24-8-2013].

²⁸⁷ Comissão constituída a 2 de fevereiro de 2003, por representantes do GCH e dos Departamentos da Habitação e do Planeamento da CMC, com o principal objetivo de acompanhamento aos levantamentos realizados pela UC, bem como a elaboração de um relatório, que serviria de base programática para a reabilitação urbana da Baixa (concluído em 2005). Trata-se de um documento propositivo para uma área de atuação de 14 ha (com enfoque nas zonas consideradas mais críticas, tais como o Terreiro da Erva, o Canal do Metro ligeiro e a área compreendida entre as duas), divididas em oito zonas prioritárias, cujos critérios de atuação se baseiam: na criação de condições de atratividade, de acordo com modernos padrões de qualidade e conforto; atenuação do envelhecimento da população e conseqüente empobrecimento da pirâmide etária (reservando parte dos fogos para venda ou arrendamento a custos controlados); estimulação da diversidade de funções e ocupações habitacionais (preservação da forma arquitetónica, apesar da possível variação tipológica); incremento ao desenvolvimento económico, comercial e cultural da Baixa, garantindo-se mecanismos de qualidade de vida a médio e longo prazo; enfoque nas questões de estacionamento para residentes, bem como nos equipamentos e serviços de suporte à nova população; entre outros. Cf. SANTOS, Norberto, “Coimbra: a organização da cidade e o centro histórico urbano” in FERNANDES, José Alberto V. Rio e SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org), *A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras*, Porto, Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 2012, pp. 189-209; e <http://www.coimbravivasru.pt/coimbraviva.php> [consultado a 24-8-2013].

²⁸⁸ De notar que a SRU de Coimbra acompanhou e trabalhou ao longo da vigência dos três RJRU, tendo por isso de adaptar os seus procedimentos e atuações ao longo dos mesmos.

conformidade legal atual. Com efeito, o trabalho realizado na anterior definição das duas unidades de intervenção²⁸⁹ e respetivos documentos estratégicos foram “convertidos” nas atuais ARU’s, com respetivas unidades de intervenção e PERU’s, ao abrigo do RJRU em vigor. De referir ainda, enquanto fator de atraso na operacionalização da Coimbra Viva, SRU o lançamento, em 2007, de dois concursos públicos²⁹⁰ para a obtenção de parceiros privados com vista à reabilitação das unidades de intervenção definidas, sem seguimento processual, por falta de interessados, levando a SRU a contornar a questão, com a opção da constituição de um FII²⁹¹.

O *Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário*, a cargo da FundBox²⁹², denominado por “Coimbra Viva I”, constituído a 3 de maio de 2011, com a duração de 8 anos (com possibilidade de prorrogação por mais dois anos), e um capital inicial de 18.375.000 euros²⁹³ para investimento na primeira unidade de intervenção da Baixa de Coimbra. O FII em análise, tem como principal objetivo “... alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários... [sendo que] um mínimo de 75% do Ativo Total do Fundo corresponderá a bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana definidas pela Coimbra Viva ...”²⁹⁴. Começou por recolher, por parte de

²⁸⁹ Foi considerado pela CIB, como área de intervenção prioritária, oito quarteirões da Baixa de Coimbra, que incluem o Terreiro da Erva, o futuro Canal do Metro e a zona compreendida entre as duas. Para tal foram constituídas a primeira unidade de intervenção (que abrange o canal do metro) e a segunda unidade de intervenção (que inclui o Terreiro da Erva), com base em estudos de caracterização prospetiva e propostas de intervenção (documentos estratégicos realizados em 2007 pela Quaternaire Portugal). Cf. http://www.coimbravivasru.pt/unidade_intervencao.php [consultado a 24-8-2013].

²⁹⁰ O concurso público para a primeira unidade de intervenção foi lançado a 16 de novembro de 2007, sendo o concurso público para a segunda unidade de intervenção datado de 23 de abril de 2007.

²⁹¹ Não havendo parceiros privados interessados, as únicas alternativas legais passariam pela expropriação massiva dos imóveis existentes nas unidades de intervenção (o que seria muito exigente em termos financeiros para a SRU), ou pela criação de um FII (o primeiro do país nestes moldes). De referir ainda que o Estado e a CMC realizaram um aumento de capital da SRU, para permitir a viabilização da constituição do FII.

²⁹² A FundBox (Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário), é uma sociedade financeira especializada, dotada de capacidade de gestão, administração e representação de fundos de investimento imobiliário de direito português, sujeita à supervisão do Banco de Portugal e da Comissão do Mercado de Valores Imobiliários. Tem como principais atividades: a gestão de fundos imobiliários e mobiliários, consultoria para investimentos imobiliários e gestão de carteiras de ativos imobiliários. Cf. <http://fundbox.pt/index.php> [consultado a 25-8-2013].

²⁹³ O capital inicial do fundo será representado através de 18.375 “unidades de participação”, com o valor unitário de 10 euros, pertencentes a cada participante do fundo (entidades públicas, investidores, ou os próprios proprietário de imóveis na área de intervenção em causa, após a avaliação do seu património, cedido ao fundo), sendo que o valor mínimo de cada participante para a subscrição ao fundo terá de ser superior a 25.000 euros. O reembolso só é possível (uma vez que se trata de um Fundo Fechado) após liquidação, redução de capital ou prorrogação do prazo do fundo, num valor correspondente à sua quota-parte (podendo este ser realizado em espécie). Tem como banco depositário o Deutsche Bank, cabendo à Coimbra Viva, SRU a função de consultoria de investimento imobiliário.

²⁹⁴ Alínea 1 do Artigo 8 e alínea 5 do Artigo 9, do regulamento de gestão do fundo especial de investimento imobiliário fechado em reabilitação urbana – Coimbra Viva I. Cf. http://www.fundbox.pt/xms/files/Fundos/Coimbra_Viva_I/Regulamento_de_Gestao_Coimbra_Viva_I.pdf [consultado a 25-8-2013].

investidores e dos proprietários uma boa recetividade²⁹⁵, e total adesão por parte da SRU e da CMC (na qualidade de investidores e proprietários de imóveis nessa zona), denotando-se nestes últimos dois anos resultados muito inferiores ao esperado²⁹⁶, em clara consonância com o contexto de contração financeira atual. De salientar, por último, a ausência de participação da Metro Mondego S.A., detentora de imóveis existentes na ARU, apesar das vantagens que lhe são reconhecidas²⁹⁷.

A Coimbra Viva, SRU, tem neste momento aprovados, de acordo com a legislação em vigor, a ARU Coimbra Baixa e a ARU Coimbra Rio²⁹⁸ e as respetivas ORU's, baseadas numa estratégia de atuação similar e complementar (em termos de tipologia, prazo, eixos estratégicos, programas/projetos estruturantes modelos de execução e entidade gestora da ORU), pelo que optamos pela análise de apenas uma delas, a ARU Coimbra Baixa, a título exemplificativo da metodologia abordada. Desta feita, a ARU Coimbra Baixa apresenta a tipologia de ORU sistemática, a implementar num prazo de quinze anos, por iniciativa da entidade gestora (Coimbra Viva, SRU), sendo a sua limitação feita por instrumento próprio, com base num PERU

²⁹⁵ Segundo o relatório de gestão relativo a 2011 disponibilizado pela FundBox, fazem parte dos investidores iniciais a Casais Engenharia e Construções S.A, a Alpalantri SGPS, a Coimbra Viva, SRU (enquanto maior acionista do fundo, detendo 46% da subscrição inicial), a CMC e alguns dos proprietários dos imóveis a intervir (estes dois últimos subscrivendo o fundo em espécie). Cerca de 20% dos proprietários contactados na primeira fase de subscrição (num total quatro períodos de subscrição), aderiram com unidades em espécie (com o valor dos seus imóveis). Cf.

http://www.fundbox.pt/xms/files/Fundos/Coimbra_Viva_I/Relatorios_e_contas_2011_Coimbra_Viva_I.pdf
[consultado a 14-8-2014].

²⁹⁶ Se no primeiro relatório de gestão, referente a 2011, o fundo era constituído por 5.407.070 euros, com o valor de unidade de participação de 10 euros (cumprindo as expectativas iniciais do FII). No relatório de 2012, o capital passa a ser de 5.794.750 euros, denotando-se algum prejuízo que viria a desvalorizar a unidade de participação para os 9,62 euros. Para finalmente no relatório referente a 2013, se confirmar a contração económica e a fraca recetividade ao fundo, sendo este constituído por 5.819.750 euros (muito longe dos 18.375.000 euros previstos), desvalorizando a unidade de participação para 9,18 euros. Cf.

http://www.fundbox.pt/xms/files/Fundos/Coimbra_Viva_I/Relatorios_e_contas_2011_Coimbra_Viva_I.pdf

http://www.fundbox.pt/xms/files/Fundos/Coimbra_Viva_I/Relatorios_e_contas_2012_Coimbra_Viva_I.pdf e

http://www.fundbox.pt/xms/files/Fundos/Coimbra_Viva_I/Relatorios_e_contas_2013_Coimbra_Viva_I.pdf
[consultados a 14-8-2014].

²⁹⁷ Na assembleia realizada a 29 de março de 2011, foi considerado pelo Estado (um dos acionistas da Metro Mondego) “inoportuno” a participação da empresa no FII em causa. Tudo leva a crer que esta posição se mantenha, uma vez que no relatório e contas de 2012, é colocada a possibilidade da Metro Mondego alienar bens localizados na área de intervenção à Coimbra Viva, SRU, mediante a garantia de viabilidade de realização das infraestruturas ferroviárias e a autorização prévia do Ministro da Tutela. De salientar ainda o saldo negativo do relatório e contas de 2013 da Metro Mondego (em 22.655,57 euros), que aliado à continuidade da implementação de um plano de contenção de custos (pedido pela Tutela), poderão continuar a dificultar a opção futura de participação no FII em curso. Cf. <http://www.publico.pt/economia/noticia/camara-de-coimbra-critica-inviabilizacao-da-entrada-da-metro-mondego-em-fundo-de-investimento-da-baixa-1491420> [consultado a 28-4-2011]; e o relatório e contas de 2013 em <http://www.metromondego.pt/LinkClick.aspx?fileticket=UlcZ-Z9TQPo%3d&tabid=61> [consultado a 14-8-2014].

²⁹⁸ Estas ARU's foram aprovadas simultaneamente pela assembleia municipal, em sessão extraordinária, realizada no dia 2 de abril de 2013, após período de discussão pública (entre 30 de novembro de 2012 e 21 de janeiro de 2013), tendo sido publicado como aviso nº 5565/2013, em Diário da República, 2ª série, a 24 de abril de 2013.

realizado pela Parque Expo²⁹⁹ e assessoria técnica da empresa MW, Planeamento e Arquitetura, Lda.³⁰⁰, a partir do levantamento realizado pela UC.



Figura 12 -ARU Coimbra -Baixa
Ortofotomapa -limite de atuação
[Fonte: Parque Expo]



Figura 13 -ARU Coimbra -Baixa
Planta -Unidades de Intervenção
[Fonte: Parque Expo]

Em termos territoriais, “abrange uma área de cerca de 30 ha, que engloba essencialmente a malha urbana medieval da Baixa, estendendo-se para norte e nascente de forma a abranger o conjunto urbano da Rua da Sofia e encosta, os quarteirões adjacentes à Avenida Fernão de Magalhães, o Mosteiro de Santa Cruz e a Rua Olímpio Nicolau, onde se integra o Mercado D. Pedro V e a Escola Secundária Jaime Cortesão”³⁰¹ (figura 12), prevendo a definição de três Unidades de Intervenção (figura 13), que possibilitam a implementação de intervenções específicas, segundo diferentes modelos de execução, adequados às realidades e características de cada uma, previsto no RJRU em vigor

²⁹⁹ Empresa especializada em ordenamento do território e regeneração urbana, desenvolvendo extenso trabalho na área do desenvolvimento territorial dos centros históricos, gestão de equipamentos públicos, projetos internacionais e promoção da marca “Portugal” em eventos internacionais. Tem desenvolvido inúmeros trabalhos de requalificação e revitalização urbana, bem como estratégias de atuação, em inúmeras cidades, das quais destacamos: Lisboa (Baixa Pombalina e Ajuda/Belém), Alqueva, Coimbra, Estremoz, Viseu, Marvão, entre muitas outras. A Parque Expo encontra-se neste momento em “pré-extinção”, sendo provável a efetivação desta situação no decorrer deste ano (dependendo da capacidade do Estado no pagamento de dívidas num valor de 250.000.000 de euros). Cf. <http://expresso.sapo.pt/extincao-da-parque-expo-depender-de-folga-das-contas-publicas-ministra-agricultura=f813265> e <http://www.parqueexpo.pt> [consultados a 31-7-2013].

³⁰⁰ Empresa liderada pelo Prof. Arq. Walter Rossa, que, no âmbito do protocolo entre a CMC e a UC, teve a função de coordenador científico do levantamento do edificado.

³⁰¹ Citação retirada do volume A1, do PERU – Coimbra Baixa, p. 5, da apresentação do estudo. De notar que comparativamente às anteriores áreas de intervenção definidas inicialmente pela SRU, a limitação da ARU Coimbra Baixa, ao abrigo do atual RJRU, sofreu um ligeiro ajustamento e alargamento, essencialmente para norte (Rua da Sofia e zona da escola secundária), de forma a ajustar-se à coerência das opções estratégicas e à necessidade de articulação desta área com as restantes duas ARU’s, integrando desta forma grande parte do trabalho desenvolvido até então. Cf. <http://www.coimbravivasru.pt/projecto-aruc Coimbra-baixa.php> [consultado a 14-8-2014].

A 1ª Unidade de Intervenção³⁰² – UI.B1 (delimitada na Figura 13 a verde), envolve um total de 76 edifícios com “um eminente valor histórico e cultural, pelas características peculiares da malha urbana, reconhecíveis no traçado, no parcelamento e no edificado (...) não obstante o manifesto estado de degradação da maioria dos espaços colectivos e das rupturas perpetradas por modificações pontuais da estrutura espacial pré-existente”³⁰³. Prevê-se a utilização de um modelo de execução na forma de administração conjunta, por iniciativa da entidade gestora (podendo, se entretanto for adequado, estabelecerem-se parcerias com entidades privadas), na qual a SRU determina “as condições de reabilitação urbana/substituição do edificado e requalificação do espaço público – atribuindo-lhe funções de dinamização e apoio ao processo de reabilitação –, e aos particulares e a outras entidades, públicas ou privadas, envolvidas a iniciativa de promoção de uma operação imobiliária, associada à criação de um fundo imobiliário”³⁰⁴.

A Unidade de Intervenção *Terreiro da Erva*³⁰⁵ – UI.B2 (definida na figura 13 a laranja) abrange aproximadamente 112 edifícios “considerada pelo CIB como área de intervenção prioritária por ser uma das que então se apresentava mais debilitada quanto ao estado de conservação do edificado e, por consequência, das condições de habitabilidade e salubridade”³⁰⁶, optará por um modelo de execução de iniciativa da entidade gestora, com recurso a parcerias com entidades privadas presentes na área de intervenção (devendo igualmente ser considerada a possibilidade de administração conjunta).

Por fim, a Unidade de Intervenção *Praça do Comércio*³⁰⁷ – UI.B3 (delimitada na figura 13 a vermelho), abrange aproximadamente 71 edifícios, utilizando um modelo de execução por iniciativa da entidade gestora, através de execução direta (no que diz respeito ao espaço público),

³⁰² A delimitação desta unidade de intervenção é idêntica à da anterior zona de intervenção prioritária (definida pela SRU, antes da entrada em vigor do atual RJRU), e tem como principal objetivo conter e cerzir as ruturas existentes, através da recomposição morfológica da malha urbana. Para tal é proposto: a reabilitação do parque habitacional, a introdução de residências temporárias, a abertura de uma nova via e a passagem de um sistema de metro ligeiro.

³⁰³ Citação retirada do volume A2, do PERU – Coimbra Baixa, p. 92.

³⁰⁴ *Ibidem*, p. 97.

³⁰⁵ Tal como no caso anterior, a delimitação desta unidade de intervenção tem por base as unidades definidas anteriormente pela SRU, estando previsto: a reabilitação do parque habitacional, a introdução de residências temporárias, a utilização coletiva dos logradouros, a requalificação do espaço público do Terreiro da Erva (enquanto praça), a recuperação da antiga fábrica de cerâmica, a instalação de um Centro de Interpretação e Polo Museológico da Coimbra Judaica, a criação de um percurso urbano que una a Judiaria Velha à Judiaria Nova e a modernização dos estabelecimentos comerciais.

³⁰⁶ *Ibidem*, p. 109.

³⁰⁷ A delimitação desta unidade de intervenção aproveita igualmente o trabalho realizado anteriormente pela SRU, prevendo-se: a reabilitação do parque habitacional, a introdução de residências temporárias, a introdução de um percurso pedonal entre a Alta e a Baixa, a utilização coletiva dos logradouros, a valorização e revitalização da Praça do Comércio, a introdução de novas âncoras funcionais em edifícios existentes, a conservação das igrejas de São Bartolomeu, São Tiago e Santa Justa e a instalação de uma unidade hoteleira no edifício do antigo Hospital Real.

podendo ser considerado a possibilidade de execução com parcerias privadas (para a intervenção dos imóveis e seus logradouros).



Figura 14 –UI.B1 -modelo 3D
[Fonte: Parque Expo]



Figura 15 –UI.B2 -modelo 3D
[Fonte: Parque Expo]

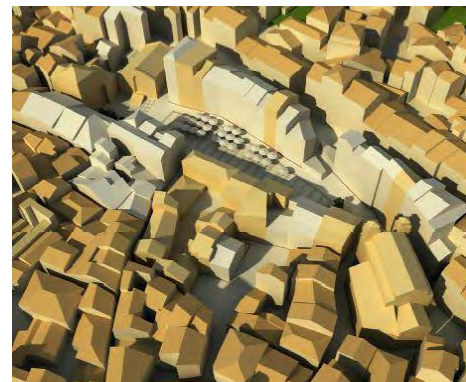


Figura 16 –UI.B3 -modelo 3D
[Fonte: Parque Expo]

O PERU que fundamenta e orienta a ORU em causa estrutura-se em duas partes, contemplando, na primeira, uma visão para o centro histórico e, na segunda, o PERU propriamente dito. Na primeira parte são analisados: o território (análise SWOT e cruzamento de questões), uma visão para o futuro (conceito geral e ambições), os eixos estratégicos de intervenção, o modelo territorial adotado, a identificação de projetos estruturantes e os princípios de governança. Na segunda parte é dado enfoque à delimitação da ARU, caracterização e diagnóstico da ARU, opções estratégicas de reabilitação e de revitalização urbana, âmbito da ORU (tipologia, prazo, prioridades e objetivos de execução), modelos institucionais respeitantes à gestão da ARU e à sua operacionalidade (instrumentos de execução), quadro de apoios e incentivos, identificação das unidades de intervenção e medidas específicas relativas à gestão urbanística (em coordenação com os regulamentos afetos à área de património mundial e sua zona de proteção).

Tendo como conceitos gerais devolver a Coimbra a sua centralidade nacional e regional, valorizá-la enquanto cidade ribeirinha³⁰⁸, bem como promovê-la a cidade do conhecimento e da inovação, é-nos clara a importância que o centro histórico poderá ter enquanto elemento centralizador e unificador do sistema urbano da cidade, no que o PERU define como “Recentrar o Centro Histórico de Coimbra”³⁰⁹. Para tal e tendo em conta que a ORU sistemática em causa compreende a intervenção no edificado e nos espaços públicos, infraestruturas, equipamentos, atividades económicas, acessibilidades e transportes, foram definidos seis eixos estratégicos de

³⁰⁸ O PERU promove a “recentragem da cidade em torno do rio”, na continuidade do trabalho desenvolvido no âmbito do programa POLIS.

³⁰⁹ Conceito de base para o centro histórico patente no volume A1, do PERU – Coimbra Baixa, pp. 9-11 e 22-45, da parte I.

intervenção, que passam por densificar a multifuncionalidade, reforçar as conexões e facilitar a mobilidade, valorizar a paisagem e potenciar a continuidade ecológica, valorizar o ambiente urbano; valorizar o património cultural e por fim, desenvolver o turismo.

Para a concretização dos seis eixos estratégicos, está prevista a implementação de um conjunto de 30 projetos/programas estruturantes (cinco projetos por cada um dos seis eixos estratégicos)³¹⁰, transversais a todo o centro histórico e nas suas diferentes áreas de atuação (social, económica, cultural e ambiental). Trata-se de projetos que se evidenciam “...pela capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efectivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social de Coimbra e do seu Centro Histórico. De igual modo induzem o desenvolvimento e concretização de outras acções e/ou projetos que surjam da replicação dos seus efeitos, segundo um processo de «contaminação positiva»»³¹¹.

COIMBRA UMA NOVA METRÓPOLE		COIMBRA CIDADE DO MONDEGO		COIMBRA CIDADE DO CONHECIMENTO	
RE:CENTRAR O CENTRO HISTÓRICO DE COIMBRA					
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Densificar a multifuncionalidade	Reforçar conexões e facilitar a mobilidade	Valorizar a paisagem e consolidar a continuidade ecológica	Valorizar o ambiente urbano	Valorizar o património cultural	Desenvolver o turismo
...
Consolidar o modelo multifuncional	Valorizar os eixos urbanos estruturantes	Consolidar a estrutura ecológica municipal	Valorizar e articular o espaço público e promover a sua vertente multifuncional	Valorizar o património edificado ...	Valorizar a Universidade de Coimbra como grande polo de atração cultural e turística
...
Valorizar a relação do edifício com o espaço público	Reforçar as ligações entre margens do Mondego	Articular e valorizar os espaços verdes do Centro Histórico	Dinamizar as relações de proximidade e de vizinhança	Valorizar a Rua da Sofia como pólo de conhecimento	...
...
Promover a requalificação do comércio	Promover um transporte público mais eficiente e ambientalmente mais sustentável	Reforçar a centralidade do Mondego e articular as duas margens	Incrementar a mobilidade pedonal numa rede multifuncional	Diversificar e promover a oferta cultural	Aumentar e diversificar a oferta hoteleira
...
Promover a reabilitação do parque edificado	Ordenar o estacionamento	Dar continuidade à vertente naturalizada das intervenções da zona ribeirinha	Melhorar a segurança e a limpeza no espaço público	Apoiar o processo de classificação do Centro Histórico a património mundial da UNESCO	Valorizar e articular o património edificado numa ótica de exploração turística
...
Introduzir diferentes tipologias de habitação	Fomentar a mobilidade suave	Valorizar a qualidade cénica da área de intervenção e salvaguardar as panorâmicas visuais cidade-rio e rio-cidade	Promover soluções urbanas ecoeficientes	Consolidar a “Marca Coimbra”	Promover o conhecimento do Centro Histórico e da cidade e as atividades culturais e turísticas
...
Promover a “indústria criativa”	Diminuir o impacto de tráfego rodoviário	Promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais no interior da área urbana
...
Potenciar os equipamentos existentes

Figura 17 - Conceitos e eixos estratégicos para o centro histórico de Coimbra
[Fonte: Parque Expo]

³¹⁰ De salientar que estes projetos estruturantes, com períodos de maturação diferenciados (alguns encontram-se já em fase de implementação) são criados tendo em conta uma visão geral do Centro Histórico de Coimbra, abrangendo áreas de atuação mais ou menos alargadas, para além da ARU em análise. Como tal poder-se-ão enquadrar nas restantes duas ARU’s (daí que os eixos estratégicos e projetos/programas referenciados nos dois PERU’s e na ERU, das três ARU’s de Coimbra, sejam idênticos), ou em zonas fora da abrangência das ARU’s (nestes casos, serão enquadrados nos instrumentos de gestão territorial em vigor no município). Exemplo disso é a implementação de apenas treze destes projetos estruturantes na ARU Coimbra Rio (a estratégia apesar de comum, poderá ter algumas variantes de especificidade relativa a cada ARU).

³¹¹ *Ibidem*, p. 57.

No âmbito do eixo 1 – *Densificar a multifuncionalidade*, estão previstos os programas: “Baixa de Coimbra – comércio de rua”, com vista à valorização comercial da Baixa³¹²; “Coimbra com + vida”, para a reabilitação do parque edificado e melhorias nas condições de habitabilidade; “Habitar diferente”, no incentivo à fixação de segmentos específicos de residência³¹³; “Coimbra criativa – Quarteirão do Arnado”, com a pretensão de instalação de indústrias criativas; e “Rua da Guarda Inglesa”, que pretende a requalificação urbana da rua com a introdução de novos usos.

No eixo 2 – *Reforçar conexões e facilitar a mobilidade*, estão em vista os programas: “Eixo Central de Coimbra”, que pretende consolidar e valorizar o eixo multimodal entre a praça da República e o rio; “Da Alta à Baixa”, valorizando os percursos pedonais entre as duas zonas³¹⁴; “Ligar as margens”, enquanto reforço da ligação pedonal entre as duas margens; “+ mobilidade”, com o intuito de melhoria geral da mobilidade (gestão das vias públicas, espaços de circulação e estacionamento); e “Metro Mondego”, para a implementação do metro ligeiro de superfície.

No eixo 3 – *Valorizar a paisagem e consolidar a continuidade ecológica*, são previstos os programas: “Parque ribeirinho do Mondego – troço Baixa/Rio”, para estabelecer a continuidade entre zonas verdes ao longo do rio; “Cerca verde”, que pretende implementar uma rede de áreas verdes circundantes ao centro histórico; “Mira Mondego”, que privilegia a criação de uma rede de miradouros e salvaguarda do sistema de vistas³¹⁵; “Novos logradouros”, com o intuito de valorizar a rede de interiores de quarteirões da Baixa³¹⁶; e “Estádio universitário de Coimbra”, na requalificação e refuncionalização do estádio enquanto equipamento público.

³¹² Este programa pretende devolver a centralidade comercial (associada ao lazer e cultura) da Baixa em articulação com o espaço público, dando continuidade à relação entre a loja e a rua, o largo ou a praça. Para tal prevê-se a modernização dos espaços comerciais a par de uma organização para a gestão do espaço no seu conjunto, introduzindo âncoras comerciais, equipamentos e serviços de apoio (sanitários, fraldários, central de armazenagem e logística, entre outros), sendo referido no PERU a hipótese da atuação da Agência para a Promoção da Baixa, na implementação e dinamização deste projeto.

³¹³ Programa que prevê a reabilitação do edificado para um segmento de população específica (artistas, estudantes, investigadores e professores), através da criação de oferta residencial diferenciada, com tipologias adequadas às novas vivências (T0, T1 e T2), de acordo com a particularidade do público-alvo. Pretende ainda incluir a habitações com rendas apoiadas para jovens casais, residências de estudantes, residências temporárias, ou novos modelos de partilha de habitação, alojamentos para criadores e artistas, etc.

³¹⁴ Programa cujo principal objetivo se prende com o reforço da articulação entre a Alta, a Baixa e o rio, permitindo um percurso pedonal diferenciado, através da valorização do espaço público (iluminação, pavimentos, mobiliário urbano, sinalética, etc.).

³¹⁵ Programa que pretende valorizar a qualidade cénica das panorâmicas (definindo para tal condicionantes urbanísticas que impeçam a destruição das vistas), bem como introduzir uma rede de 10 miradouros panorâmicos (com ligações pedonais entre si), enquanto novos espaços públicos de lazer e contemplação.

³¹⁶ Programa que pretende incentivar e melhorar as relações de proximidade dos residentes, através da recuperação de logradouros a espaços de uso comum, tendo em conta que a maioria destes logradouros (atualmente com ocupações clandestinas e precárias) tinha inicialmente essa função. A recuperação dos logradouros será feita com a introdução de áreas verdes e equipamentos de estadia e recreio adequados a várias faixas etárias (campos de jogos, parques infantis, áreas de estadia para a 3ª idade, etc.)

No eixo 4 – *Valorizar o ambiente urbano*, serão criados os programas: “Avenida Fernão de Magalhães [Alameda de entrada no Centro Histórico]”, para o reperfilamento e valorização da Avenida em causa; “Praça do Comércio”, “Terreiro da Erva” e “Largo da Sé Velha”, na valorização (incluindo funcional) destes espaços públicos; e por fim “+ espaço público”, nas melhorias de acessibilidade, mobilidade e fruição dos espaços públicos.

No eixo 5 – *Valorizar o património cultural*³¹⁷, serão implementados os programas: “Coimbra, património ativo”, para a reabilitação e refuncionalização de património existente; “Polo 0 – Rua Sofia”, para a reabilitação e refuncionalização (ligadas ao conhecimento) do edificado; “Museu da Ciência – Universidade de Coimbra”, para o desenvolvimento de um polo nacional de divulgação da ciência e museologia científica (com a requalificação do antigo Colégio de Jesus); “TUJE – Tribunal Universitário Judicial Europeu”, para a reconversão do Colégio da Trindade a este tipo de equipamento; e “Universidade de Coimbra, Património Mundial”, na conseguida classificação a património mundial pela UNESCO.

Por fim no eixo 6 – *Desenvolver o turismo*, preveem-se os programas: “Roteiro da Universidade”, para a criação de um roteiro de promoção cultural e turística da Universidade; “+ hotéis”, no sentido de se instalar novas e diversificadas ofertas de hotelaria e hospedagem; “Palácio de Congressos de São Francisco”, para a instalação de um novo centro de congressos (e espaço cultural), unificando as duas margens; “Coimbra A – espaço do visitante” para a reconversão da estação ferroviária Coimbra A (atualmente ainda em funcionamento) a equipamento de apoio turístico; e “Conhece Coimbra”, na implementação de marketing territorial (criação de portal virtual, percursos/roteiros, agenda cultural, semana temática, etc.)

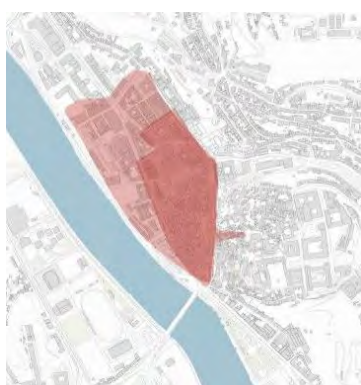


Figura 18 – “Baixa de Coimbra – comércio de rua” (zona comercial)
[Fonte: Parque Expo]

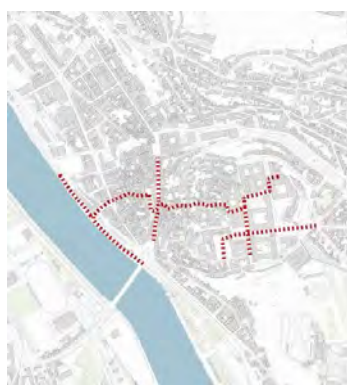


Figura 19 – “Da Alta à Baixa” (percursos pedonais)
[Fonte: Parque Expo]



Figura 20 – “Mira Mondego” (vistas panorâmicas)
[Fonte: Parque Expo]

³¹⁷ De salientar que este eixo estratégico é exclusivo da ARU Coimbra Baixa e da ARU Coimbra Alta, pela localização das suas intervenções, não sendo referenciado por essa razão no PERU da ARU Coimbra Baixa.

A implementação desta ORU está estimada num montante que ascende 124.206.000 euros, distribuídos por investimento público (18.379.000 euros) e investimento privado (105.827.000 euros), sendo o projeto estruturante “Coimbra com + vida”, o que reúne maior investimento (77.667.500 euros), pela dimensão do parque edificado a intervir³¹⁸. O balizamento temporal das intervenções é muito variado, consoante a natureza da intervenção, as fontes de financiamento e a própria entidade promotora (influenciada pelo contexto de incerteza financeira). Desta feita, e se para implementar o sistema de vistas (programa “Mira Mondego”), se prevê um limite de 2 anos, já as intervenções no parque edificado ou nos estabelecimentos da Baixa (programas “Baixa de Coimbra – comércio de ruas” e “Coimbra com + vida”), deverão realizar-se ao longo dos 15 anos de duração da ORU.

As vantagens da operacionalização da ARU Coimbra Baixa e ARU Coimbra Rio, a cargo da Coimbra Viva, SRU (enquanto entidade gestora), são referidas nos respetivos PERU’s e “passam necessariamente: (i) pelo carácter flexível e dedicado da sua estrutura – focado exclusivamente na missão de reabilitação urbana desta área da cidade –, (ii) pela sua autonomia financeira e capacidade de gestão empresarial; e (iii) pela sua capacidade de promoção e implementação das ORU, tanto na simplificação de procedimentos e interlocução com os diferentes agentes (públicos e privados), como na combinação e agilização das diferentes formas de execução e financiamento da operação, como ainda no desenvolvimento de ações de marketing territorial, envolvimento de parceiros e divulgação da intervenção junto da opinião pública”³¹⁹. Para tal, o PERU aconselha a constituição de uma estrutura técnica de base pluridisciplinar que envolva entre 12 a 15 elementos nas áreas jurídicas, económicas, sociais, arquitetónicas, paisagísticas e de engenharia³²⁰, garantido assim o êxito das ORU’s em causa.

³¹⁸ De referir que os programas estruturantes “Habitar diferente”, “Metro Mondego” e “Universidade de Coimbra Património Mundial”, não tem estimativa incluída no PERU. No primeiro caso deduzimos que a área de intervenção relativa a este tipo de habitações já se encontra incluído no programa “Coimbra com + vida”, na área do edificado total a intervir. No caso do Metro Mondego, pressupomos que a não inclusão de estimativa se prende por esta entidade englobar a intervenção na Baixa de Coimbra com outras intervenções de maior vulto.

³¹⁹ Citação retirada do Volume A2, do PERU – Coimbra Baixa, pp. 72-73.

³²⁰ É sugerido que a SRU seja constituída em termos de recursos humanos, por: um coordenador técnico, um jurista, um gestor ou economista, um técnico de comunicação e marketing territorial, quatro arquitetos, dois engenheiros civis, um sociólogo ou assistente social, um paisagista, um engenheiro do ambiente e dois administrativos.

4.1.3 Associação RUAS – a zona elevada a Património Mundial

No âmbito da candidatura da Universidade a Património Mundial da UNESCO, foi firmado em abril de 2008 um protocolo de *Parceria Local* para a gestão do programa de ação “Cidade Univer(sc)idade, regenerar e revitalizar o Centro Histórico de Coimbra”³²¹, entre a CMC, a DRCC³²², a UC e a Santa Casa da Misericórdia de Coimbra³²³ (SCMC), com o intuito de identificar as responsabilidades e compromissos de cada parceiro, nas intervenções a realizar num período de três anos (2009 a 2011), envolvendo um investimento de 10.295.380 euros³²⁴. Tratava-se de um instrumento fundamental para a candidatura a património mundial, no estabelecimento de parcerias (ao invés de ações dispersas) entre as diferentes entidades que intervêm no Centro Histórico de Coimbra, desenvolvendo um método de trabalho conjunto e relações de confiança institucional.

O programa de ação Cidade Univer(sc)idade tem como base 19 projetos distintos e complementares, que visam essencialmente a dinamização turística, a adequação dos espaços públicos à acessibilidade e fruição exigíveis, a melhoria da qualidade urbana dos espaços verdes, o aumento da oferta de equipamentos sociais e culturais e a recuperação valorização e refuncionalização de edifícios históricos. Desta forma, o município de Coimbra compromete-se a realizar: ações associadas à animação, dinamização e divulgação da Parceria Local; intervenção na Ala Central do Antigo Colégio das Artes – Pátio da Inquisição; apoio técnico aos moradores na auto reabilitação do edificado; aquisição e reabilitação de imóvel (para a instalação da estrutura de apoio técnico) e sua posterior adaptação a berçário, creche e infantário; e repavimentação de ruas do centro histórico³²⁵. A DRCC irá desenvolver: suportes e layout gráfico para a legendagem de sítios e objetos; a conceção e execução de roteiros e monografias; e a musealização da Sé Nova, Sé Velha e Mosteiro de Santa Cruz. A UC irá efetuar intervenções de melhoria do ambiente urbano e qualificação do jardim na Cerca São Jerónimo, de recuperação

³²¹ O protocolo em causa enquadra-se na candidatura ao Eixo prioritário II – Desenvolvimento das Cidades e dos Sistemas Urbanos, do Programa Operacional Regional do Centro 2007/2013 – Parcerias para a Regeneração Urbana, através de financiamento comunitário a fundo perdido na ordem dos 70% a cargo do FEDER e do Fundo de Coesão.

³²² Entidade que tem como missão, segundo o protocolo em causa, a criação de condições de acesso aos bens culturais e o acompanhamento de ações relativas à salvaguarda, valorização e divulgação do património arquitetónico e arqueológico no Centro Histórico de Coimbra.

³²³ Instituição de caráter social, detentora de património edificado no Centro Histórico de Coimbra.

³²⁴ De notar que dos 10.295.380 euros, 6.996.301 são financiados pelo programa (através de fundos comunitários). Desta forma, prevê-se que a CMC invista 2.831.536 euros (sendo da responsabilidade do orçamento municipal 849.262 euros), a DRCC 2.400.000 euros (dos quais 720.000 euros a cargo da entidade), a UC 2.399.844 euros (saindo dos cofres da instituição 719.953 euros) e por fim a SCMC 2.664.000 euros (dos quais 709.200 euros da responsabilidade da instituição).

³²⁵ Incluem-se neste item a rua Corpo de Deus/ largo da Nossa Senhora da Vitória, a rua da Alegria e a Couraça dos Apóstolos (ambas com remodelação de infraestruturas), e a rua do Bairro Sousa Pinto (e respetivos arranjos envolventes).

e qualificação do Largo da Porta Férrea/ rua Larga e do espaço exterior ao Auditório da Reitoria, bem como a requalificação do Pátio da Universidade, das Escolas de Minerva e a acessibilidade no Paço das Escolas. Por fim, é da responsabilidade da SCMC: a requalificação da Cerca de Santo Agostinho, no que concerne à implementação de um lar de idosos (para 30 idosos da zona), a criação de um jardim/estacionamento e a recuperação de Capela e Casa de Fresco³²⁶. O aparecimento de inúmeros constrangimentos jurídicos e operacionais levou à reformulação da parceria (ao nível temporal, financeiro e programático), mantendo-se no entanto a premissa inicial do estabelecimento de “plataformas de diálogo” com vista ao título pretendido. A *Parceria Local* continua a sua ação, atualmente com 3 parceiros, e um total de 16 operações, das quais apenas uma por iniciar³²⁷.

Com a candidatura, apresentada em Janeiro de 2012 e a posterior elevação da Universidade, Alta e Sofia a património mundial da humanidade em junho de 2013, houve a necessidade de se constituir uma entidade, a Associação RUAS, responsável pela implementação do *Plano de Gestão do Bem*³²⁸, tido como “elemento imprescindível desenvolvido no âmbito do processo de Candidatura a Património Mundial... [com o objetivo primordial de] assegurar, não só a preservação dos componentes essenciais que conferem ao Bem o seu valor Universal Excecional, mas também a sua sustentabilidade”³²⁹. A Associação (no seguimento da Parceria Local) baseia-se numa estratégia de intervenção conjunta, sendo os seus sócios fundadores: a CMC, a UC, a DRCC e a Coimbra Viva, SRU. Tem como principal intuito a salvaguarda, promoção, acompanhamento e gestão da área classificada e respetiva zona de proteção, através da promoção

³²⁶ A intervenção prevê ainda a instalação de um bar/restaurante, enquanto elemento âncora da intervenção (colmatando a falta deste tipo de estrutura na Alta de Coimbra), com execução à margem desta candidatura.

³²⁷ Segundo o relatório trimestral de junho de 2013, a SCMC cessou a sua posição contratual em abril de 2011, retirando do programa os projetos que a instituição tinha a seu cargo. De salientar ainda a substituição de dois dos projetos da UC, nomeadamente a intervenção no jardim da Cerca São Jerónimo e a requalificação do espaço exterior ao Auditório da Reitoria, substituídos pela instalação de um Tribunal Universitário Judicial Europeu –TUJE (ainda por iniciar) e a criação de um centro de interpretação e divulgação (sem cabimento neste quadro comunitário, por não ser uma obra prioritária).. Cf. http://www.cm-coimbra.pt/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=368&Itemid=320 [consultado a 27-8-2013].

³²⁸ O plano de gestão realizado e entregue como parte integrante da candidatura a património mundial, organiza-se segundo cinco categorias (ordenamento, investigação, intervenção física, repúblicas e eventos, formação, promoção e sensibilização), estipulando as principais etapas de ação a realizar entre 2009 e 2016, a identificação das instituições responsáveis pela sua concretização e os mecanismos financeiros que as sustentam. Prevê inúmeras intervenções ao nível do edificado, como é o caso da reabilitação da Porta da Biblioteca Joanina (no Paço das Escolas), ou a reabilitação da Torre do Anto (para instalação da Casa Museu da Guitarra do Fado de Coimbra), bem como ações de divulgação e informação, sendo disso exemplo os vídeos promocionais da candidatura, ou a colocação de pendões exteriores e *roll-ups* informativos no interior dos edifícios principais da área classificada, com informações acerca dos dados técnicos e históricos do edifício e programa/intervenção a desenvolver no âmbito da candidatura.

³²⁹ Citação retirada do *Relatório anual de acompanhamento do plano de gestão e monitorização do Bem -2012* p. 2, disponível em: http://www.uc.pt/ruas/monitoring/reports/relatorio_2012.pdf [consultado a 15-8-2014].

e apoio a iniciativas de âmbito científico, cultural e social, disponibilização de informação³³⁰, bem como a representação da área classificada junto das instituições nacionais e internacionais. Em funcionamento desde dezembro de 2011, é regida por estatuto próprio, enquanto pessoa coletiva de direito privado, e constituída por uma Direção com funções executivas, uma Assembleia-Geral³³¹ e um Conselho Fiscal.

A abrangência territorial da RUAS é de aproximadamente 117 ha (35,5 ha de área classificada e 81,5 ha de área de proteção), nos quais se inscrevem os 31 edifícios principais afetos à candidatura, “... cuja história está ou esteve intimamente associada à instituição académica, quer participando no processo de produção e divulgação de conhecimento, quer contribuindo para a construção das tradições culturais e identitárias singulares”³³², não esquecendo o espaço público que os envolve, uma vez que, “...de acordo com o planeamento resultante do processo de candidatura, iniciou-se, mais uma vez, um ciclo de profunda mudança na forma de intervir e na atribuição de usos para os diferentes edifícios. Esta alteração estendeu-se ao espaço público, enquanto fator agregador da totalidade do território”³³³.



Figura 21 – Área de intervenção da RUAS
[Fonte: RUAS]



Figuras 22 e 23 – Paço das Escolas (Torre da Universidade e Via Latina e Sala dos Capelos)
[Fonte: RUAS]



Figura 24 – Colégio de Jesus
[Fonte: RUAS]

³³⁰ Esta informação diz respeito às linhas de financiamento disponíveis para a implementação de projetos específicos no âmbito dos objetivos da associação (preservação, beneficiação, salvaguarda, dinamização de atividades, etc.).

³³¹ Quer a Direção como a Assembleia-Geral tem uma presidência rotativa por um período de um ano, sendo a Assembleia-Geral presidida pelo Presidente da CMC ou Reitor da UC e a Direção presidida ou pelo Vice-Reitor da UC ou por um vereador (nomeado pela CMC), tendo em conta que os dois órgãos não podem ser presididos pela mesma entidade. De salientar ainda que enquanto a Direção é composta por elementos das três entidades envolvidas, a Assembleia-Geral, pelo seu caráter consultivo, inclui igualmente outras instituições, proprietários, agentes sociais cuja atividade possa ter alguma ligação ao património entretanto classificado.

³³² Citação retirada do site da Associação RUAS, em: <http://www.uc.pt/ruas/property> [consultado a 27-8-2013]. O inventário destes 31 edifícios (com informações referentes a sua denominação, ocupação atual, proprietário, caracterização artística e arquitetónica, intervenção proposta, bem como localização e levantamento fotográfico) encontra-se igualmente disponível no sítio referido.

³³³ Citação retirada do documento de apresentação do Bem, em http://www.uc.pt/ruas/property/apres_pt_bem.pdf [consultado a 15-8-2014].

Em termos de orgânica (figura 20), a Associação é constituída por três gabinetes técnicos diferenciados³³⁴: o *Gabinete Técnico de Estruturação Urbana* (GTEU) com o objetivo de desenvolver análises (técnicas e legais) das operações urbanísticas a realizar na área de património mundial e sua zona de proteção, bem como a emissão de pareceres³³⁵; o *Gabinete Técnico de Acompanhamento do Plano* (GTAP), com o intuito de acompanhamento, controlo e implementação do plano de gestão, monitorizando a execução das obras e demais ações que estejam previstas no património classificado³³⁶, bem como a pesquisa e análise de programas de financiamento para o mesmo; e por fim o *Gabinete Técnico de Informação, Valorização e Salvaguarda* (GTIVS), cuja principal função se prende com a produção de conteúdos técnicos e a divulgação de metodologias construtivas, dando apoio aos projetistas e empreiteiros envolvidos na reabilitação do edificado (tanto no caso de obras particulares, como no das obras promovidas pela CMC e UC).

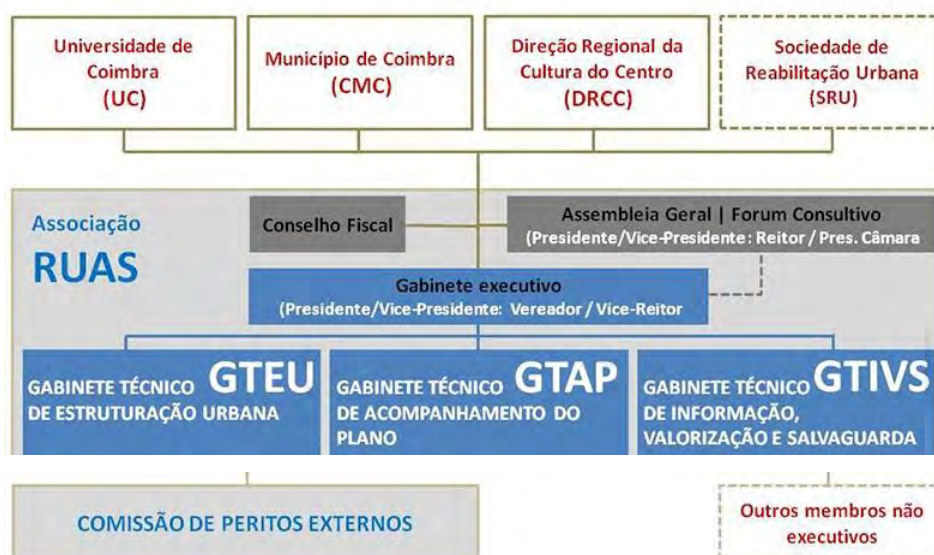


Figura 25 – Organograma da Associação RUAS
[Fonte: RUAS]

³³⁴ Todos os gabinetes são constituídos por técnicos das quatro instituições envolvidas (a tempo inteiro ou parcial, consoante os casos), provenientes de diferentes áreas (arquitetura, paisagismo, arqueologia, administração, etc.), existindo ainda a possibilidade de serem convidados outros técnicos de reconhecido mérito, sempre que necessário, tal como acontece com a atual participação do ICOMOS Portugal.

³³⁵ A Associação RUAS, especificamente o GTEU, tem como função a coordenação dos diferentes instrumentos de salvaguarda em vigor na área, bem como a coordenação da análise de operações urbanísticas, feita pelas entidades competentes. Cabe ainda ao GTEU a emissão de parecer vinculativo acerca do impacte visual sobre o património classificado (quer a operação urbanística requerida se situe na área de influência da RUAS, quer tenha lugar no restante centro histórico).

³³⁶ De referir que se prevê a elaboração de um relatório de acompanhamento e monitorização anual e quatro trimestrais, por cada ano, dando conta das intervenções realizadas ou em curso, dos estudos e projetos realizados, da divulgação, informação, ações, atividades e eventos promovidos, bem como da existência de ameaças à integridade do Bem

4.2 Lezíria do Tejo: Lezíria do Tejo, Sociedade de Reabilitação Urbana

A operacionalização da reabilitação urbana em municípios de pequena/média dimensão tem sido de difícil implementação, quer pelas estruturas reduzidas de recursos (técnicos e acima de tudo, financeiros), quer pela própria dificuldade no acesso a programas de apoios nacionais e internacionais para este fim. Com vista ao planeamento e à gestão de estratégias de desenvolvimento económico, social e ambiental, à articulação de investimentos, à gestão de programas de apoio ao desenvolvimento regional e à criação de sinergias entre municípios, foi constituída em novembro de 2008, de acordo com a legislação em vigor³³⁷, a *Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT)*³³⁸, com sede em Santarém, envolvendo os municípios de: Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Benavente, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior, Salvaterra de Magos e Santarém, numa área geográfica de cerca de 4.267 km² e respetivamente 247.453 habitantes³³⁹. Fazem parte das funções da CIMLT a gestão de programas e projetos, tais como: o *Programa Territorial de Desenvolvimento da Lezíria do Tejo*, no âmbito dos apoios ao QREN 2007/2013³⁴⁰; o programa *Mais Lezíria*, incentivando a prática do desporto e de hábitos saudáveis; e a constituição de uma SRU de carácter intermunicipal, com vista à criação de sinergias e economia de escala na implementação de ORU's nos municípios da CIMLT, tendo em conta “uma visão estratégica sobre a sustentabilidade patrimonial no crescimento urbano e sobre as perspectivas de requalificação urbana nos novos tempos de construção da urbe, nas novas formas de mobilidade e nas novas interpretações do território”³⁴¹.

A existência da ACRRU da Ribeira de Santarém e Alfange, em Santarém, e o Sítio Classificado do Centro Histórico de Coruche, foram elementos impulsionadores da criação da Lezíria do Tejo (LT), SRU, enquanto primeiro núcleo intermunicipal do país, em dezembro de 2009. Constituída inicialmente apenas por estes dois municípios, deu-se um aumento de capital em Janeiro de 2011, permitindo a entrada dos municípios de Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo,

³³⁷ Lei n.º 45/2008, de 27 de agosto, que estabelece o atual regime jurídico do associativismo municipal (e respetivas comunidades intermunicipais).

³³⁸ A CIMLT foi formada a partir da extinta Associação de Municípios da Lezíria do Tejo, criada em 1987 e transposta para Comunidade Urbana da Lezíria do Tejo, em 2003 após alteração legislativa. Em 2008, no seguimento de novo enquadramento legal e de aprovação das assembleias municipais dos municípios associados, passa a reger-se pelos estatutos de “Comunidade Intermunicipal”.

³³⁹ Dados dos censos de 2011. Cf. http://www.ine.pt/scripts/flex_definitivos/Main.html [consultado a 30-8-2013].

³⁴⁰ A CIMLT firmou em 2008 um contrato com a Autoridade de Gestão do Programa Regional do Alentejo, no valor de 72.000.000 de euros do IV QREN 2007/2013. (envolvendo ações inseridas no eixo 1 Competitividade, inovação e conhecimento, eixo 2 Desenvolvimento urbano, eixo 3 Conectividade e articulação territorial, eixo 4 Qualificação ambiental e valorização do espaço rural, e eixo 5 Governança e capacitação institucional).

³⁴¹ Excerto retirado do PERU da ARU Ribeira de Santarém e Alfange, pp. 11, disponível em: <http://www.leziriatejosru.eu/areas-de-reabilitacao-urbana/santarem> [consultado a 30-8-2013].

Chamusca, Golegã e Rio Maior, num total de nove municípios (dos onze municípios da CIMLT), dando início ao arranque efetivo das atividades da SRU³⁴². A Lezíria do Tejo, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM, é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos de âmbito municipal, com sede em Santarém, dotada de personalidade jurídica³⁴³ e de autonomia administrativa, financeira, patrimonial e independência orçamental. Tem como objeto social a operacionalização de ORU's sistemática, em ARU's localizados nos municípios associados.

Os principais objetivos da constituição da LT, SRU³⁴⁴ prendem-se com: a) a promoção da reabilitação dos centros históricos, da ACRRU, bem como de qualquer área considerada de regeneração urbana urgente; b) a elaboração de PERU's para as ARU's previamente delimitadas; c) a eficácia na gestão de recursos e financiamento à escala regional, no processo de reabilitação urbana; d) a promoção de melhoria dos níveis de bem-estar, desenvolvendo uma política de apoio social e participação em iniciativas conjuntas, público-privadas; e) a informação aos intervenientes acerca das ARU's, dos seus direitos e deveres, dos edifícios e apoios para a reabilitação dos mesmos; f) a promoção dos ónus e encargos sobre os edifícios, responsabilidade dos proprietários na reabilitação do seu património, bem como apoios e incentivos a esta prática; g) a promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos; h) a modernização das infraestruturas urbanas; i) a proteção, promoção e valorização do património cultural, respeitando os valores tangíveis e intangíveis, que constituem a identidade, diferenciação e competitividade de cada município; j) a promoção da revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, combinando as ações de natureza material com intervenções de natureza socioeconómica; e k) a revitalização das zonas históricas, dando-lhes mais segurança e tornando-as mais atrativas, potenciando o turismo e

³⁴² O capital inicial da LT, SRU era de 189.360 euros, passando a ser em 2011, de 463.254 euros (em ações nominais de 1 euro cada, com a possibilidade de ser realizado em espécie), divididos pelos nove municípios de acordo com a extensão e população dos mesmos, sendo o município com maior percentagem de capital social, o de Santarém. Os estatutos da empresa municipal LT SRU, previam um capital social total de 550.000, tendo-se no entanto extraído a cota parte respeitante aos municípios de Benavente (por não demonstrar interesse na participação da SRU em causa) e de Salvaterra de Magos (que está fora do âmbito da LT, SRU, a implementar uma ORU, com a respetiva ARU aprovada pela câmara, em novembro de 2012). De salientar ainda que no “Orçamento e plano de atividades 2013” da LT, SRU é mencionado na sua introdução, a possibilidade da inclusão destes dois municípios, no decorrer de 2014. Cf. <http://www.leziriatejosru.eu/leziria-tejo-sru/estatutos> [consultado a 30-8-2013] e <http://www.leziriatejosru.eu/leziria-tejo-sru/plano-de-actividades> [consultado a 16-8-2014].

³⁴³ Rege-se pelos seus estatutos, pelo regime jurídico do setor empresarial local, pelo RJRU e pelo código das sociedades comerciais.

³⁴⁴ Segundo os estatutos da empresa e a informação contida no sítio da mesma, em: <http://www.leziriatejosru.eu/leziria-tejo-sru/objectivos> [consultado a 30-8-2013].

comércio nos diversos concelhos, celebrando para tal contratos-programa e de gestão com os respetivos municípios³⁴⁵.

Para tal, prevê-se a definição de 32 ARU's distribuídas pelos nove municípios constituintes da LT, SRU³⁴⁶, sendo previsto para uma primeira fase (entre 2010 a 2013) a constituição de dez ARU's e o início da elaboração dos respetivos PERU's, e numa segunda fase (entre 2013 a 2015) a constituição das restantes 22 ARU's e início do levantamento do existente³⁴⁷, contando para tal com a aprovação da candidatura ao programa INALENTEJO³⁴⁸, para o arranque e a elaboração dos PERU's em causa. Segundo o *Orçamento e Plano de Atividades de 2013* da LT, SRU encontram-se finalizados (desde 2012), todos os levantamentos de campo (previstos para a primeira fase)³⁴⁹, bem como o PERU da ORU sistemática da ARU1 – Ribeira de Santarém e Alfange³⁵⁰ e encontra-se em fase de aprovação, o PERU da ORU sistemática da ARU1 de Azambuja (sendo previsto decorrer ao longo de 2013). O *Orçamento e Plano de Atividades de 2014*³⁵¹, prevê a conclusão dos levantamentos, execução e estudo de diagnósticos, bem como a finalização dos PERU's respeitantes às ARU's delimitadas em 2012 e 2013. Segundo o sítio da LT, SRU, encontram-se atualmente em elaboração os PERU's da ARU1 de Almeirim, ARU1 de Alpiarça, ARU1 do Cartaxo, ARU1 da Chamusca, ARU1 de Coruche, ARU1 de Rio Maior, em fase de conclusão os PERU's da ARU1 da Golegã (Oeste), ARU3 da Golegã (Azinhaga), e em fase de aprovação o PERU da ARU1 de Azambuja.

³⁴⁵ Em cada contrato-programa de gestão serão acordadas as condições em que as partes envolvidas deverão intervir, bem como a definição do financiamento e compensações retidas pela LT, SRU (como contrapartida às obrigações assumidas). De notar que a própria gestão da LT, SRU é baseada em unidades distintas, com contabilidade separada por áreas de intervenção e municípios. Sobre este assunto consultar os artigos 20º e 25º dos estatutos da LT, SRU.

³⁴⁶ Sete ARU's localizam-se no município de Coruche (no Centro Histórico de Coruche, Bairro Alegre, Bairro Novo, Santo Antonino, Vila Couço, Couço e Erra), cinco ARU's no município de Golegã (Golegã Oeste, Golegã Este, duas em Golegã Azinhaga, e em S. Caetano), quatro ARU's nos municípios de Almeirim (duas em Almeirim, uma em Fazendas de Almeirim e uma em Benfica do Ribatejo) e Cartaxo (todas na cidade do Cartaxo), três ARU's nos municípios de Alpiarça (todas na cidade de Alpiarça), Azambuja (duas em Azambuja e uma em Manique do Intendente) e Chamusca (todas na cidade da Chamusca), duas ARU's no município de Rio Maior (ambas na cidade de Rio Maior), e por fim uma ARU, no Município de Santarém (em Alfange/Ribeira).

³⁴⁷ O levantamento do existente, essencial para a concretização de ORU's, permite a formulação de diagnósticos, bem como a posterior elaboração de PERU's (com as propostas de intervenção).

³⁴⁸ A candidatura através do Programa Operacional Regional do Alentejo – INALENTEJO (instrumento financeiro de política regional, com o principal objetivo de promover o desenvolvimento na inovação empresarial, crescimento e emprego, regeneração urbana, promoção da coesão social e territorial, qualificação ambiental e valorização do seu território), na ordem dos 169.415 euros com comparticipação de 85% através do FEDER. Cf. http://www.inalentejo.qren.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=46&Itemid=1 e <http://www.leziriatejosru.eu/noticias/item/104-ltsru-com-apoio-comunitario> [consultados a 30-8-2013].

³⁴⁹ Os levantamentos de campo, num total de 3418 edifícios (ao longo dos nove municípios), foram realizados pela equipa técnica da LT, SRU, em colaboração com empresa municipal STR-Urbhis, EM, S.A. (fundida desde agosto de 2012, na Viver Santarém – Sociedade de cultura, turismo e gestão urbana de Santarém, EM, S.A.).

³⁵⁰ A aprovação da ARU e respetiva ORU encontra-se publicada no Diário da República, 2ª série, Aviso nº 6886/2013, de 24 de maio.

³⁵¹ Cf. <http://www.leziriatejosru.eu/leziria-tejo-sru/plano-de-atividades> [consultado a 16-8-2014].

Em termos operacionais, a LT, SRU, através da sua equipa técnica³⁵², tem como responsabilidade: a delimitação das ARU's, incluindo todo o trabalho de levantamento do existente (com a colaboração das respetivas equipas técnicas municipais); a realização de vistorias; a identificação dos edifícios a reabilitar, seus proprietários, grau de conservação e intervenção prevista; a calendarização das ações de reabilitação urbana e prazo de execução, distinguindo as diferentes intervenções (no edificado ou no espaço público); a definição de prioridades; a definição dos objetivos estratégicos e ações estruturantes a prosseguir, compatíveis com as opções de desenvolvimento dos diferentes municípios; a determinação do modelo de gestão e de execução mais adequado para cada ORU; a definição do quadro de apoios e incentivos e as soluções de financiamento; e por fim a identificação da entidade gestora da ORU, no caso de não ser o município respetivo a assumir essa função. Prevê-se a colaboração de uma entidade de consultoria e coordenação geral externa, até à data a cargo da DomusRehabita, Lda³⁵³, para a elaboração dos PERU's das diferentes ARU's (compilação e tratamento da informação fornecida pela LT, SRU). A gestão das ORU's (a sua operacionalização efetiva, tendo em conta as ações estruturantes definidas em cada PERU), será da responsabilidade dos respetivos municípios (ou entidade nomeada por estes, para o efeito), cabendo no entanto à LT, SRU a elaboração de processos de candidatura para angariação de recursos e catalisação de apoios no âmbito da intermunicipalidade.

A reabilitação urbana promovida pela LT, SRU, encontra-se ainda numa fase inicial de planeamento, levantamento do existente e definição de estratégias, estando atualmente apenas uma ARU, com respetiva ORU aprovada, a que nos propomos analisar a título de exemplo.

³⁵² A equipa técnica é composta por três arquitetos e um engenheiro civil, em regime de prestação de serviços.

³⁵³ Empresa que trabalha na área da reabilitação de edifícios e núcleos urbanos degradados, tem desenvolvido um longo trabalho nessa área, nomeadamente na participação no grupo de trabalho para a elaboração do RJRU, na coordenação e elaboração de PERU's (Portimão, Serpa, Vila Real de Santo António e Lezíria do Tejo), de documentos de apoio para o documento estratégico da Baixa Pombalina, SRU, do PP em Grândola, e, entre outros.

4.2.1 ARU 1 – Ribeira de Santarém e Alfange

A ARU da Ribeira de Santarém e Alfange é a primeira ARU delimitada por instrumento próprio pela LT, SRU, com ORU de tipologia sistemática e PERU, aprovada pela Câmara Municipal de Santarém (CMS), IHRU e Assembleia Municipal³⁵⁴, para ser realizada num prazo de 15 anos, a cargo da empresa municipal *Viver Santarém* – Sociedade de cultura, turismo e gestão urbana de Santarém, EM, SA, enquanto entidade gestora da ORU³⁵⁵. O modelo de execução preferencialmente adotado será por iniciativa dos proprietários (ou associação de proprietários), com apoio da entidade gestora, no que respeita as intervenções no edificado privado, prevendo-se ainda a possibilidade de ser por iniciativa da entidade gestora, com recurso a parcerias com entidades privadas, e ainda com execução direta pela entidade gestora, no caso das intervenções em espaço público.

Em termos territoriais, abrange uma área de cerca de 43,19 ha, coincidentes com a anterior ACRRU³⁵⁶, subdivididos em sete conjuntos urbanos e 25 quarteirões, num total de 454 edifícios³⁵⁷, predominantemente habitacionais.



Figura 26 – Delimitação do Centro Histórico de Santarém e ARU's

[Fonte: www.portaldahabitacao.pt]



Figura 27 – Delimitação da ARU – Ribeira de Santarém e Alfange

[Fonte: www.portaldahabitacao.pt]

³⁵⁴ A CMS aprovou a ARU e ORU a 18 de junho de 2012, seguindo-se o parecer positivo do IHRU a 6 de julho de 2012, para finalmente ser aprovado pela Assembleia Municipal a 20 de dezembro de 2012 e publicado em Diário da República a 24 de maio de 2013. De notar a simultaneidade das aprovações da ARU e da ORU, tal como previsto no RJRU (que possibilita igualmente um prazo de 3 anos após delimitação da ARU, para aprovação da respetiva ORU).

³⁵⁵ A mesma entidade tem igualmente a seu cargo a ARU do Planalto de Santarém (delimitada a vermelho na figura 21) e respetiva ORU simples (apenas ao nível do edificado), constituída ao mesmo tempo que a ARU da Ribeira de Santarém e Alfange (delimitada a azul), mas sem a participação da LT, SRU (motivo pelo qual não será analisada).

³⁵⁶ Definida pelo Decreto-Lei n.º 22/2001, de 19 de junho, e que o atual RJRU impõe adequação a ARU.

³⁵⁷ Dos quais, 72 localizados em Alfange, e os restantes 382 na Ribeira de Santarém. De salientar a existência de 282 frações (num universo de 757 frações existentes na ARU), sem qualquer utilização ou rendimento económico associado (156 desocupadas e 126 devolutas) e a existência de 192 edifícios que pelo seu estado de conservação (em ruína, péssimo e mau), necessitam de obras de intervenção profunda.

O PERU³⁵⁸ enquanto base de orientação para a ORU em causa, contempla para além de uma pormenorizada caracterização e diagnóstico³⁵⁹, as opções de desenvolvimento urbano da CMS³⁶⁰, as opções estratégicas de reabilitação urbana, os projetos estratégicos de intervenção, bem como a estimativa de custos da ORU, a sua elegibilidade a fundos comunitários, prazo de execução, programa de financiamento, benefícios e incentivos à reabilitação e a entidade gestora da ORU.

Tendo em conta que “as políticas territoriais no Município de Santarém não ficaram à margem da tendência generalizada do aumento da competitividade, da procura da inovação e da mercantilização dos valores fundiários e imobiliários”³⁶¹, as opções estratégicas delineadas passam pela interligação entre intervenções ao nível da reabilitação, renovação, requalificação e revitalização urbana, tendo sempre em conta os fatores associados ao desempenho económico e financeiro, à sustentabilidade física e ambiental e por fim à coesão social e territorial. Para tal são delineados catorze projetos estratégicos ao nível dos espaços públicos, equipamentos e edificado, que passam por: a) criação de uma bolsa de arrendamento urbano³⁶²; b) requalificação de frente ribeirinha³⁶³; c) reabilitação de edifício (privado) e sua adequação a casa mortuária; d) requalificação da praça Oliveira Marreca; e) requalificação de antiga fábrica de Alfange³⁶⁴; f) reabilitação da Igreja de Santa Iria; g) reconversão de edifício a equipamento multiusos; h) reconversão urbanística de conjunto edificado³⁶⁵; i) requalificação da envolvente da Igreja de Santa Cruz; j) requalificação da estrada da estação de caminhos de ferro e inclusão de um parque

³⁵⁸ Elaborado pela DomusRehabita, Lda, em conformidade com os restantes PERU's.

³⁵⁹ Que engloba desde o enquadramento histórico, o enquadramento legal, a levantamentos e diagnósticos relativos à população, edificado e espaços públicos.

³⁶⁰ Inclui uma análise SWOT (identificação das problemáticas), aliado ao enquadramento das opções estratégicas do município.

³⁶¹ Excerto retirado do PERU da ARU Ribeira de Santarém e Alfange, p. 125.

³⁶² Este projeto estratégico, transversal a todos os municípios que integram a LT, SRU, pretende regulamentar a atividade económica imobiliária privada e pública, estipulando um preço social e regulador do mercado nos ativos imobiliários camarários. A concretização de uma política de habitação que privilegie agregados com menores rendimentos alia-se desta forma ao ajustamento dos fogos existentes e à utilização de edifícios desocupados, devolutos ou em ruínas de propriedade pública ou em parceria com os proprietários privados interessados. A operacionalização desta intervenção poderá passar por uma candidatura ao programa “Habitação a custos controlados para arrendamento”, apoiado pelo IHRU, como pela constituição de uma Sociedade de Investimento Imobiliário. Cf. PERU da ARU Ribeira de Santarém e Alfange, pp. 136-146.

³⁶³ Retomando o Projeto Almargem, submetido em 2001 ao programa VALTEJO (requalificação da margem do rio Tejo em Santarém), com apoios do FEDER, cuja concretização não chegou a intervir na vertente da requalificação da zona ribeirinha da Ribeira de Santarém e Alfange, em zona de lazer.

³⁶⁴ O edifício em causa é propriedade da junta de freguesia de Marvila. A intervenção pretende introduzir na malha urbana um centro comunitário, reorganizando a circulação viária, estacionamento e espaços públicos contíguos (arruamento e praceta).

³⁶⁵ Prevê-se a demolição de edifícios privados, a cargo do município, para a colmatção e reorganização urbana (ao nível dos eixos viárias, introdução de percursos pedonais, realocização de paragem de autocarros e implantação de um largo).

de estacionamento tarifado; k) criação de uma escadaria de ligação entre a Ribeira de Santarém e a Alta de Santarém; e por último l) a reabilitação de imóveis para albergar o clube de canoagem (sede, ginásio e armazém).



Figura 28 – Praça Oliveira Marreca

[Fonte: LT, SRU]



Figura 29 – Fábrica de Alfange

[Fonte: LT, SRU]



Figura 30 – Conjunto edificado

[Fonte: LT, SRU]



Figura 31 – Edifício (clube de canoagem)

[Fonte: LT, SRU]

A implementação da ORU sistemática, da ARU Ribeira de Santarém e Alfange prevê, um investimento total na ordem dos 42.378.996 euros, distribuídos por investimento ao nível dos espaços públicos (6.603.746 euros) e investimento ao nível do edificado (35.775.250 euros), tendo sempre em conta o imperativo da autossustentabilidade financeira (no que concerne o edificado privado), tal como descrito no PERU: “As intervenções adotadas para a Ribeira de Santarém e Alfange assentam num pressuposto de sustentabilidade financeira endógena. Nesses termos, a intervenção de reabilitação/regeneração urbana proposta deverá ser financiada por fluxos financeiros susceptíveis de extração na própria Área de Reabilitação Urbana, não devendo depender da ação de qualquer fluxo de financiamento público, pelo menos no sentido tradicional do termo”³⁶⁶.

³⁶⁶ Excerto retirado do PERU da ARU Ribeira de Santarém e Alfange, p. 222.

4.3 Braga – Divisão de Renovação Urbana da Câmara Municipal de Braga

A salvaguarda e reabilitação do património imóvel do Centro Histórico de Braga remontam à década de 80, sendo disso exemplo a classificação do perímetro medieval em ACRRU, em 1979, e a constituição de um GTL, totalmente direcionado para a intervenção no centro histórico, em 1985. A constituição da Divisão de Renovação Urbana (DRU) em 1991, e a criação, em 1992, de um Gabinete de Arqueologia inseridos na orgânica da Câmara Municipal de Braga (CMB); o alargamento da ACRRU, em 1996, coincidindo com a área do centro histórico; a participação nos programas de urbanismo comercial PROCOM e URBCOM; a criação e posteriores alterações ao Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Braga³⁶⁷; os apoios concedidos no âmbito do programa POLIS – Parceria para a regeneração urbana, em 2009; e as recentes delimitações de ARU's, confirmam a contínua preocupação do município em matérias de reabilitação urbana.

A DRU, inserida no Departamento de Planeamento e Renovação Urbana, da Direção Municipal de Urbanismo, é constituída por uma equipa multidisciplinar³⁶⁸, cuja competência aborda: a salvaguarda, divulgação e dinamização do património cultural arquitetónico; a salvaguarda, estudo, divulgação e dinamização do património arqueológico e dos espaços museológicos; a renovação e requalificação de espaços urbanos³⁶⁹; a aquisição e recuperação de edifícios; o apoio técnico a particulares e juntas de freguesia; o acompanhamento técnico de obras; e a gestão urbanística; revelou-se um elemento essencial na prática da política de reabilitação urbana, realizada ao longo destes últimos 20 anos³⁷⁰, no Centro Histórico de Braga.

³⁶⁷ Regulamento aplicado nas zonas de proteção a imóveis classificados ou em vias de classificação e em todo o Centro Histórico de Braga com os principais objetivos de: conservação, revalorização e preservação dos edifícios e malhas urbanas; promoção e integração do centro histórico no restante desenvolvimento da cidade; recuperação do parque habitacional e melhoria nos equipamentos de apoio; bem como revitalização das atividades existentes, etc.

³⁶⁸ Composta, segundo o PERU da ARU do Centro Histórico, por: um chefe de divisão, um arqueólogo, três arquitetos, um Engenheiro civil, doze assistentes técnicos (dois de medição e orçamento, dois de desenho, um administrativo, um de desenho de arqueologia, dois de arqueologia, quatro de museologia), dois assistentes operacionais de arqueologia e um assistente operacional (guarda de museu). Cf. http://www.cm-braga.pt/docs/rurb/PERU_CHvFinal.pdf [consultado a 1-9-2013].

³⁶⁹ Enquanto incentivo à recuperação do edificado privado e dinamização de atividades económicas, bem como tendo em conta as questões da mobilidade, acessibilidade estacionamento e melhoria da qualidade ambiental

³⁷⁰ Faz parte desta política a pedonalização de ruas, praças e largos, transformando o centro histórico no que é hoje em dia considerado como o mais extenso do país em área pedonal, dando importância para além da reabilitação do edificado, à mobilidade e ordenamento do estacionamento e dos eixos viários. Cf. <http://correiodominho.com/noticias.php?id=65743> [consultado a 17-8-2014].

A publicação da legislação atualmente vigente forçou a conversão da ACRRU do Centro Histórico, em ARU do Centro Histórico de Braga³⁷¹, delimitada por instrumento próprio, à qual se atribuiu uma ORU sistemática a realizar-se num prazo de 10 anos, com base num PERU elaborado pela Quaternaire Portugal – Consultoria para o Desenvolvimento, S.A.³⁷², e assessoria na área da engenharia pela SOPSEC, S.A., e na área da arquitetura por Rui Passos Mealha, Arquitetos, Lda., cabendo à CMB, através da sua DRU, a responsabilidade da gestão da ORU.

Em termos territoriais, a ARU assume praticamente na totalidade os limites anteriores da ACRRU, isto é a delimitação do Centro Histórico de Braga, denotando-se apenas alguns ajustes relacionados com os limites cadastrais, áreas de proteção ao património classificado, ou ainda na inclusão de equipamentos relevantes para a estratégia de reabilitação urbana (como é o caso do quarteirão do mercado municipal de Braga), prevendo-se posteriormente a hipótese de criação de unidades de intervenção diferenciadas (se tal for considerado necessário, ao longo do desenvolvimento da operacionalização dos projetos de intervenção).



Figura 32 – Delimitação da ACRRU do Centro Histórico de Braga
[Fonte: Quaternaire Portugal]

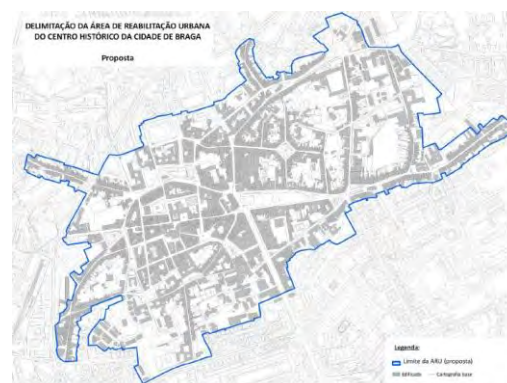


Figura 33 – Delimitação da ARU do Centro Histórico de Braga
[Fonte: Quaternaire Portugal]

Trata-se de uma área onde o perfil residencial é relativamente expressivo³⁷³, com prevalência de atividades terciárias, que inclui um comércio local e especializado com alguma dinâmica, aliado à existência de um elevado número de edifícios com interesse patrimonial (muitos deles

³⁷¹ De notar que Braga tem igualmente delimitada e aprovada a ARU Braga Sul (anterior ACRRU do Sítio dos Galos, definida em 1997), que não será analisada nesta dissertação pela similaridade estratégica, relativamente à ARU do Centro Histórico.

³⁷² Empresa fundada em 1990, com um trabalho significativo na elaboração de planos estratégicos e de ação, estudos e estratégias de sustentabilidade, estudos económicos e estratégicos, estudos e estratégias de desenvolvimento social, estudos e estratégias de planeamento e ordenamento do território, instrumentos de gestão territorial, projetos urbanos, operações de regeneração e reabilitação urbana (nas quais se insere os PERU's das ARU's de Braga), bem como trabalho na área das estratégias e programas urbanos. Cf. <http://www.quaternaire.pt> [consultado a 1-9-2013].

³⁷³ Segundo o PERU da ARU do Centro Histórico de Braga (p. 41) existem 9526 alojamentos na ACRRU dos quais 1627 vagos, havendo assim margem para se aumentar a componente residencial.

classificados), e equipamentos estruturantes³⁷⁴, sendo espectável, enquanto conceito geral, que o Centro Histórico se torne referência “dentro da cidade e a nível regional, em termos de qualidade de vida, da sua centralidade das atividades e da inovação, seja através das suas estruturas edificadas urbanas, das funções aí instaladas, ou dos modos, formas e expressões de vivência urbana e culturais”³⁷⁵.

À semelhança dos PERU’s analisados nesta dissertação, a ARU do Centro Histórico de Braga irá fundamentar as suas opções através de um PERU assente em cinco capítulos, que contemplam: um diagnóstico (com respetivos enquadramentos urbanos); uma proposta de delimitação da ARU; opções estratégicas de reabilitação (conceitos e eixos estratégicos); linhas programáticas preliminares (componentes operativas e instrumentos de política de reabilitação urbana); e uma proposta preliminar do modelo de operacionalização (modelo de gestão, adequação da estrutura orgânica, apoios e incentivos, prazos e financiamento), remetendo para anexo o programa de ação preliminar (descrição dos projetos estruturantes e complementares).

Tendo em atenção o prosseguimento das opções estratégicas do município, presentes no PDM de Braga, nomeadamente no que respeita os conceitos estruturantes – “Braga concelho atrativo para viver”, “Braga concelho de investimento empresarial” e “Braga concelho competitivo à escala ibérica”³⁷⁶ – e a vontade expressa no PERU, de que a ORU não seja apenas uma intervenção física no edificado e no espaço público, intervindo igualmente nos fatores sociais, culturais e económicos enquanto garante de vitalidade do centro histórico, foram definidos quatro eixos estratégicos que articularão todos os projetos estruturantes e complementares da ORU em causa, abordando aspetos tão diversos quanto: a revitalização económica e social centrada em setores baseados no conhecimento e criatividade³⁷⁷; a inovação ao nível da reabilitação do edificado e das infraestruturas e serviços urbanos³⁷⁸; o acréscimo da *governance* no processo de gestão

³⁷⁴ Dos quais destacamos: escolas, teatro, museus, igrejas, loja do cidadão, câmara municipal, centro de saúde, etc.

³⁷⁵ Excerto retirado do PERU da ARU Centro Histórico de Braga, p. 54.

³⁷⁶ Cf. Relatório de Avaliação da execução do PDM de Braga de 2008, pp. 167-184, em: http://www.cm-braga.pt/wps/wcm/connect/2b19948040488abf9a7bdfe88336c989/Relatorio_PDM_Junho08.pdf?MOD=AJPERES [consultado a 1-9-2013].

³⁷⁷ O primeiro eixo estratégico assenta na modernização/atualização das atividades que tenham por base o conhecimento, as novas tecnologias de informação e comunicação e a criatividade, criando interfaces entre I&D e as empresas da região (exemplo disso é a recente instalação do laboratório ibérico de nanotecnologia e outros centros de I&D ligados à UM), enquanto reforço do centro cívico. Serão criadas condições para a fixação de novos residentes (residências coletivas para estudantes e investigadores, estruturas hoteleiras *low-cost*), dinamização de espaços para incubação de atividades culturais e criativas, aumento da oferta de espaços verdes, entre outros.

³⁷⁸ Defende-se neste eixo a inovação no processo de reabilitação urbana do centro histórico, ao nível das soluções construtivas (melhor desempenho energético, sustentabilidade ambiental, rentabilização das preexistências), das tipologias e condições de conforto adequados aos modos de vida contemporâneos, das questões urbanísticas (adequação regulamentar e legal dos licenciamentos às premissas da preexistência) e dos serviços urbanos (competitividade e sustentabilidade das estruturas e infraestruturas urbanas).

urbana³⁷⁹; e por fim, o reforço da inserção do centro histórico na estrutura e dinâmica do território envolvente³⁸⁰.

EE1 Revitalização económica e social baseada em conhecimento e criatividade	EE2 Inovação (tecnológica) da reabilitação do edificado e das infraestruturas e serviços urbanos	EE3 Acréscimo da <i>governance</i> na gestão urbana	EE4 Inserção do Centro Histórico na estrutura e dinâmica do território envolvente
... Fixar a população no Centro Histórico ... Reforçar a concentração de atividades terciárias superiores ... Promover a clusterização de atividades culturais e criativas ... Reforçar a polarização comercial do Centro Histórico ... Reforçar vivências urbanas e sociabilidades no Centro Histórico ... Melhorar as infraestruturas, espaços públicos e verde urbano dentro do Centro Histórico ... Valorizar e promover a identidade e a imagem do Centro Histórico	... Envolver as fileiras locais da construção e do imobiliário no mercado da reabilitação ... Promover novas metodologias e soluções tecnológicas inovadoras na reabilitação do edificado urbano ... Promover soluções inovadoras para a mobilidade intra-urbana	... Impulsionar uma parceria entre o setor público (administração central e local) e privado ... Favorecer a concertação e cooperação público-privado em matéria de marketing urbano e comunicação ... Criar mecanismos operacionais de participação da população	... Fomentar a acessibilidade e mobilidade ao Centro Histórico ... Melhorar a articulação do Centro Histórico com os espaços confinantes ... Criar mecanismos de enraizamento dos residentes recentes e dispersos na malha urbana face ao Centro Histórico

Figura 34 – Eixos estratégicos – ARU do Centro Histórico de Braga
 [Fonte: Esquema da autora a partir dos dados da Quatenaire Portugal]

A implementação destes quatro eixos estratégicos terá em conta oito níveis de fatores/atuação (de A a H), que abarcam: as componentes fundamentais de estruturação (tipo de malha urbana, eixos e arruamentos estruturantes,...); os núcleos distintivos e dinâmicos (área comercial, cultural, arqueológica, etc.); as unidades motrizes de reabilitação (edifícios âncora a reabilitar, novos equipamentos, ...); as áreas prioritárias de reabilitação física e social; as redes de vertebração urbana (criação de rotas dos parques e jardins, de património cultura, histórico, entre outros); as áreas estratégicas de interface; os núcleos residenciais peculiares (zonas de “dinâmicas urbanas”, de qualidade tipológica e ambiental); e por fim, o sistema de acessibilidade e mobilidade (eixos viários, pedonais, transportes públicos, etc.). A operacionalização dos oito níveis estratégicos de atuação assenta num conjunto alargado de projetos que, pela sua relevância e impacto, se consideram estruturantes, aos quais se articulam outros projetos, de natureza pública e privada de carácter complementar, complexificando e dando corpo à ORU em análise.

³⁷⁹ Tendo em conta novas formas de governação e de participação pública, de cooperação entre entidades, no processo de gestão da reabilitação urbana.

³⁸⁰ Este último eixo remete para o relacionamento entre o centro histórico e a restante cidade, tanto relativamente aos espaços de fronteira como noutras áreas consolidadas ou em expansão, garantindo-se equilíbrio e fluidez.

Desta feita, no âmbito do nível A – *Componentes fundamentais de estruturação*, estão previstos oito projetos de intervenção estruturantes, a realizar entre 2011 e 2014, pela CMB, dos quais fazem parte obras de requalificação de superfície: da Praça do Município e rua de Santo António da Praça (núcleo medieval), da Praça Mouzinho de Albuquerque, da rua de Santo André, do Largo da Senhora-a-Branca, do Campo das Hortas e rua Andrade Corvo, da rua de S. Vicente e largo dos Penedos, e a requalificação das restantes praças e largos do Eixo latitudinal.

No nível B – *Núcleos distintivos e dinâmicos*, serão implementados três projetos de intervenção estruturantes, a implementar entre 2012 e 2015, da responsabilidade da CMB e da Associação Comercial de Braga (ACB), nomeadamente: o programa de promoção do comércio tradicional na área comercial polarizadora³⁸¹; um estudo para a requalificação das galerias comerciais de 1ª geração e o programa de promoção de atividades de restauração e animação noturna da área. A estes projetos articular-se-ão outros três projetos de intervenção complementar (a realizar em idêntico espaço temporal): a criação de auditório no cinema S. Geraldo³⁸² (quarteirão comercial e cultural), o projeto de reconversão de Shopping Santa Cruz (da responsabilidade de privados), e a obra de requalificação de superfície do largo Carlos Amarante e das ruas do Raio e S. Lázaro (quarteirão comercial e cultural) a cargo da CMB.

No nível C – *Unidades motrizes de reabilitação*, constam quatro projetos de intervenção estruturantes, a desenvolver entre 2012 e 2015, pela CMB, no que consta: a criação de incubadora de atividades artísticas e culturais³⁸³; a construção de um espaço museológico nas ruínas romanas das Carvalheiras; a requalificação do Mercado Municipal³⁸⁴; e a criação de uma Loja de Reabilitação³⁸⁵. Estão ainda previstos cinco projetos de intervenção complementares a realizar entre 2013 e 2016 por diversas entidades, nomeadamente: a criação de um centro

³⁸¹ Programa que atua essencialmente ao nível da inovação tecnológica das infraestruturas dos estabelecimentos comerciais (soluções energéticas, de comunicação, recolha de resíduos, ...), bem como ao nível da gestão integrada (reforçando o marketing e comunicação do comércio tradicional e promovendo novos projetos comerciais).

³⁸² Pretende-se a reconversão do cinema S. Geraldo a estrutura para eventos científicos, empresariais e de inovação (encontros, seminários, reuniões) de forma a atrair dinâmicas com instituições com sede em zonas de expansão.

³⁸³ Reconvertendo o antigo quartel da GNR, no Campo da Vinha, para a instalação de pequenas e micro empresas, associações ou profissionais cuja atividade seja de natureza cultural, artística ou criativa, beneficiando de serviços comuns e de uma estratégia comum de comunicação (promoção e divulgação).

³⁸⁴ Encontra-se previsto no Plano de Atividades da CMB, para 2014 (p. 101), a abertura de um concurso de ideias para a recuperação e fruição pública do Mercado Municipal de Braga. Cf. http://www.cm-braga.pt/wps/wcm/connect/c9e4ef004291a66ca893aa3955973fe0/PLANOATIVIDADES_2014.pdf?MOD=AJPERES [consultado a 17-8-2014].

³⁸⁵ Este projeto consiste na adaptação do piso térreo de um edifício camarário reabilitado, para estrutura de apoio e promoção da reabilitação urbana do Centro Histórico de Braga. Tem como principais objetivos a promoção da identidade e imagem do centro histórico, a concertação e cooperação público-privada, a divulgação técnica e financeira (apoios), a criação de mecanismos de participação pública e a criação de mecanismos de enraizamento dos residentes recentes e dispersos pela malha urbana do centro histórico.

empresarial de última geração³⁸⁶ (por promotores privados, em parceria com a Associação Empresarial do Minho); a reabilitação e readaptação do edifício do Recolhimento de Santa Maria Madalena a centro de interpretação e divulgação de formas e expressões culturais (pela CMB e uma IPSS); a requalificação da praça da Faculdade de Filosofia e das ruas envolventes; e valorização do largo da Igreja de S. Vítor (pela CMB).

No nível D – *Áreas prioritárias de reabilitação física e social*, serão implementados quatro projetos de intervenção estruturante, segundo uma abordagem integrada (reabilitação física dos edifícios, melhoria das condições de habitabilidade, revitalização social e económica e qualificação dos espaços públicos), a realizar entre 2013 e 2016 por privados, destacando-se: a reabilitação do edificado das ruas Direita e Cruz de Pedra, da rua da Boavista, das ruas de S. Vicente e Dr. Artur Soares (Palhotas), e por fim das ruas de S. Vítor, S. Domingos e D. Pedro V.

No nível E – *Redes de vertebração urbana*, prevê-se a implementação de sete projetos de intervenção complementares (nenhum foi considerado estruturante), a realizar entre 2012 e 2013 pela CMB, com o intuito de promoção e projeção da cidade e das atividades desenvolvidas na mesma. Fazem parte destes projetos: a criação de um roteiro das empresas culturais e da criatividade, com a colaboração da ADDICT³⁸⁷; um roteiro de galerias, museus e outros espaços de interpretação e difusão artística; um roteiro do património arqueológico, arquitetónico e artístico do Centro Histórico de Braga; a reestruturação e abertura ao uso público dos Jardins de Guadalupe, dos Biscainhos e do Museu Nogueira da Silva; a criação de um roteiro de jardins e espaços verdes³⁸⁸, conceção do roteiro “Carbono Zero” (edifícios com melhores práticas de sustentabilidade) e por fim execução de sinalética dos roteiros.

No nível F – *Áreas de interface estratégico*, estão previstos, seis projetos de intervenção complementares, que contemplam essencialmente a valorização do mobiliário urbano, iluminação e infraestruturas (criando interconexão na paisagem urbana), a realizar-se entre 2011 e 2014, pela CMB. Destacam-se os seguintes projetos: ligação CP/ Arco da Porta Nova;

³⁸⁶ Tendo em conta a preocupação em torno dos centros comerciais de 1ª geração, este projeto promove a reconversão do Centro Comercial Lafayette, numa área empresarial vocacionada ao conhecimento e tecnologia, relacionado com a área da saúde ou da nanotecnologia, optando por soluções inovadoras e de ponta ao nível da eficiência energética, soluções de Carbono Zero, etc.

³⁸⁷ Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas, constituída em outubro de 2008, com o objetivo de dar seguimento à estratégia delineada num estudo macroeconómico de criação de um *cluster* de indústrias criativas na região norte. Pretende contribuir no desenvolvimento do empreendedorismo e da economia criativa, promovendo o desenvolvimento das indústrias criativas através da pesquisa, informação, promoção e coordenação do setor. Cf. <http://www.addict.pt/> [consultado a 3-9-2013].

³⁸⁸ De referir que os espaços verdes são destacados no PERU, como sendo um dos aspetos com pior performance no centro histórico. Pretende-se com este projeto, para além da identificação, divulgação e dinamização destes espaços, a realização de um conjunto de intervenções ao nível da qualificação e organização das suas acessibilidades, promovendo um sistema de percursos interligados entre si e com outros espaços de interesse do centro histórico.

“Rótula” de Infias; plataforma nascente; ligação Variante (rua de S. Martinho) / Centro Histórico; requalificação do parque de estacionamento na rua de S. Martinho (ao Campo da Vinha); e por fim o reforço da articulação Central de Camionagem / Centro Histórico.

No nível G – *Núcleos residenciais peculiares*, irão ser realizados dois projetos de intervenção estruturantes, com vista a atrair novos segmentos de população residente aliado a um crescimento das atividade económicas inovadoras (baseadas na criatividade e no conhecimento), a partir de 2013, por iniciativa privada. Prevê-se assim a promoção e dinamização da reabilitação do edificado e do mercado de arrendamento, dentro do núcleo medieval, e nos quarteirões envolventes à Praça Mouzinho de Albuquerque e ruas do Sardoal e Santa Margarida.

Por fim, no nível H – *Sistema de acessibilidade e mobilidade*, serão implementados dois projetos de intervenção estruturantes, a implementar entre 2012 e 2014, no que concerne: a ligação em transporte público da Estação da CP / Universidade, promovido pela Transportes Urbanos de Braga (TUB), e a criação de uma rede de ciclovias e de circuitos pedestres no centro histórico, com ligação à rede de ciclovias existente (a cargo da CMB). Serão ainda implementados dois projetos de intervenção complementar: a criação de rede de recolha/aluguer de bicicletas a TUBiclas (a cargo da TUB), e a adequação da rede de transportes públicos urbanos à oferta de locais de lazer /comércio /animação urbana no centro histórico (da responsabilidade da CMB).

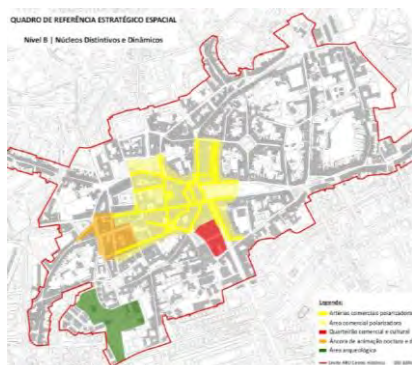


Figura 35 – Nível B
Planta esquemática da intervenção
[Fonte: Quaternaire Portugal]

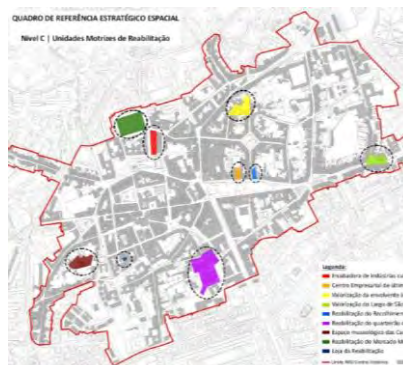


Figura 36 – Nível C
Planta esquemática da intervenção
[Fonte: Quaternaire Portugal]



Figura 37 – Nível G
Planta esquemática da intervenção
[Fonte: Quaternaire Portugal]

A implementação da ORU sistemática, prevista para a ARU do Centro Histórico de Braga, está estimada, segundo o PERU, num montante que poderá variar entre 51.627.783 euros e 77.177.783 euros, congregando investimento público (22.677.783 euros) e investimento privado (estimado entre os 28.950.000 e 54.500.000 euros), sendo os projetos incluídos no nível D

(respeitante às áreas prioritárias de reabilitação física e social) os que reúnem, na sua totalidade, um investimento mais avultado (entre 12.450.000 e 17.500.000 euros)³⁸⁹. Preveem-se, para o efeito, fontes de financiamento diversificadas, que abarcam desde incentivos de natureza fiscal e administrativa (essencialmente para os investimentos privados), a apoios através de programas de reabilitação e habitação (promovidos pelo IHRU), apoios a investimentos públicos, privados e ações coletivas a partir do QREN, produtos bancários diversos (FII's e protocolos bancários), bem como a aplicação de FDU's (como é o caso da iniciativa JESSICA), elegendo-se para tal, como entidade gestora da ORU, a DRU do município de Braga.

A escolha da entidade gestora teve em conta os condicionalismos atuais, nomeadamente no que concerne: a) a limitação por lei da criação de empresas municipais; b) a contenção de custos associada à hipótese de criação ou alargamento de uma empresa municipal existente; c) a experiência e conhecimento da área, por parte da DRU (que já tinha a seu cargo a anterior ACRRU); e d) a maior facilidade de articulação da unidade orgânica responsável pela ORU, relativamente às restantes unidades orgânicas da CMB (responsáveis pela gestão e planeamento urbano)³⁹⁰; levando a que o PERU aconselhe que a gestão da ORU seja feita através da existente DRU³⁹¹. Desta feita, considerando-se o reforço de competências da entidade gestora em causa, é sugerido pelo PERU: a criação, de um Conselho Estratégico Local para a reabilitação urbana³⁹², de natureza consultiva, no âmbito da representatividade, concertação de estratégias e de prioridades de intervenção; uma revisão orgânica municipal de forma a autonomizar as competências e gestão dos processo de ORU numa Direção Municipal de Reabilitação Urbana criada para o efeito (com respetivas duas subunidades respeitantes a cada ORU), garantindo uma

³⁸⁹ De salientar ainda que os 2 projetos de intervenção estruturantes relativos à promoção da reabilitação do edificado para o mercado de arrendamento (nível G), igualmente promovidos por privados, reúnem um investimento considerável, entre 11.400.000 e 31.900.000 euros.

³⁹⁰ Esta solução apresenta igualmente desvantagens comparativamente à constituição de uma SRU: não permite o reconhecimento do interesse público excecional, através da participação de capitais do Estado; não é a solução mais adequada em termos de estrutura técnica, sendo necessário um reforço ao nível dos recursos humanos; poderá não dar resposta jurídica e especializada atempadamente; prevê menor agilidade e eficiência comunicacional, no relacionamento com entidades privadas; e não possui a autonomia financeira e gestão empresarial necessária para este tipo de intervenções.

³⁹¹ O PERU propõe que a gestão da ORU seja feita pela DRU, numa primeira fase de operacionalização, prevendo posteriormente uma reavaliação do enquadramento político e legislativo para a hipótese de se avançar com a constituição de uma SRU, para a gestão das duas ORU's aprovadas (ARU do Centro Histórico e ARU, Braga Sul), bem como a possibilidade de se aprovar uma terceira ORU, respeitante à ARU Braga Norte (em fase de proposta). Com os condicionalismos legais e financeiros atuais (posteriores à elaboração do PERU em análise), prevemos que a gestão das ORU's, seja definitivamente da responsabilidade da DRU.

³⁹² Constituído por representantes de entidades e por personalidades de interesse reconhecido para a estratégia e política municipal de reabilitação urbana.

melhor performance interna³⁹³; por fim é ainda sugerido um reforço de recursos humanos para a atual DRU³⁹⁴, no sentido de se adequar tecnicamente às novas responsabilidades operacionais e interdisciplinares.

Paralelamente à reabilitação urbana planeada com as delimitações de ARU's e aprovações das respetivas ORU's, a CMB tem previsto dar continuidade a alguns programas, políticas e práticas complementares ao longo deste ano³⁹⁵, nomeadamente: o *Programa Encaixa-te*, enquanto mecanismo de apoio a jovens empreendedores, no estímulo à implementação de atividades comerciais em lojas devolutas³⁹⁶; o projeto-piloto *cuida do teu bairro*, com vista ao envolvimento dos cidadãos ao seu espaço de residência³⁹⁷; a política de aquisição de imóveis, que careçam de reabilitação³⁹⁸; a continuação de lançamentos de concursos *low-cost*, para a aquisição de edifícios de habitação para jovens³⁹⁹; a política de apoio técnico e elaboração de

³⁹³ O PERU sugere que a política de reabilitação urbana seja valorizada através da criação de uma Direção Municipal específica à temática da reabilitação urbana (ao invés de uma divisão municipal, que por já existir, acumula outras funções para além da reabilitação urbana, como é o caso da arqueologia e da museologia, fazendo parte, entre outras divisões, de uma Direção Municipal, neste caso de urbanismo). De salientar que esta proposta foi elaborada com base numa orgânica municipal que se encontra desatualizada, estando a atual orgânica em vigor desde 1 de janeiro de 2013, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro (organização dos órgãos e serviços autárquicos) e da Lei n.º 49/2012, de 29 de agosto (adaptação à administração local do Estatuto do Pessoal Dirigente dos serviços e organismos da administração central, regional e local do Estado) entretanto em vigor. Como tal e tendo em conta a limitação dos lugares de dirigentes das autarquias locais (segundo critérios geográficos, financeiros e turísticos), foi aprovado pela assembleia municipal e CMB a existência de apenas três Diretores Municipais, seis Diretores de Departamento e 24 Chefes de Divisão, tornando mais difícil a concretização da alteração da orgânica sugerida pelo PERU em causa. Cf. http://www.cm-braga.pt/wps/wcm/connect/8b596d804bc7d5e8be22ff489a81e428/CMB_Reg04_CMBREG_0407_RegReorgServicosMunicipais.pdf?MOD=AJPERES [consultado a 4-9-2013].

³⁹⁴ O reforço técnico sugerido abarca as áreas do urbanismo/planeamento urbano, engenharia civil, área jurídica (nas valências de direito do ordenamento e do urbanismo e direito público), área económica (nas valências da economia urbana e economia/gestão), área social (nas valências da sociologia/sociologia urbana e da assistência social), e por fim, do marketing urbano e comunicação.

³⁹⁵ Segundo o Plano de Atividades para 2014, ao nível da renovação urbana, disponível in: [braga.pt/wps/wcm/connect/c9e4ef004291a66ca893aa3955973fe0/PLANOATIVIDADES_2014.pdf?MOD=AJPERES](http://www.cm-braga.pt/wps/wcm/connect/c9e4ef004291a66ca893aa3955973fe0/PLANOATIVIDADES_2014.pdf?MOD=AJPERES) [consultado a 17-8-2013]

³⁹⁶ Programa criado no âmbito da Capital Europeia da Juventude, em 2012, possibilita a instalação de empreendedores em lojas devolutas do Centro Histórico de Braga (estimulando a atividade comercial e promovendo a animação do centro histórico). O programa sofreu algumas alterações durante 2014, colmatando a gestão deficitária e a falta de acompanhamento técnico e sustentável, necessário para o sucesso dos projetos, através da cooperação entre a CMB, a InvestBraga – Agência para a Dinamização Económica, a Associação Comercial de Braga e a Associação Industrial do Minho. Prevê a isenção de pagamento de renda durante seis meses, bem como a isenção de taxas referentes à licença de construção. Cf. Plano de atividades de 2014, da CMB, p. 93 e <http://www.correiodominho.com/noticias.php%3C/ajax/noticias.php?id=79108> [consultado a 17-8-2014].

³⁹⁷ Pretende-se envolver os cidadãos no desenvolvimento, requalificação e responsabilização do espaço público da sua área de residência, estabelecendo elos de conhecimento e proximidade entre residentes na formação de um espírito de grupo.

³⁹⁸ De notar que não sendo objetivo da CMB uma “municipalização” do centro histórico para promover a reabilitação urbana, sempre que estejam esgotados os esforços no sentido de incentivar os proprietários a realizarem as obras necessárias, deverá proceder-se à alienação do património para ser reabilitado pelo município, ou promovendo a reabilitação através de vendas a baixo custo.

³⁹⁹ Prática de venda a baixo custo de edifícios alienados e reabilitados pelo município, para um público jovem (como referido anteriormente).

projetos de recuperação de imóveis degradados localizados na ARU do Centro Histórico de Braga, bem como o acompanhamento na execução das mesmas⁴⁰⁰; o acompanhamento técnico e elaboração de projetos na adaptação de edifícios existentes e sua articulação com o espaço urbano envolvente, à acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada; ou até mesmo a criação de um balcão de apoio ao investimento.

A candidatura da CMB ao programa “reabilitar para arrendar”, promovido pelo IHRU, irá permitir a instalação no antigo Convento das Convertidas de uma pousada da juventude, um centro euro-atlântico de juventude, a loja “Europa Jovem” e um museu de sítio⁴⁰¹. A criação de sinergias, baseadas em parcerias, acordos de colaboração e protocolos, entre a CMB e diversas entidades e organismos é essencial para a dinamização e desenvolvimento científico e cultural, sendo de destacar a parceria firmada com a UM, “no envolvimento, mobilidade e intercâmbio da comunidade académica e científica em convergência de uma estratégia de aproximação das universidades ao município de Braga através da sua representação nos órgãos consultivos da Câmara Municipal de Braga”⁴⁰², permitindo a realização de projetos comuns e a promoção de iniciativas e ações nacionais e internacionais, que possam elevar a cidade a destino de referência.

Por fim, a atenção dada à política de comunicação é outra das apostas da CMB, sendo disso exemplo: a realização de seminários e conferências sob a temática da reabilitação urbana; o apoio de estudos de investigação e divulgação sobre Braga; a disponibilização de conteúdos interpretativos da história urbana, institucional e socioeconómica da cidade de Braga, na internet; a elaboração e execução de planos de marketing para os PERU (promovendo-os e incentivando a sua execução); a criação de um plano de imagem e comunicação abrangente ao concelho; a definição de uma marca turística para utilização em merchandising; ou ainda a criação de um prémio municipal, de mérito bianual, no âmbito da arquitetura e reabilitação; no seguimento das práticas urbanas, desenvolvidas ao nível municipal, um pouco por todo o país.

⁴⁰⁰ Pretende-se com esta medida, sem custos para o proprietário (mediante prova inequívoca de falta de capacidade financeira para o fazer), aumentar a qualidade das intervenções e a consequente conservação patrimonial, bem como fomentar parcerias e diálogo entre as diversas entidades envolvidas, de forma a tornar as intervenções exemplares (tendo em conta as exigências atuais).

⁴⁰¹ Sobre este assunto consultar: <http://portocanal.sapo.pt/noticia/4866/> [visualizado a 2-8-2013].

⁴⁰² Excerto do Plano de atividades de 2014, da CMB, p. 115.

> Capítulo 5

A reabilitação urbana nos Açores: proposta de gestão urbana

.....

“O variado património edificado nas ilhas dos Açores é potencialmente resultado das características geográficas do arquipélago (clima, geologia, localização), da individualidade de cada ilha e do tipo de ocupação e actividade que ao longo do tempo o homem exerceu, a que acresce ainda uma significativa variedade de usos e costumes provenientes de outras culturas. Este património corporiza em si a maneira muito peculiar do homem açoriano viver e estar na vida. Os imóveis antigos, ainda hoje existentes, constituem potenciais meios para o estudo da sua história e da sua identidade cultural, na medida em que encerram em si expressões materiais e do domínio das mentalidades de relevante dimensão e importância.”⁴⁰³

Inventário do património imóvel dos Açores: São Miguel, Ribeira Grande

.....

⁴⁰³ *Inventário do património imóvel dos Açores: São Miguel, Ribeira Grande*, s/l, Direção Regional da Cultura, IAC – Instituto Açoriano de Cultura e Câmara Municipal da Ribeira Grande, 2007, p. 33.

analisados no capítulo três, não tiveram vigência no arquipélago⁴⁰⁷, por outro a Autonomia Regional permite a formulação de políticas próprias e adequadas à região, bem como a captação de apoios comunitários específicos à mesma. O caso do programa POLIS é paradigmático desta questão, uma vez que, financiado pelo III Quadro Comunitário de Apoio (QCA), próprio das intervenções localizadas em território continental, não teve aplicação no arquipélago. Excetua-se no entanto a intervenção realizada em Angra do Heroísmo⁴⁰⁸, na qual se acordou como premissa a obtenção de mecanismos financeiros específicos para o efeito, por parte da Região Autónoma (uma vez que esta dispõe de fundos comunitários específicos e diferenciados).

O programa “Velhos Guetos, Novas Centralidades”, realizado entre 2004 e 2008, a partir de um acordo firmado entre o Estado Português e os Fundos EFTA (dos quais fizeram parte apoios da Noruega, Islândia e Liechtenstein), coordenado pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) em parceria com o Governo Regional dos Açores e a Câmara Municipal da Ribeira Grande (CMRG)⁴⁰⁹, teve como principal objetivo a criação de novas condições para o desenvolvimento social e económico da realidade peculiar da Vila de Rabo de Peixe, em S. Miguel. Para tal foram construídas infraestruturas, habitações e equipamentos de suporte a atividades económicas, de cultura e lazer, dando resposta aos problemas da população em questão⁴¹⁰, reabilitando e integrando zonas degradadas da malha urbana⁴¹¹.

Neste momento decorrem alguns programas específicos à reabilitação urbana ao nível regional e municipal, como são os casos dos programas: *Competir +*, *Loja +*, e o *REVIVA*, que nos propomos analisar, bem como a finalização da definição dos próximos fundos comunitários PROCONVERGÊNCIA, para o período de 2014/2020, essencial para se perceber o rumo das políticas de reabilitação urbana ao nível regional e para se formular adequada gestão urbana que a efetive.

⁴⁰⁷ De salientar no entanto, a operacionalização nos Açores do Programa de Apoio à Modernização do Comércio (PROCOM e mais tarde URBCOM), com incidência generalizada por todo o país e regiões autónomas.

⁴⁰⁸ Intervenção incluída na componente dois, do programa POLIS, no âmbito das intervenções em cidades com áreas classificadas de património mundial pela UNESCO. Segundo a Resolução do Conselho de Ministros nº 26/2000, de 15 de maio, “O Programa Polis, que assume uma atitude fortemente empenhada na natureza demonstrativa das intervenções, não pode deixar de contemplar os centros históricos das cidades classificados pela UNESCO como património mundial. As cidades que estão nestas condições beneficiam em muitos aspectos com esse estatuto, mas estão, também, sujeitas a pressões e a níveis de exigência que justificam a sua consideração no Programa Polis”. Como tal e em coordenação com o município, foi acordado uma intervenção por cidade património mundial, com o objetivo de beneficiação da “componente ambiental enquanto elemento estruturante da qualidade da vida urbana”.

⁴⁰⁹ De salientar ainda, a colaboração da Junta de Freguesia de Rabo de Peixe, Santa Casa da Misericórdia da Ribeira Grande, Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), e associações locais de cultura e desporto.

⁴¹⁰ População muito jovem, com problemas de pobreza, maternidade precoce, alcoolismo, consumo de droga, etc.

⁴¹¹ Note-se que o programa teve alguns “altos e baixos” no que concerne a finalização de todos os projetos previstos, bem como no envolvimento e aceitação da população em algumas das intervenções. Cf. <http://www.acorianooriental.pt/noticias/ver/177800> [consultado a 19-8-2014].

5.1 Políticas e programas de reabilitação urbana em vigor

A reabilitação dos centros urbanos tem sido uma preocupação recente, na região. Não que o património imóvel e as condições de habitabilidade dos mesmos fossem as ideais, mas por existir um défice de intervenção ao nível das infraestruturas (esgotos, arruamentos, equipamentos, etc.), que proporcionasse um nível mínimo de qualidade de vida. A insularidade e o facto da região ser dividida por nove ilhas, tem dificultado a tão desejada coesão territorial e a competitividade regional. A reabilitação urbana tem sido encarada essencialmente enquanto solução pontual a calamidades naturais, ou associada à melhoria de condições de habitabilidade (igualmente pontuais). Reflexo disso é a inclusão na orgânica do Governo Regional de uma Direção Regional de Habitação, afeta à Secretaria Regional de Solidariedade Social, com o intuito de reestruturar o setor habitacional da região, através da implementação de novas políticas habitacionais. Para tal, encontram-se em vigor diversos programas de incentivos: à recuperação de habitação degradada⁴¹², à construção ou ampliação de habitação própria⁴¹³ ou até mesmo ao arrendamento de prédios ou de frações autónomas para residência permanente⁴¹⁴.

Aliada a esta política de habitação encontra-se a atual preocupação na economia e na revitalização dos centros históricos, visível pela disponibilização de novos programas de incentivos e linha de apoio regional à reabilitação urbana, que complementados com políticas municipais de salvaguarda do património edificado, poderão dar resultados interessantes a médio/longo prazo.

⁴¹² Regulamentado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 6/2002/A, de 11 de março e Decreto Regulamentar Regional n.º 1/2003/A, de 6 de fevereiro, destina-se a promover a reabilitação, reparação e beneficiação em habitações degradadas, através de uma comparticipação financeira em materiais e mão-de-obra, num máximo de 70% do valor do edifício (antes da obra) e num limite de 15.000 euros. Podem candidatar-se os proprietários, comproprietários, usufrutuários, usuários e titulares de direito de habitação sobre o imóvel, com limitação do rendimento mensal bruto do agregado e de acesso a anteriores apoios. O imóvel a candidatar deverá ainda, destinar-se a habitação única e permanente do agregado familiar e ter menos de 160 m² de área bruta. Cf. <http://www.azores.gov.pt/NR/exeres/BA69DEF2-6077-4352-B7CA-11BA78561913.htm> [consultado a 19-8-2014].

⁴¹³ Programa que se destina ao apoio para construção, ampliação ou remodelação de habitação, em lote cedido pelo Governo Regional ou do proprietário, para residência própria permanente. O apoio é variável consoante a composição do agregado familiar, o rendimento médio mensal do candidato e a área de construção prevista, num máximo do valor de compra e venda do imóvel, e é concedido faseadamente, para a aquisição de materiais e mão de obra. Destina-se a proprietários do lote ou imóvel, com a limitação do rendimento bruto mensal estipulado e nunca tendo usufruído de apoios à habitação. Cf. <http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/srss-drh/textoTabela/Construção+ou+ampliação+de+habitação+própria.htm> [consultado a 19-8-2014].

⁴¹⁴ Apoio com duração de 12 meses, para residentes sem dívidas ao fisco e segurança social e sem outros apoios à habitação, com contrato de arrendamento ao abrigo do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), cujo valor e tipologia sejam de acordo com os estipulados pelo regulamento. A taxa de esforço deverá ser no máximo de 60% do rendimento bruto do agregado, não podendo ser inferior ao valor da renda, nem superior a mais do que quatro vezes o valor da mesma. Cf. <http://www.azores.gov.pt/NR/rdonlyres/77A20AF1-69AD-49F2-9E33-3B11E4A045D5/726209/FamFuturoIncentivoaoArrendamento.pdf> [consultado a 19-8-2014].

5.1.1 Reabilitação urbana no âmbito municipal

Muito se tem debatido a reabilitação urbana, nestes últimos anos ao nível municipal, através da organização de conferências, seminários, workshops e passeios/visitas pela malha urbana, demonstrando a preocupação sobre a temática. A última campanha eleitoral autárquica foi ilustrativa da discussão acerca da dimensão dos problemas associados à necessidade de intervenção nos centros históricos, enquanto possíveis impulsionadores de novas dinâmicas sociais, económicas e culturais. E se algumas (poucas) autarquias têm trabalhado ao nível da salvaguarda do seu património, nomeadamente com a elaboração de instrumentos de ordenamento do território, próprios para o efeito⁴¹⁵, a maioria tem tido uma intervenção tímida e pontual, na construção de equipamentos públicos ou na requalificação urbana de espaços públicos, desconexos de um planeamento estratégico e integrante da restante malha urbana.

Sendo a realidade municipal da região muito heterogénea ao longo das nove ilhas do arquipélago, centraremos a nossa pequena análise em Ponta Delgada, enquanto concelho com maior população dos Açores⁴¹⁶, localizado na costa sul da ilha de S. Miguel, para exemplificar o que se tem feito ao nível de políticas de reabilitação urbana ao nível municipal⁴¹⁷.

Em termos muito breves e apenas para contextualizar a cidade de Ponta Delgada no seu desenvolvimento urbano⁴¹⁸, foi elevada a vila em 1499 e a cidade em 1546, estruturando-se

⁴¹⁵ De salientar a resistência, que as câmaras municipais têm na elaboração de novos e adequados instrumentos de ordenamento do território, pela morosidade, custo e incompreensão da sua importância e realização. Destacamos o caso da CMRG com o recente Plano de Pormenor (PP) de salvaguarda em vigor. No seguimento deste instrumento, a CMRG promulgou igualmente uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), e encontra-se atualmente a definir os benefícios fiscais a aplicar na mesma, enquanto incentivo à prática da reabilitação urbana. Salientamos igualmente a atual finalização do PP de salvaguarda de Angra do Heroísmo, enquanto imperativo da classificação do seu centro histórico a património mundial da UNESCO e cuja início da elaboração remonta ao ano de 2000. Pretende-se com o mesmo, incluir uma visão estratégica de intervenção aliada ao ordenamento urbanístico do parque edificado e à salvaguarda e valorização do conjunto urbano classificado. O PP de salvaguarda em causa, irá fundir os anteriores Plano de Urbanização (PU) de Angra do Heroísmo e o Plano de Salvaguarda e Valorização da zona classificada, que se encontravam em elaboração, prevendo-se que a sua entrada em vigor se realize ainda no final de 2014. Cf. http://www.cm-ribeiragrande.pt/inst/images/ActasEditais/2014/abr_2014/06_ata_20_marco.pdf [consultado a.18-8-2014], e http://www.oficina-arquitectura.pt/pdfs/09_planos_pormenor.pdf, <http://www.cm-ah.pt/showNT.php?Id=861> [consultados a 6-10-2014].

⁴¹⁶ Segundo os Censos de 2011, o concelho de Ponta Delgada tem 65.854 residentes (segundo-se o de Angra do Heroísmo com 35.581). Cf. <http://estatistica.azores.gov.pt/upl/%7B5b46c624-036c-4011-b4e9-8e4cff870f4d%7D.pdf> [consultado a 20-8-2014]

⁴¹⁷ Certos de que outros municípios do arquipélago seriam merecedores de idêntica análise, como é o caso de Angra do Heroísmo, optámos por exemplificar com o município de maior representação populacional, e porventura um dos que apresentam maior complexidade e défice de trabalho no planeamento, estratégia e operacionalização de intervenções urbanas, ao nível da reabilitação urbana, remetendo a análise de outros municípios para posterior desenvolvimento.

⁴¹⁸ Sendo o objetivo principal desta dissertação o estudo e proposta de gestão urbana para a implementação da reabilitação urbana (como pode ser feita, por quem, com que mecanismos legais e financeiros, etc.) numa perspetiva global e integrada da cidade, optamos por não pormenorizar a evolução urbana histórica e arquitetónica da cidade de

linearmente no sentido da costa, inicialmente a partir de duas ruas principais (paralelas entre si) e articuladas por edifícios e espaços públicos emblemáticos⁴¹⁹, aos quais se foi anexando uma malha urbana irradiante, que se foi densificando ao longo dos séculos XVII e XVIII⁴²⁰.



Figuras 38, 39 e 40 – Evolução urbana de Ponta Delgada – Séculos XV, XVI e XVII

[Fonte: Teixeira, Manuel C., VALLA, Margarida, *O urbanismo português: séculos XIII-XVIII. Portugal-Brasil*, Lisboa, Livros Horizonte, 1999, pp. 70-79]

No século XIX, a cidade sofreu algumas intervenções de expansão industrial e habitacional ressaltando “...sobretudo a sua subordinação à malha geral alongada que caracteriza Ponta Delgada. É tão rígida que dificilmente permite outra orientação dos arruamentos novos que não a do sentido N-S. Nenhuma contribuição planeada, moderna ou antiga, conseguiu alterar o excessivo alongamento dessa malha, originalidade principal desta estrutura urbana que, como as dos principais núcleos urbanos dos Açores, evoluiu sucessivamente de um modelo linear para um irradiante e deste para a retícula”⁴²¹

A abertura da avenida marginal em aterro e construção da frente marítima veio trazer, na década de 40 e 50, do século XX, uma alteração significativa na fisionomia e vivência da cidade. Nos finais da década de 90 e essencialmente a partir de 2000, realizaram-se novas intervenções essencialmente ao nível do alargamento da malha urbana a norte da cidade (construção de novos empreendimentos habitacionais, edifícios comerciais e de serviços), em clara expansão urbana, permitida pelas alterações efetuadas ao Plano Diretor Municipal (PDM), e a construção da nova

Ponta Delgada, remetendo esse estudo, bem como o planeamento da reabilitação urbana (inventário do existente, propostas de recuperação e reabilitação, eixos estratégicos, etc.), para um futuro desenvolvimento.

⁴¹⁹ Dos quais fazem parte o Terreiro junto à Fortaleza, e a zona central que englobava a igreja, a câmara e o cais portuário (ainda hoje estruturantes na articulação da cidade).

⁴²⁰ Cf. TEIXEIRA, Manuel C., VALLA, Margarida, *O urbanismo português: séculos XIII-XVIII. Portugal-Brasil*, Lisboa, Livros Horizonte, 1999, pp. 47-82, *Arquitetura Popular dos Açores*, 2ª edição, s/l, Ordem dos Arquitectos, 2007, pp. 98-101, e FERNANDES, José Manuel, *História ilustrada da arquitetura dos Açores*, Angra do Heroísmo, Instituto Açoriano da Cultura, 2008, pp. 13-14.

⁴²¹ Excerto retirado de *Arquitetura Popular dos Açores*, 2ª edição, s/l, Ordem dos Arquitectos, 2007, pp. 100-101.

frente marítima “Portas do Mar”, qualificando a relação entre a cidade e a sua orla marítima e potenciando a criação de uma nova centralidade que alie o comércio ao lazer, no seguimento das intervenções recentes realizadas em cidades ribeirinhas, um pouco por todo o país.

O aumento da oferta habitacional e a deslocalização de equipamentos e serviços estruturantes para fora do centro urbano⁴²², aceleraram a já de si inicial desertificação do centro histórico. A implementação do programa de *Revitalização Económica e Social do Centro Histórico de Ponta Delgada* (REVIVA), em vigor desde julho de 2008⁴²³, tem vindo a ser a resposta da Câmara Municipal de Ponta Delgada (CMPD), para combater esta tendência.

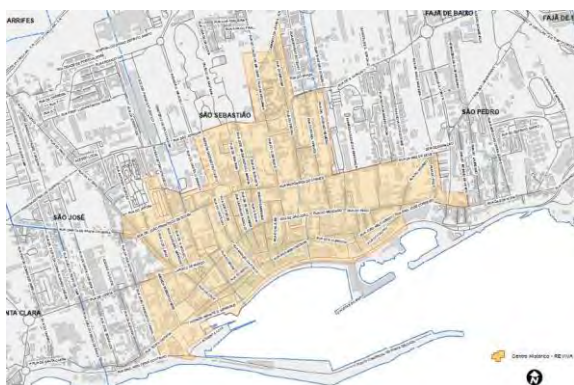


Figura 41 – Delimitação do programa REVIVA Centro Histórico de Ponta Delgada
[Fonte: CMPD]



Figuras 42 e 43 – Delimitação do programa REVIVA Núcleos centrais das freguesias de Capelas e de Arrifes
[Fonte: CMPD]

Trata-se de um regime de incentivos fiscais, respeitante às taxas municipais⁴²⁴, para um conjunto alargado de intervenções urbanas que “...consistem no processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios (...), bem como o conjunto de operações urbanísticas, de loteamento e de obras de urbanização que visem a recuperação e reconversão urbanística de edificações”⁴²⁵, nas quais se inclui a reabilitação urbana bem como qualquer outra intervenção no tecido urbano afeto ao programa (inicialmente apenas o centro histórico de Ponta

⁴²² Dos quais destacamos: o hospital, a segurança social, algumas dependências ligadas ao Governo Regional, escolas profissionais e secundárias, jardins de infância, centro comercial, futuro centro de saúde, entre muitas outras.

⁴²³ Publicado no aviso n.º 20054/2008, em Diário da República, 2.ª série n.º 134, de 14 de julho, cujo âmbito de atuação se cingia ao Centro Histórico de Ponta Delgada, foi alterado pelo edital n.º 28/2011, para ampliação do prazo de vigência para o ano de 2011 e novamente promulgado pelo edital n.º 245/2012, de 14 de fevereiro, publicado em Diário da República, 2.ª série n.º 48, de 7 de março, prorrogando novamente o prazo de vigência por mais cinco anos, e o alargamento do seu âmbito de atuação para os núcleos centrais das 24 freguesias do concelho.

⁴²⁴ Indicadas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas (RMUET). Cf. <http://www.cmpontadelgada.pt/Site/FrontOffice/default.aspx?module=theme/themecontentlist&id=70> [consultado a 20-8-2014].

⁴²⁵ Alínea 3 do artigo 2, da minuta do regulamento de apoio à reabilitação urbana. Cf. Regulamento n.º 78/2008, publicado em Diário da República, 2.ª série n.º 32, de 14 de fevereiro.

Delgada, e atualmente incluindo igualmente os núcleos urbanos das 24 freguesias que compõe o concelho). Prevê a isenção das taxas de realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas⁴²⁶; ocupação de via pública⁴²⁷ (por um período de seis meses e com redução de 50% da taxa, nos seis meses seguintes); e de compensação⁴²⁸ (no caso de operações de loteamento); bem como o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), em todos os imóveis que sofram obras de reabilitação (dez anos no caso de edifícios habitacionais, e cinco anos nos restantes) e o Imposto Municipal de Transmissão (IMT)⁴²⁹, na primeira venda após obras, em caso de habitação própria permanente. Como constatamos mais do que um programa de incentivo à reabilitação urbana, trata-se de um programa de apoio à economia (construtiva e imobiliária) da região.

Para além deste programa, a CMPD tem vindo igualmente a desenvolver alguns protocolos de cooperação técnico e científico, com a Universidade dos Açores (UAç), na organização de seminários e na produção de conteúdos para fins de informação turística. Aguardamos expectantes que essa parceria possa também envolver a promoção, planeamento e prática da reabilitação urbana.

Por fim, destacamos ainda a iniciativa privada de mediação de reabilitação urbana de espaços comerciais nos centros urbanos do arquipélago, no recente projeto *RuActiva*, da autoria do atelier Backlar⁴³⁰. A iniciativa pretende “reconstruir a cidade, através de acções capazes de restabelecer a dinâmica social e revitalizar a economia local. Estimular e implementar ideias empreendedoras, projetos culturais e intervenções artísticas, em contacto directo com o público (...) através da (re)ocupação temporária de espaços actualmente inactivos – os pisos térreos e suas montras”⁴³¹,

⁴²⁶ Segundo o capítulo VII, do RMUET de Ponta Delgada, são taxadas operações de loteamento, obras de construção, ampliação ou alteração, sempre que estas impliquem um aumento dos encargos públicos, na realização, manutenção e reforço das infraestruturas existentes. Trata-se de uma taxa variável consoante o investimento municipal que a operação em causa venha a implicar, sendo a localização, a tipologia de construção, a infraestruturização existente no local, o valor das áreas de cedência e a área de construção, determinantes para o seu cálculo.

⁴²⁷ De acordo com o capítulo IV, do RMUET, estão incluídos na ocupação da via pública o uso de: andaimes ou tapumes, lugar de estacionamento para cargas e descargas de material, instalação de gruas ou guindastes, passagem de tubos, condutas e cabos, ou ainda ocupação com contentores para descarga de entulho.

⁴²⁸ Os projetos de loteamento ou de operações urbanísticas de impacto semelhante, segundo o capítulo VIII, do RMUET, devem prever áreas de cedência ao domínio público, para implantação de espaços verdes de utilização coletiva, bem como infraestruturas e equipamentos. No caso de já existirem espaços públicos para este fim, ou de não se justificar a localização de equipamentos ou áreas verdes, pode o proprietário proceder ao pagamento de uma compensação ao município (paga em espécie ou em numerário, consoante opção da Câmara). O valor da taxa é variável dependendo da localização, tipologia e área de construção proposta.

⁴²⁹ Trata-se de um imposto variável consoante o preço de venda do imóvel, sendo isentos os imóveis transacionados por valores inferiores a 112.125 euros (no caso da Região Autónoma do Açores), ou ainda imóveis classificados como património cultural, de interesse público, nacional, regional ou municipal.

⁴³⁰ Atelier de arquitetura, formado por dois jovens arquitetos, com alguma experiência de trabalho a nível internacional e residência atual em S. Miguel, Açores. Cf. <http://atelierbacklar.com> [consultado a 21-8-2014].

⁴³¹ Excerto retirado do sítio do projeto. Cf. <http://ruactiva.com/?p=29> [consultado a 21-8-2014].

em clara consonância com algumas iniciativas a serem realizadas no país⁴³². Pretende-se assim numa perspetiva urbana de ocupação e dinamização do território, aliar a preservação arquitetónica à dinamização cultural, numa mediação entre proprietários de espaços devolutos e arrendatários temporários que queiram testar as suas ideias, produtos e serviços⁴³³. Encontram-se neste momento a dar início ao projeto (divulgação da iniciativa, sensibilização dos proprietários e arrendatários, levantamento de espaços devolutos, etc.), tendo atualmente disponíveis dois espaços comerciais para dar o arranque à iniciativa.



Figura 44 – Publicidade do projeto RuActiva
Rua Manuel Inácio Correia – Ponta Delgada
[Fonte: atelierbacklar]



Figura 45 – Publicidade do projeto RuActiva
Rua António José de Almeida – Ponta Delgada
[Fonte: atelierbacklar]

⁴³² Destacamos a similaridade entre o projeto em análise e o projeto “Rês do Chão”, premiado pela Fundação Calouste Gulbenkian, no âmbito do II concurso de ideias “FAZ – ideias de origem portuguesa”. Cf. <http://www.verportugal.net/Artigo/Res-do-Chao-um-projecto-que-vai-por-o-velho-a-cheirar-a-novo=008479>, <https://www.facebook.com/ocuparesdochao>, <http://2013.ideiasdeorigemportuguesa.org/> e <http://2013.ideiasdeorigemportuguesa.org/ideias/109> [consultados a 21-8-2014].

⁴³³ Sob cobrança de 25% do valor da primeira renda, disponibilizando-se igualmente para a realização dos projetos de reabilitação do espaço comercial e/ou decoração de interiores/montra.

5.1.2 Reabilitação urbana no âmbito regional

Após uma década em que um pouco por todas as ilhas se realizaram inúmeros investimentos na construção de infraestruturas, equipamentos e habitação, deu entrada um período de abrandamento e contenção orçamental, com repercussões ao nível económico e social, acentuado e amplificado pela pequena escala da região e do seu tecido empresarial. A reabilitação urbana, tal como no resto do país, passou a ser encarada como alternativa e solução para a colmatação de desequilíbrios territoriais e falta de financiamento e necessidade de novas construções, visível na *Carta Regional de Obras Públicas*⁴³⁴ recentemente em vigor.

O hiato entre a finalização do III QCA, respeitante a 2007-2013, e a entrada do novo PROCONVERGÊNCIA, para o período de 2014-2020, tem acelerado a formulação e concretização de políticas de apoio para a reabilitação urbana. Como tal, e tendo como entidade gestora a Sociedade para o Desenvolvimento Empresarial dos Açores, EPER (SDEA), encontram-se atualmente em vigor uma linha de crédito específica à reabilitação urbana, bem como dois programas de incentivos, com especial enfoque na revitalização dos centros urbanos.

A criação de uma linha de crédito com vista ao financiamento de operações de reabilitação e regeneração do edificado construído na Região Autónoma dos Açores, teve em conta “o papel fundamental da reabilitação urbana na melhoria da competitividade da economia, na promoção da eficiência energética, na recuperação do património edificado e, conseqüentemente, na dinamização e regeneração dos centros urbanos”⁴³⁵. Com um montante global de 50.000.000 euros, para investir em reabilitação, ampliação, alteração, conservação ou reconstrução de edifícios ou frações dos mesmos (incluindo melhoria da eficiência energética e das condições de acessibilidade), permite aos beneficiários⁴³⁶ uma bonificação de 80% do *spread*⁴³⁷, num máximo

⁴³⁴ Documento apresentado no primeiro semestre de 2013 que “pretende ser um elemento que garanta previsibilidade ao mercado da construção civil, possibilitando deste modo às empresas uma correta orientação dos recursos, para fazer face às expectativas existentes ao nível das obras públicas”, tal como descrito no Plano Anual Regional para 2014, promulgado pelo Decreto Legislativo Regional nº 1/2014/A, de 15 de janeiro. De salientar que num total de 417 obras previstas (a realizar entre 2013 e 2016), 48 são afetas a novas construções e 100 à reabilitação de edifícios. As restantes obras (269) são respeitantes à construção e melhoria de infraestruturas variadas (abastecimento de águas, arranjos exteriores, construção e reabilitação de estradas, equipamentos, obras portuárias, proteção costeira e reabilitação de ribeiras e selagem de lixeiras), sendo claro a importância e necessidade deste tipo de obras na região, bem como a recente preocupação impressa na reabilitação urbana. Cf. <http://www.aicopa.pt/anexos/legislacao/1372757334.pdf>, p. 7 [consultado a 25-8-2014].

⁴³⁵ Excerto da Resolução do Conselho do Governo nº 97/2013, de 3 de outubro, que regulamenta a linha de apoio à reabilitação urbana dos Açores. O programa é complementado pelo Despacho nº 44/2014 de 17 de janeiro, revogado pelo Despacho nº 1607/2014 de 26 de agosto. Cf. http://www.investinazores.com/ficheiros/outros/RCG.97-2013_%20linha%20de%20apoio%20%C3%A0%20reabilita%C3%A7%C3%A3o%20urbana.pdf [consultado a 18-8-2014].

⁴³⁶ Podem candidatar-se ao fundo: proprietários, comproprietários, usufrutuários ou superficiários dos edifícios a reabilitar (com exceção do Estado, Regiões Autónomas, autarquias, setor empresarial local, fundações, associações públicas ou maioritariamente públicas, bem como qualquer entidade com interesse público), micro, pequenas e

de 75% do custo total do projeto⁴³⁸, com limite do reembolso até 25 anos⁴³⁹, e possibilidade de período de carência⁴⁴⁰, devendo as intervenções estar concluídas num prazo de dois anos, após atribuição do financiamento.

Paralelamente e com o objetivo de “imprimir uma nova dinâmica aos centros urbanos, revitalizar o tecido empresarial e recuperar o património edificado, apoiando a instalação de novos estabelecimentos comerciais nos centros urbanos e requalificando os espaços devolutos do comércio tradicional”⁴⁴¹, foi aprovado um programa de apoio à revitalização de lojas nos centros urbanos – *Loja +*, que pretende através de um apoio ao arrendamento do estabelecimento comercial e/ou à requalificação do mesmo, incentivar o uso de espaços comerciais atualmente devolutos (desocupadas há mais de três meses) para o desenvolvimento de projetos comerciais inovadores (diferenciados dos estabelecimentos comerciais existentes), como sejam os: *pop up stores*⁴⁴², *lounges*⁴⁴³, *lab stores*⁴⁴⁴ ou *tradicional stores*⁴⁴⁵, inseridos em centros urbanos consolidados (delimitados pelas respetivas câmaras municipais). Permite a promotores⁴⁴⁶ de projetos comerciais com investimento entre 1.000 e 15.000 euros, a atribuição de um subsídio

médias empresas e cooperativas, que tenham a sua situação contributiva regularizada (finanças e segurança social), não se encontrem em situação de insolvência ou com algum tipo de incumprimento junto da banca. Cf. *Ibidem*, artigos 1 e 3.

⁴³⁷ Tendo em conta um valor máximo de bonificação de 4,8%, e um spread máximo de 6%, segundo a Euribor. Cf. *Ibidem*, alínea a) do artigo 7.

⁴³⁸ A avaliação do custo total do projeto deverá ser feita pela entidade gestora da linha e a instituição de crédito, considerando-se como limite máximo de investimento 1.000.000 euros (independentemente do montante global da operação). Cf. *Ibidem*, alínea b) do artigo 7.

⁴³⁹ O prazo máximo de 25 anos é atribuído apenas a beneficiários particulares, cuja idade no termo do empréstimo seja inferior a 80 anos, sendo no caso das empresas, de 18 anos. Cf. *Ibidem*, alíneas b) e c) do artigo 8.

⁴⁴⁰ O período de carência (no qual se pagam apenas juros) poderá ser de três anos, para beneficiários particulares com idade superior a 35 anos, e de quatro anos, se a idade dos mesmos for igual ou inferior a 35 anos. No caso de empresas, o período de carência será no máximo de dois anos. Cf. *Ibidem*, alíneas d) e g) do artigo 8.

⁴⁴¹ Excerto da Resolução do Conselho do Governo n.º 118/2013, de 18 de dezembro. Cf. <http://www.investinazores.com/ficheiros/outros/Loja%20Mais%20RCG%2088-2013.pdf> [consultado a 18-8-2014]

⁴⁴² Definidos pelo regulamento do programa em análise como sendo: estabelecimentos ideais para marcas que comercializem produtos sazonais ou coleções exclusivas. Cf. ponto 3 do artigo 2º do Anexo III, da Resolução do Conselho do Governo n.º 118/2013, de 18 de dezembro.

⁴⁴³ Descritos como estabelecimentos vocacionados para produtos que exigem interatividade com o consumidor e uma forte presença da marca, sendo a componente venda secundária ou inexistente. Cf. *Ibidem*.

⁴⁴⁴ Caracterizados como espaços comerciais específicos a marcas que necessitem de tempo para testar a sua aceitação no mercado. Cf. *Ibidem*.

⁴⁴⁵ Definidos como estabelecimentos que disponibilizem um atendimento personalizado de qualidade (não dispõem de serviço livre). Cf. *Ibidem*.

⁴⁴⁶ Podem candidatar-se ao apoio: empresários em nome individual, estabelecimentos individuais de responsabilidade limitada, sociedades comerciais e cooperativas, legalmente constituídas, com situação contributiva regularizada, contabilidade organizada (sempre que exigido por lei) e que cumpram as normas legais necessárias ao exercício da atividade desenvolvida, bem como os critérios respeitantes às micro e pequenas empresas. Cf. *Ibidem*, artigos 3º e 4º.

não reembolsável correspondente a um mínimo de 60%⁴⁴⁷ das despesas elegíveis com os projetos de arquitetura, engenharia ou design de interiores⁴⁴⁸ e a remodelação do estabelecimento comercial, bem como um mínimo de 50%⁴⁴⁹ das despesas respeitantes ao arrendamento do mesmo⁴⁵⁰. Para tal, é necessária a aprovação (pelos serviços camarários) da comunicação prévia, autorização ou licenciamento do projeto⁴⁵¹ (sempre que seja exigível por lei), a garantia de fonte de financiamento assegurada e a execução das obras de remodelação num prazo de seis meses (com início na atribuição do apoio).

Por fim, e complementando o programa *Loja +*, foi criado um sistema de incentivos para a competitividade empresarial – *Competir +*, para o período de 2014-2020⁴⁵², “estruturado em subsistemas de incentivos que traduzem linhas de apoio específicas e adequadas ao estágio de desenvolvimento regional, procurando, nomeadamente, responder a necessidades das empresas nas vertentes do fomento do alargamento da base económica de exportação, da internacionalização, do urbanismo sustentável integrado, da inovação e qualificação, do empreendedorismo, do desenvolvimento local e, por último, da eficiência empresarial”⁴⁵³. O programa irá desenvolver-se em torno de sete subsistemas de apoio, dirigidos a áreas de investimento específicos e diversificados, entre os quais destacamos o subsistema de incentivo para o *Urbanismo Sustentável Integrado*. Neste subsistema prevê-se o estímulo à revitalização das atividades empresariais (densificando o tecido económico regional bem como integrando novos setores de atividades ligadas à criatividade e inovação), inseridas nos centros urbanos delimitados para o efeito. Pretende-se assim desenvolver estratégias integradas que incluam a cooperação com associações empresariais, municípios e entidades científicas e tecnológicas da região, num claro planeamento integrado de aproveitamento de sinergias e desenvolvimento de

⁴⁴⁷ A percentagem referida é variável consoante a localização geográfica do estabelecimento comercial. É considerado 60% se localizado nas ilhas de S. Miguel e Terceira, 65% nas ilhas do Faial e Pico, e 70% nas restantes ilhas (Santa Maria, Graciosa, S. Jorge, Flores e Corvo). Cf. *Ibidem*, alínea a) do artigo 7º.

⁴⁴⁸ Os projetos necessários para a remodelação do espaço comercial são elegíveis até um máximo de 2.500 euros. De salientar a exceção relativa às pop up stores, cujas despesas relativas aos projetos e à obra de remodelação não serão elegíveis para o apoio em causa. Cf. *Ibidem*, artigo 6º.

⁴⁴⁹ A percentagem referida é igualmente variável consoante a localização geográfica do estabelecimento comercial, sendo considerado 50% se localizado nas ilhas de S. Miguel e Terceira, 55% nas ilhas do Faial e Pico, e 60% nas restantes ilhas (Santa Maria, Graciosa, S. Jorge, Flores e Corvo). Cf. *Ibidem*, alínea b) do artigo 7º.

⁴⁵⁰ Sendo atribuídos 14 euros por m², num limite de 700 euros e por um período máximo de doze meses. Cf. *Ibidem*, alínea c) do artigo 6º.

⁴⁵¹ Apenas a elaboração dos projetos de engenharia, arquitetura ou design de interiores dos espaços comerciais afetos à candidatura é permitida antes da aprovação da mesma. Cf. *Ibidem*, alíneas b) e e) do artigo 5º.

⁴⁵² Programa publicado através do Decreto Legislativo Regional nº 12/2014, de 9 de julho, cujos regulamentos específicos para cada subsistema que o compõe, por se financiar através de apoios comunitários, não se encontram totalmente definidos, aguardando-se ainda a sua promulgação.

⁴⁵³ Excerto do Decreto Legislativo Regional nº 12/2014, de 9 de julho, que regulamenta o programa *Competir +*.

economias de escala. Como tal, irá permitir aos promotores⁴⁵⁴ a obtenção de incentivos não reembolsáveis, reembolsáveis sem juros e prémios de realização⁴⁵⁵, num máximo de 45%⁴⁵⁶ das despesas elegíveis⁴⁵⁷, sendo o montante máximo de 200.000 euros⁴⁵⁸, desde que o projeto de investimento tenha início após a apresentação da candidatura, sejam asseguradas as fontes de financiamento⁴⁵⁹, garanta o cumprimento das condições legais específicas ao exercício da atividade proposta, tenha os projetos necessários aprovados⁴⁶⁰ e uma execução com duração máxima de três anos (após a data de celebração do contrato). A publicação dos regulamentos específicos a cada subsistema irá contribuir para uma maior clarificação da abrangência e operacionalização do programa em causa, sendo expectável a sua promulgação nos próximos meses.

⁴⁵⁴ Empresas legalmente constituídas, com contabilidade organizada, situação contributiva regularizada, sem dívidas no que respeita a apoios comunitários ou nacionais, e com equilíbrio financeiro à data da celebração do contrato de concessão de incentivos. Cf. *Ibidem*, artigo 4º.

⁴⁵⁵ O tipo de incentivo, bem como a majoração das taxas de comparticipação dos incentivos não reembolsáveis, serão definidos nos regulamento de cada subsistema do programa, sendo variável consoante a localização do projeto (concelho e ilha), de acordo com a densidade populacional, a evolução dos níveis de produção, de rendimento e de poder de compra existentes. Cf. *Ibidem*, alínea 3 do artigo 8º.

⁴⁵⁶ Tendo em conta que o incentivo não poderá ser superior ao limite máximo do auxílio constante no Mapa Nacional dos Auxílios Estatais com Finalidade Regional, para o período de 2014-2020. Cf. *Ibidem* e http://europa.eu/rapid/press-release_IP-14-666_pt.htm [consultado a 6-9-2014].

⁴⁵⁷ Todas as despesas respeitantes à implementação do projeto poderão ser elegíveis para a obtenção do incentivo (incluindo os custos salariais, desde que haja um aumento efetivo do número de trabalhadores). São consideradas despesas não elegíveis: aquisição de terrenos (com algumas exceções dependentes do tipo de atividade a desenvolver), aquisição de edifícios (exceto se afetos ao turismo ou edifícios degradados ou intervenções urbanas diretamente relacionadas com a atividade do projeto), aquisição de bens usados, trespasse e direitos de utilização, fundos de maneo, juros durante a construção, trabalhos para a própria empresa e despesas de funcionamento da mesma, entre outras. Cf. artigos 6º e 7º do Decreto Legislativo Regional nº 12/2014, de 9 de julho.

⁴⁵⁸ De acordo com *Ibidem*, artigo 8º e o Regulamento (UE) nº 1407/2013, de 18 de dezembro, que estipula os limites de auxílio de minimis. Cf. http://ind.millenniumbcp.pt/pt/geral/fiscalidade/Pages/atualidades_legais/ano_2014/jul14/Empresas-acorianas.aspx e http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/de_minimis_regulation_pt.pdf [consultados a 6-9-2014].

⁴⁵⁹ De acordo com o regulamento geral do programa, 25% dos custos elegíveis deverão ser custeados pelo promotor, mediante recursos próprios ou através de financiamento externo, excluindo nessa percentagem qualquer tipo de apoio financeiro público. Cf. alínea b, do artigo 5º do Decreto Legislativo Regional nº 12/2014, de 9 de Julho.

⁴⁶⁰ Sempre que legalmente exigido, deverão estar aprovados todos os projetos de arquitetura e especialidades, bem como as memórias descritivas do investimento. Cf. *Ibidem*, alínea d, do artigo 5º.

5.2 Apoios comunitários: PROCONVERGÊNCIA 2014-2020

A contenção económica sentida no nosso país, e consequentemente na Região Autónoma dos Açores, enquanto região ultraperiférica, dificulta a coesão e desenvolvimento territorial tal como mencionado no tratado de Maastricht, de 1992, “... as regiões ultraperiféricas da Comunidade (departamentos franceses ultramarinos, dos Açores e da Madeira e as Ilhas Canárias) sofrem de um atraso estrutural importante, agravado por vários fenómenos (afastamento, insularidade, pequena superfície, relevo e clima difíceis e dependência económica vis-à-vis alguns produtos), cuja permanência e combinação prejudicam gravemente o seu desenvolvimento económico e social”⁴⁶¹, elevando a importância dos apoios comunitários para o desenvolvimento da região. Se em 1983, antes da adesão à Comunidade Europeia (CE), os Açores detinham pior prestação económica do que qualquer dos seus Estados membros⁴⁶², tal tem vindo a ser melhorado, essencialmente a partir da década de 90, com o investimento de fundos comunitários na construção de infraestruturas e equipamentos em défice ou pouco por todas as ilhas⁴⁶³.

Para o período de 2014-2020, a região pretende utilizar o Programa Operacional (PO) dos Açores para a Convergência (PROCONVERGÊNCIA), numa estratégia de desenvolvimento regional privilegiando: uma base económica de exportação dinâmica, a minimização da dispersão do território (fomentando melhorias no transporte de bens, pessoas e informação), a construção de uma sociedade inclusiva e equilibrada (geradora de oportunidades e de participação), e a valorização de “uma paisagem, um ambiente, e uma vivência distintiva, suportadas em espaços urbanos qualificados num património natural e cultural diferenciado e reconhecido internacionalmente”⁴⁶⁴, com respostas eficazes na proteção da biodiversidade e dos

⁴⁶¹ Excerto do Anexo relativo às regiões ultraperiféricas, do Tratado de Maastricht, de 1992, referido no Programa Operacional dos Açores para o período de 2014-2020, p. 7. Cf. <http://www.proconvergencia.azores.gov.pt/2014%202020/REG/Regionais/PO%20-%20AÇORES%202014-2020.pdf> [consultado a 12-8-2014].

⁴⁶² Os Açores detinham 39% da média do PIB *per capita*, dos então quinze Estados membros da CE. Cf. *Idem*, p. 7.

⁴⁶³ Atualmente os Açores apresentam 73% da média europeia do PIB *per capita*, fazendo novamente parte no próximo QCA (2014-2020), do grupo das regiões menos desenvolvidas ou com atraso de desenvolvimento (anteriormente denominadas como “regiões proconvergência”). Cf. <http://www.acorianooriental.pt/noticia/acoes-definem-como-meta-para-2020-pib-per-capita-nos-80-da-media-europeia> [consultado a 9-9-2014].

⁴⁶⁴ De salientar a recente atribuição do galardão de platina pela QualityCoast aos Açores (tendo sido criado e atribuído pela primeira vez, este ano), premiando a pontuação atribuída à região (nove valores em dez) e às melhorias implementadas nestes últimos anos (os Açores candidataram-se pela primeira vez em 2009 e receberam nos últimos três anos a medalha de ouro). Estes prémios visam avaliar aspetos tão diversos quanto: a vida marinha, a natureza, a paisagem, a zona costeira, o envolvimento das águas limpas, das bandeiras azuis, da cultura, sociedade e hotéis, de destinos turísticos sustentáveis, a nível mundial. Cf. http://www.qualitycoast.info/?page_id=583, e <http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/novidades/A%C3%A7ores+s%C3%A3o+o+%C3%BAnico+destino+da+Europa+a+receber+QualityCoast+Platina.htm> [consultados em 9-9-2014].

ecossistemas e na adaptação às alterações climáticas⁴⁶⁵. A prioridade nas ações de regeneração e requalificação do sistema urbano (ao nível social, económico e urbanístico) é defendida pelo programa, como estruturante para a sustentabilidade da competitividade e equidade de acesso a bens e serviços essenciais na região, promovendo assim um modelo urbano mais compacto e sustentável.



Figura 46 – PROCONVERGÊNCIA
Estratégia de desenvolvimento geral
[Fonte: PO - PROCONVERGÊNCIA]

Eixo prioritário 6 – Ambiente e eficiência dos recursos	
Objetivo temático - Preservar e proteger o ambiente e promover a utilização eficiente dos recursos	
Prioridades de investimento	6.1 - Investimentos no setor dos resíduos
	6.2 - Investimentos no setor da água
	6.3 - Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural
	6.4 - Proteção e reabilitação da biodiversidade e dos solos e promoção dos serviços ecológicos
	6.5 - Melhoria no ambiente urbano, revitalização das cidades, recuperação de zonas industriais abandonadas, redução da poluição do ar e do ruído

Figura 47 – PROCONVERGÊNCIA - Eixo prioritário 6
[Fonte: esquema da autora a partir dos dados do PO - PROCONVERGÊNCIA]

Dividido por onze eixos prioritários⁴⁶⁶ (subdivididos em 57 prioridades de investimento), o PROCONVERGÊNCIA irá disponibilizar um total de 825.027.000 euros provenientes do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), e do Fundo Social Europeu (FSE)⁴⁶⁷, essenciais para o crescimento inteligente, sustentável e inclusivo da região, em consonância com as orientações estratégicas da Comissão Europeia. O eixo prioritário seis, relativo ao ambiente e eficiência dos recursos (figura 47), ao qual está associado um investimento de 38.700.000 euros, inclui duas prioridades de investimento nas quais se inscreve a prática da reabilitação urbana.

Como tal, a prioridade de investimento 6.3 – *Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural*, tem como principal objetivo a promoção do

⁴⁶⁵ Excerto do PO do PROCONVERGÊNCIA para o período de 2014-2020, p. 16.

⁴⁶⁶ Os eixos prioritários do PROCONVERGÊNCIA são: 1) investigação, desenvolvimento tecnológico e inovação, 2) melhorar o acesso às tecnologias da informação e da comunicação, bem como a sua utilização e qualidade, 3) competitividade das empresas regionais, 4) economia de baixo carbono, 5) alterações climáticas e prevenção e gestão de risco, 6) ambiente e eficiência dos recursos, 7) transportes sustentáveis e principais redes de infraestruturas, 8) emprego e mobilidade laboral, 9) inclusão social e combate à pobreza, 10) ensino e aprendizagem ao longo da vida, e 11) capacidade institucional e administração pública eficiente.

⁴⁶⁷ De notar o aumento do FSE neste período de 2014-2020, para 28% do total disponibilizado (tendo sido apenas de 16% no período de 2007-2013), sinal claro das preocupações sociais atuais, cabendo ao FEDER os restantes 72% do financiamento. Cf. *Ibidem*, p. 36.

património natural e cultural, com especial interesse na consolidação da imagem da região, pretendendo-se para tal, dar “maior amplitude à estratégia de prestigiar e qualificar os fatores distintivos regionais, aproveitando e majorando as suas características singulares, de modo a que a imagem que turistas e visitantes, nacionais e estrangeiros, associam ao Arquipélago e à sua beleza, riqueza e diversidade natural e cultural saia reforçada, enquanto território de excelência para a visita e estada”⁴⁶⁸. O enfoque dado ao turismo sustentável, enquanto alavanca económica, irá permitir aos beneficiários⁴⁶⁹ a qualificação/reabilitação, valorização e promoção de património natural e paisagístico de relevo⁴⁷⁰, bem como de património cultural⁴⁷¹, no qual se integra o património edificado classificado, cuja refuncionalização para usos culturais se propõe igualmente.

Tendo em conta que “as cidades e as vilas dos Açores, sedes de concelho, desempenham funções muito relevantes aos níveis administrativo, económico e social, não só para os agentes e famílias que habitam, estudam e trabalham nesses centros, alguns de muito pequena dimensão, mas também nas ligações e no funcionamento dos subsistemas económicos e sociais das zonas rurais envolventes”⁴⁷², o PROCONVERGÊNCIA prevê como prioridade 6.5 – *A adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluído zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído*, com o principal objetivo de recuperação e dinamização económica e social dos dezanove centros históricos existentes nos Açores⁴⁷³. A regeneração dos tecidos urbanos consolidados é assumida como uma prioridade regional, incentivando-se a elaboração de parcerias entre residentes, organizações da sociedade civil, economia local e os diferentes níveis de governação (local, regional e nacional), no desenvolvimento urbano

⁴⁶⁸ Cf. *Ibidem*, p. 115.

⁴⁶⁹ Os principais beneficiários previstos para esta prioridade são: a administração pública regional e local, institutos, empresas e associações públicas e entidades públicas e privadas sem fins lucrativos.

⁴⁷⁰ Para tal, o programa prevê: a formação, informação e sensibilização dos valores patrimoniais naturais terrestres e marinhos (elaboração de um sistema de informação e de instrumentos de gestão territorial, realização de ações de sensibilização, etc.); a promoção e expansão de certificações ambientais e de certificações do ecoturismo regional; a elaboração e execução de projetos de qualificação e promoção de áreas terrestres e marinhas protegidas e/ou classificadas; a elaboração e execução de projetos de construção, reabilitação, valorização ou promoção de centros ambientais e outros sítios de interpretação e visita das áreas de maior valor natural e paisagístico; a criação de condições de fruição e visita em pontos de elevado interesse natural ou cultural (ao nível dos patrimónios terrestres e subaquáticos); e o apoio técnico e financeiro para a reabilitação de paisagens integradas em áreas protegidas e/ou classificadas. Cf. *Ibidem*, p. 118.

⁴⁷¹ Pretende-se através do programa: valorizar e promover bens históricos e culturais de elevado interesse cultural; recuperar e promover acervos culturais (ligados à história e cultura regional); promover os sítios de arqueologia subaquática (para respetiva visita); e promover eventos culturais de impacto internacional.

⁴⁷² Cf. *Ibidem*, p. 125.

⁴⁷³ Deduzimos que os centros históricos referidos no PO do PROCONVERGÊNCIA são os centros históricos das respetivas dezanove sedes de concelho, existentes no arquipélago.

sustentável, ajustado à dimensão e problemas de cada centro urbano, que inclua os aspetos ambientais, económicas, sociais e culturais, em clara consonância com a promoção e valorização de uma marca identitária com maior atratividade e visibilidade⁴⁷⁴. Pretende-se nesta prioridade de investimento proporcionar aos beneficiários⁴⁷⁵, incentivos de atração para a retoma da atividade económica (principalmente comercial) bem como o fomento de qualidade de vida e ambiente urbano a residentes e visitantes, sendo expectável a “contaminação” à iniciativa privada⁴⁷⁶. Dentro das ações previstas destacamos: a criação de circulação ciclável e pedonal, estacionamento e supressão de barreiras arquitetónicas; a requalificação do espaço público, dos espaços verdes urbanos e das frentes marítimas; o apoio técnico aos moradores para a auto-reabilitação de edifícios e habitações (incluindo combate a pragas); apoio técnico e financeiro para a remoção de produtos que contenham amianto em edifícios (exceto em habitações); desenvolvimento de planeamento urbano participado; requalificação de edifícios e estruturas de natureza logística (incluindo mercados); e recuperação e valorização de património cultural abrangendo, se possível, a refuncionalização do património edificado.

As expectativas em torno dos investimentos possibilitados pelo PROCONVERGÊNCIA são grandes, apesar da atual indefinição sobre a sua real operacionalização no que respeita à possibilidade dos apoios serem reembolsáveis (em vez de a fundo perdido, como até então), nos critérios para a definição dos beneficiários (limitando ou não apoios a autarquias endividadas) e nos próprios critérios dos projetos candidatáveis, sendo no entanto claro as vantagens que estes apoios irão trazer ao nível do planeamento integrado da região.

⁴⁷⁴ Note-se como a criação de marcas de cidade, ou neste caso de marca de região (abordado no capítulo dois desta dissertação), poderá ser uma ferramenta importante para o incentivo à reabilitação urbana como do próprio turismo, ao qual a região se tem empenhado em dinamizar. Para tal, o programa aponta como intervenções essenciais à valorização territorial, a qualificação dos espaços urbanos centrais e das frentes ribeirinhas. Cf. *Idem*, p. 125.

⁴⁷⁵ Tal como na prioridade de investimento 6.3, estes apoios dirigem-se: à administração pública regional e local, institutos, empresas e associações públicas e entidades públicas e privadas sem fins lucrativos.

⁴⁷⁶ Sobre este aspeto, o PROCONVERGÊNCIA aponta para a criação em paralelo de apoios próprios ao investimento privado (em termos técnicos, organizativos e financeiros), alguns deles já em vigor, como são os casos dos programas Loja + e Competir +, analisados anteriormente.

5.3 Gestão urbana: formulação de propostas

A análise de um conjunto diversificado de entidades gestoras de reabilitação urbana, bem como das políticas, regulamentação e programas de incentivos para a prática da mesma, são essenciais para o conhecimento do “estado da arte” nesta área bem como para a formulação sustentada de propostas de gestão urbana adequadas à Região Autónoma dos Açores. Se, por um lado, as políticas em torno das cidades e dos seus centros urbanos têm sido diferenciadas entre o território nacional e o arquipélago, em parte pelas diferenças de prioridades de investimento, resultante dos diferentes estádios de desenvolvimento e coesão territorial, por outro a insularidade e dimensão da região e do seu tecido económico dificultam a implementação de uma política efetiva de reabilitação urbana.

A preocupação recente em torno da prática da reabilitação urbana e a importância atribuída à formação de parcerias para a mesma é, ao nível regional, expressa no Plano Anual Regional para 2014 no qual, entre outros aspetos, se propõe: “intensificar o relacionamento estratégico com os diversos parceiros públicos e privados da Região, designadamente com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana e com as Autarquias, nos programas de realojamento e de apoio à reabilitação de imóveis habitacionais degradados. (...) 2014 será, igualmente, o ano em que o Governo Regional dos Açores premiará o desenvolvimento de medidas que visam a valorização do património urbano e rural existente, bem como a integração ambiental da rede viária. Estas medidas, estão direcionadas para dois objetivos: criar melhores condições para quem nos visita e por outro lado, valorizar o existente para melhorar a qualidade de vida dos nossos concidadãos”⁴⁷⁷. Paralelamente, a aposta nas infraestruturas tecnológicas e no estímulo às atividades empreendedoras de base tecnológica e criativa, aliada a um novo impulso na política de ciência “no sentido de catalisar a interação entre a universidade e os tecidos sociais e empresarial, de modo a promover uma cultura de inovação, qualidade e empreendedorismo”⁴⁷⁸, e a promoção do associativismo e cooperação entre empresas, para a formação de *clusters* em

⁴⁷⁷ Excerto retirado dos artigos referentes à habitação e renovação urbana e às obras públicas do Plano Anual Regional de 2014, promulgado pelo Decreto Legislativo Regional nº 1/2014, de 15 de janeiro.

⁴⁷⁸ Excerto das “Orientações a Médio Prazo”, do Governo Regional para o período de 2013-2016, capítulo três “As políticas sectoriais”, p. 79. Cf. <http://www.azores.gov.pt/NR/rdonlyres/B17C3D46-7303-4899-902A-6BDE5C7B2D09/707564/OMP20132018.pdf> [consultado a 13-9-2014].

setores estratégicos para a economia regional⁴⁷⁹, poderão ser fortes contributos para parcerias entre diversos intervenientes, ao nível da reabilitação urbana.

A inclusão nas “Orientações a Médio Prazo” do XI Governo Regional para o período de 2013-2016 da adaptação do atual Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) à Região Autónoma dos Açores, tem a pretensão de agilizar e dinamizar a prática da reabilitação e requalificação urbana, através da colaboração com as autarquias, na elaboração de PP’s de reabilitação urbana, delimitação de ARU’s (enquanto áreas prioritárias de intervenção), e definições de intervenções e estratégias integradas, criando sinergias entre entidades públicas⁴⁸⁰. Estas alterações ao nível regulamentar, aliadas à clara necessidade de uma política de reabilitação urbana aplicada na totalidade do arquipélago e à concretização dos eixos prioritários do próximo QCA para os Açores, o PROCONVERGÊNCIA para 2014-2020, que propõe entre outras medidas, a recuperação e dinamização de dezanove centros históricos da região, torna essencial a escolha criteriosa da (ou das) entidades gestoras, bem como da operacionalização adotada para o efeito.

Concelho		Área km ²	Pop. (2011)	Densidade Pop. (2011) (hab/km ²)
Santa Maria:		97,2	5 547	57,1
	Vila do Porto	97,2	5 547	57,1
São Miguel:		746,8	137 699	184,4
	Lagoa	45,6	14 430	316,4
	Nordeste	99,9	4 920	49,2
	Ponta Delgada	233,0	68 748	295,1
	Povoação	108,0	6 314	58,5
	Ribeira Grande	180,2	32 032	177,8
	Vila Franca do Campo	78,0	11 255	144,3
Concelho		Área km ²	Pop. (2011)	Densidade Pop. (2011) (hab/km ²)
Terceira:		402,2	56 062	139,4
	Angra do heroísmo	241,0	34 976	145,1
	Praia da Vitória	161,3	21 086	130,7
Graciosa:		61,2	4 393	71,8
	Santa Cruz da Graciosa	61,2	4 393	71,8
S. Jorge:		245,8	8 998	36,6
	Calheta	126,3	3 617	28,6
	Velas	117,4	5 381	45,8
Pico:		447,7	14 144	31,6
	Lajes do Pico	155,3	4 701	30,3
	Madalena	147,1	6 049	41,1
	S. Roque do Pico	142,4	3 394	23,8
Faial:		173,1	15 038	86,9
	Horta	173,1	15 038	86,9
Concelho		Área km ²	Pop. (2011)	Densidade Pop. (2011) (hab/km ²)
Flores:		141,7	3 791	25,8
	Lajes das Flores	70,0	1 503	21,5
	Santa Cruz das Flores	70,9	2 288	32,3
Corvo:		17,1	430	25,2
	Vila do Corvo	17,1	430	25,2

Figura 48 – Diversidade territorial no Arquipélago dos Açores
Variação de área, população e densidade populacional por concelho e ilha
[Fonte: esquema da autora a partir dos dados do SREA]

A composição da região por nove ilhas com realidades de desenvolvimento socioeconómicos diferenciados pela sua dimensão, número de população, clima, geografia e até mesmo aspetos culturais e identitários, próprios do isolamento e da relação entre ilhas (figura 48), origina uma

⁴⁷⁹ Cf. objetivo quatro “Afirmar a identidade regional e promover a cooperação externa”, item sobre a competitividade do Plano Anual Regional de 2014.

⁴⁸⁰ Cf. “Orientações a Médio Prazo”, capítulo três “As políticas sectoriais”, p. 83.

diversidade de problemas e soluções urbanas, dificultando assim a escolha do tipo de entidade gestora para a implementação de uma política de intervenção urbana integrada, coesa e sustentável, necessária para o cumprimento dos objetivos propostos pelo Governo Regional e pelos fundos comunitários que serão disponibilizados para a região nos próximos anos. Se, por um lado, a escolha de uma entidade gestora de reabilitação urbana ao nível municipal traz a vantagem do conhecimento da realidade territorial local, das suas particularidades e problemas, por outro, será porventura recomendável uma maior escala de atuação, ao nível de ilha, grupos de ilhas ou até mesmo do arquipélago, como garante da coesão e integridade das intervenções urbanas propostas, sendo em qualquer um dos casos essencial a formação de parcerias entre entidades públicas e privadas (ao nível organizacional, técnico e científico) e a própria participação da sociedade civil e tecido empresarial regional.

A experiência da formação de Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU's), enquanto empresas do setor empresarial local com a única função da gestão de Operações de Reabilitação Urbana (ORU's), possibilitada pelo atual RJRU, e exemplificado nesta dissertação pela Coimbra Viva, SRU, não sendo atualmente a solução mais incentivada pelo Governo da República⁴⁸¹, é no entanto, referida no documento das “Orientações a Médio Prazo” em vigor, do Governo Regional dos Açores, como garante do incentivo à “... reabilitação das edificações abandonadas nos principais aglomerados populacionais, intensificando a função habitacional, sobretudo com a possibilidade de conversão em edifícios multifamiliares, dirigindo os fogos reabilitados a jovens e a famílias de menores recursos económicos (...) este incentivo materializar-se-á no desenvolvimento de instrumentos financeiros dirigidos aos proprietários dos imóveis alvo de reabilitação e aos diversos players da fileira da construção civil, através da constituição de Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU's)”⁴⁸². Esta possibilidade deverá, na nossa opinião, ter em conta a dimensão e variedade dos centros urbanos da região, uma vez que, cidades como Ponta Delgada (com maior número de população do arquipélago), Angra do Heroísmo (com um centro histórico classificado enquanto património mundial pela UNESCO), ou até mesmo, Ribeira Grande (detentora de um conjunto notável de edifícios do chamado “Estilo Micaelense”)⁴⁸³, poderiam pelas suas particularidades justificar a criação de SRU's afetas a cada uma delas, a restante realidade da região não o aconselharia, pela pequena escala de intervenção envolvida. Por esta razão e para não sugerirmos uma variedade muito diversificada de soluções,

⁴⁸¹ Relembramos a imposição na limitação da criação (e existência) deste tipo de entidades, com a publicação da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, que rege o setor empresarial local, atualmente em vigor.

⁴⁸² Excerto das “Orientações a Médio Prazo”, capítulo três “As políticas sectoriais”, p. 83.

⁴⁸³ Cf. *Inventário do património imóvel dos Açores: São Miguel*, Ribeira Grande, s/l, Direção Regional da Cultura, IAC – Instituto Açoriano de Cultura e Câmara Municipal da Ribeira Grande, 2007

tendo em conta o propósito de coesão e sustentabilidade territorial, consideramos que a criação de SRU's, a ser implementada, fará maior sentido se estas forem detentoras de um carácter mais alargado (de ilha, de conjunto de ilhas ou até mesmo de região), numa clara procura de economia de escala através da criação de sinergias, à semelhança da Lezíria do Tejo, SRU, analisada anteriormente.

Por idênticas razões, a possibilidade de cada autarquia assumir a função de entidade gestora de reabilitação urbana, tal como exemplificado nesta dissertação com a Câmara Municipal de Braga, poderia funcionar nos centros urbanos de maior escala; seria no entanto inconveniente para as restantes autarquias de menores dimensões (providas de menos recursos humanos e técnicos), por não garantir a coerência e integração da reabilitação urbana ao longo das nove ilhas que compõe a região. A indefinição acerca dos beneficiários para as candidaturas ao PROCONVERGÊNCIA 2014-2020, no que respeita à possibilidade de autarquias endividadas ou com menores recursos acederem aos mesmos (sem possibilidade de financiar parte ou totalidade dos projetos propostos), bem como a indefinição acerca do tipo de apoio comunitário a atribuir (com uma parte a fundo perdido ou posteriormente reembolsável na sua totalidade), poderá dar origem a desigualdades territoriais na distribuição dos fundos comunitários pela região, dificultando a operacionalização dos investimentos prioritários previstos, e tornando a opção da formação de entidades gestoras de reabilitação urbana a um nível autárquico, na nossa opinião, com menor viabilidade.



Figura 49 – Ilha de Santa Maria
Centro Urbano de Vila do Porto
[Fonte: SDEA]



Figura 50 – Ilha da Terceira
Centro Urbano de A. do Heroísmo
[Fonte: SDEA]

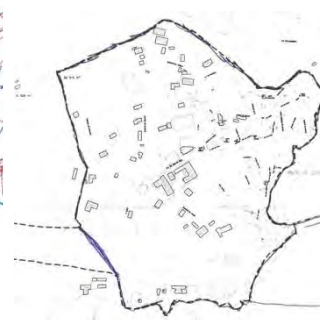


Figura 51 – Ilha do Corvo
Centro Urbano de Vila do Corvo
[Fonte: SDEA]

A diversidade territorial e patrimonial das nove ilhas do arquipélago (figuras 49, 50 e 51), e a preocupação do Governo Regional com a regeneração e a dinamização dos centros urbanos da região, enquanto alavanca económica e valorização de uma marca identitária exportável em

termos turísticos⁴⁸⁴, leva-nos a considerar que a implementação de uma política de reabilitação urbana efetiva, deverá passar por uma dimensão e responsabilidade ao nível regional, em clara cooperação com o poder local. A opção da criação de uma SRU para o efeito é tão válida quanto a inclusão desta gestão em alguma entidade ou dependência pública existente. A este propósito poderíamos sugerir a integração de uma equipa específica à gestão da reabilitação urbana⁴⁸⁵, em entidades existentes como: a Sociedade para o Desenvolvimento Empresarial dos Açores, EPER (SDEA), que integra atualmente a gestão dos programas e linha de apoio afetos à reabilitação urbana e que por essa proximidade poderia trazer vantagens ao nível da eficiência e rapidez de resposta; a Sociedade de Promoção e Reabilitação de Habitação e Infraestruturas, S.A. (SPRHI)⁴⁸⁶, cujo atual objeto social se prende com a promoção, planeamento, construção, fiscalização e gestão de parques habitacionais e outros patrimónios, bem como a recuperação, construção e reconstrução de habitações, requalificação urbanística e outras infraestruturas, em áreas abrangidas por catástrofes naturais (como foi o caso da reconstrução efetuada no Faial, após o sismo de 1998) ou inseridas em zonas de risco, com clara vantagem na operacionalização das políticas a implementar; ou ainda na dependência da Direção Regional da Habitação, Direção Regional das Obras Públicas e Comunicações ou da Direção Regional da Cultura.

A gestão proposta, ao nível regional, com possíveis subdivisões por ilhas ou grupos de ilhas (segundo a geografia, afinidades/identidades, estádios de desenvolvimento, similaridades de intervenções, etc.), deverá incluir, na nossa opinião, elementos das entidades envolvidas (Governo Regional, câmaras municipais, associações de municípios de ilha, associações locais, etc.), à semelhança do que acontece em Coimbra com a constituição da Associação RUAS, analisada nesta dissertação, quer seja nos elementos da direção quer seja através de assembleia geral ou da criação de comissões de trabalho, com maior proximidade ao poder local e ao território a intervir. A possibilidade de parcerias entre uma entidade gestora regional, que garanta a coesão da política de reabilitação urbana a implementar ao longo do arquipélago, e grupos de

⁴⁸⁴ De salientar o peso que o turismo assume nas estratégias do Governo Regional, expresso quer no Plano Anual Regional de 2014, quer nas opções e propostas delineadas para os Açores em 2020, presente no PROCONVERGÊNCIA de 2014-2020, ou ainda nas “Orientação a Médio Prazo” do XI Governo Regional dos Açores para o período de 2013 a 2016. A própria orgânica do XI Governo Regional dos Açores, comprova essa mesma prioridade, com a criação da Secretaria Regional do Turismo e Transportes, em cuja dependência se encontram: a Direção Regional das Obras Públicas e Comunicações, o Fundo Regional de Apoio à Coesão e Desenvolvimento Económico, a Direção Regional da Energia, o Laboratório Regional de Engenharia Civil, a Direção Regional do Turismo, e a Direção Regional dos Transportes Terrestres. Cf. <http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/srtt/?lang=pt> [consultado a 12-9-2014].

⁴⁸⁵ Defendemos que a equipa a ser criada inclua recursos humanos na área do planeamento urbano/arquitetura, economia e direito. Seria igualmente vantajoso a inclusão das áreas da história dos Açores, história da arte/arquitetura/urbanismo, património e sociologia, sugerindo-se a elaboração de uma parceria com a UAç, para o efeito.

⁴⁸⁶ A criação desta entidade foi promulgada através do Decreto Legislativo Regional nº 2/2003/A, de 5 de fevereiro.

trabalho locais (com a possibilidade de inclusão de recursos humanos das autarquias envolvidas) para o trabalho inicial da análise do existente, definição de ARU's e ORU's e das principais linhas estratégicas a implementar, tal como analisado na dinâmica de funcionamento da Lezíria do Tejo, SRU, poderia igualmente ser benéfico para a operacionalização das intervenções.

A nosso ver, a entidade gestora de reabilitação urbana que reúna a maior quantidade de vantagens e garanta a implementação das prioridades estratégicas da região em termos de política de intervenção, regulamentação e operacionalização, em clara conformidade com a utilização dos fundos comunitários específicos para o efeito, deverá: ter um carácter regional, de abrangência por todo o arquipélago (podendo ainda conter delegações por ilhas ou grupos de ilhas); ser, ou não, criada especificamente para o efeito (através da constituição de uma SRU, ou na integração da gestão da reabilitação urbana numa entidade existente); desenvolver parcerias com as autarquias, tanto ao nível da constituição de grupos de trabalho local (garantido um conhecimento do território e das suas especificidades), como na criação de comissões consultivas locais, ou até mesmo na constituição dos corpos sociais da entidade gestora; incentivar parcerias com a comunidade científica, da qual faz parte a Universidade dos Açores (ao nível do planeamento, tratamento de informação, formulação de estratégias, etc.), bem como com o tecido empresarial, associações e cooperativas locais e a sociedade civil no geral; garantindo assim a transversalidade das intervenções ao longo de todo o arquipélago, a partir de estratégias comuns e integradas, e operacionalizações diferenciadas, consoante a particularidade e identidade local.

> **Conclusão**

A necessidade de reabilitação urbana em Portugal e mais concretamente na Região Autónoma dos Açores é inquestionável, tanto pelo grau de degradação e desertificação dos centros urbanos (e os consequentes problemas associados a este fenómeno), como pela necessidade de implementação de um urbanismo de contenção que preveja uma maior sustentabilidade económica e social dos territórios e a crescente necessidade de valorização do património edificado, enquanto garante da identidade e cultural local.

Nestas últimas décadas, o rumo da reabilitação urbana tem-se pautado pela intermitência das opções políticas ao nível das intervenções e das metodologias. O surgimento do primeiro Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, em 2004, inovador na possibilidade de criação de entidades gestoras específicas para a reabilitação urbana – as Sociedades de Reabilitação Urbana, viria a ser consecutivamente revogado em 2009, 2012 e complementado em 2014, sendo exemplificativo da errância nas opções políticas nesta matéria. O contrassenso entre a duração das sucessivas alterações à legislação (quatro regimes jurídicos num espaço de dez anos) e a longevidade das intervenções urbanas e do seu usufruto num médio/longo prazo tem dificultado o incentivo e a implementação da sua prática. Torna-se assim clara a necessidade de um trabalho de definição de opções, prioridades e estratégias a longo prazo (coordenando as necessidades do país, com as oportunidades comunitárias), de forma a criar maior estabilidade, essencial para o sucesso da implementação de uma verdadeira política de reabilitação urbana.

Passados dez anos da constituição das primeiras Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU's), e apesar do trabalho meritório desenvolvido por algumas destas entidades, constatamos que a implementação deste modelo não surtiu o efeito pretendido, visível pelo reduzido número de SRU's atualmente existentes, bem como pela nível de trabalho por elas efetuado. A situação financeira e económica do país, aliada às sucessivas alterações legislativas em matéria de reabilitação urbana, e à alteração da lei que rege o setor empresarial local (diminuindo as vantagens, facilidade de criação e manutenção de empresas públicas), contribuíram para o insucesso da constituição de entidades públicas especializadas na gestão de Operações de Reabilitação Urbana. A semelhança entre a experiência da constituição de Gabinetes Técnicos Locais (GTL's), implementada nas décadas de 80 e 90, com competências na área da reabilitação urbana, planeamento e salvaguarda do património, e a constituição das SRU's, desde 2004, é grande, especialmente se analisarmos as competências e os principais entraves ao sucesso de ambas. As dificuldades sentidas na coordenação entre o poder central e as inúmeras autarquias

que detinham GTL's, e a falta de financiamento específico ao seu funcionamento, ditaram o fracasso destas entidades, sendo visível passados duas décadas, idênticos entraves à eficácia operativa de entidades gestoras de reabilitação urbana, nas quais se incluem as SRU's. Entendemos assim que a definição de uma estratégia de reabilitação urbana clara e consistente, a coordenação entre os diversos intervenientes e o acesso a mecanismos de financiamento próprios à reabilitação urbana (mesmo que em quantidade inferior à ideal), são essenciais para o sucesso das intervenções integradas e sustentáveis dos centros urbanos, independentemente do modelo de gestão a aplicar na operacionalização das intervenções.

A aposta do Estado e autarquias nas intervenções que incluam espaços públicos e equipamentos, pela sua eficácia (efeito multiplicador) e facilidade de implementação (intervenções que se cingem apenas ao domínio público), tal como efetuado nas cidades ao abrigo do programa POLIS, abre caminho para o enorme trabalho ainda por fazer ao nível da reabilitação urbana. Com efeito, tratando-se de intervenções que incidem tanto no espaço público como, e acima de tudo, no espaço edificado privado, acarretam uma maior complexidade na operacionalização, por envolverem um grande número de participantes e conseqüentemente de compromissos alargados. A coordenação entre todos os intervenientes (proprietários, usufrutuários, construtores, financiadores, urbanistas, decisores políticos, etc.) e as áreas disciplinares envolvidas num processo de reabilitação urbana torna essencial a contribuição de uma entidade gestora, mediadora entre as partes e responsável pela correta operacionalização do processo. A escolha criteriosa do tipo de entidade gestora é fundamental e determinante para o grau de sucesso e abrangência das operações de reabilitação urbana, bem como do envolvimento da sociedade civil no geral, devendo como tal adequar-se à estratégia de intervenção pretendida, bem como às particularidades do território e à possibilidade de formação de sinergias.

O ambiente económico atual torna a atribuição de apoios determinante para a operacionalização da reabilitação urbana. O encerramento de grande parte dos programas de apoio à reabilitação urbana para proprietários e usufrutuários privados, e o aparecimento de novos programas afetos às entidades gestoras de reabilitação urbana (como é o caso do programa “reabilitar para arrendar” e dos apoios comunitários do próximo PROCONVERGÊNCIA para 2014-2020), elevam a expectativa acerca da possível operacionalidade que estas entidades poderão vir a protagonizar.

A importância dada à coesão territorial, nas suas vertentes económicas, sociais e morfológicas, com o intuito de estabelecer o equilíbrio entre as diversas regiões e tecidos urbanos, aliada à competitividade que estas mesmas regiões e cidades anseiam, na captação de novos

investimentos, moradores e visitantes, resulta numa nova interpretação da cidade, do seu ambiente urbano e conseqüente qualidade de vida, aos quais a gestão urbana não é indiferente. A imagem das cidades e dos seus centros históricos enquanto símbolo de identidade local e centralização social económica e cultural, e a tentativa de devolver a estes espaços uma dinâmica de desenvolvimento, atratividade e valorização, através da reabilitação urbana, não é alheia aos objetivos de competitividade e coesão territorial mencionados, sendo mesmo um aspeto determinante na atual política de turismo, em franco crescimento por todo o país e com especial relevo na Região Autónoma dos Açores.

A reabilitação urbana no arquipélago dos Açores, apesar de ainda incipiente, constitui uma das preocupações atuais do Governo Regional, associada essencialmente à questão da valorização e exportação de uma imagem turística de referência. Mais do que um complemento ao “produto” natureza, na valorização das suas paisagens e recentemente na aposta em torno do mar (e da economia que o envolve), os centros urbanos e a sua necessária regeneração e reabilitação urbana, apresentam-se como solução para uma valorização turística cultural. A estreita ligação entre a dinamização da economia, a importância atribuída ao turismo e a valorização dos centros urbanos são potenciais despoletadores da prática da reabilitação urbana para o efeito. Paralelamente, a aposta na ciência, mais especificamente nas variáveis da inovação e do empreendedorismo criativo e tecnológico, e o incentivo à interação entre as universidades (com o destaque para a Universidade dos Açores) e o tecido empresarial local, bem como a promoção do associativismo e cooperação entre entidades públicas e privadas, na formação de parcerias e sinergias (com a possibilidade de criação de *clusters* em setores estratégicos), são fatores determinantes para o sucesso da implementação de uma política de reabilitação urbana, assente na concertação de esforços e no envolvimento da sociedade civil, numa visão integrada, identitária e comum.

A inclusão nas “Orientações a Médio Prazo” do Governo Regional, para o período de 2013-2016, da adaptação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana à região, implementando medidas específicas à prática da reabilitação urbana como sejam: a elaboração de instrumentos de gestão territorial adequados (PP’s), a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, a definição de estratégias e a constituição de SRU’s para o efeito, aliado às medidas prioritárias de investimento previstas no programa de apoio comunitário – PROCONVERGÊNCIA, para o período de 2014-2020, no qual se pretende a recuperação e dinamização económica e social de dezanove centros históricos da região, permitem-nos concluir que mais do que intervenções em

centros urbanos avulso, estão reunidas condições para a prática efetiva de uma política de reabilitação urbana no arquipélago.

Tendo em conta quer a situação económica da grande maioria das autarquias regionais, a sua dimensão e constrangimentos geográficos diferenciados (merecedores de uma cuidada análise no que respeita a implementação de reabilitação urbana e a sua operacionalização no território), quer os desígnios de coesão territorial ao longo das nove ilhas do arquipélago, e as estratégias previstas para os dezanove centros urbanos da região, concluímos que a prática da reabilitação urbana no arquipélago terá maior viabilidade se a sua gestão for ao nível regional (com a possibilidade de se criarem subdivisões por ilhas ou grupos de ilhas), como garante de uma estratégia comum e uma política urbana coesa, integrada e sustentável. A partir de uma ideia inicial de implementação de reabilitação urbana ao nível municipal para um futuro alargamento da intervenção para os municípios confinantes, ilha e arquipélago, finalizamos esta dissertação considerando que a viabilidade e sucesso da reabilitação urbana na Região Autónoma dos Açores, e tendo em conta as premissas e estratégias do Governo Regional sobre esta matéria, deverá passar por um gestão com uma escala de abrangência alargada ao nível da região, sendo benéfica a estreita colaboração com os municípios do arquipélago (na formação de grupos de trabalho especializados para as questões e particularidades locais), bem como, com outras entidades públicas regionais, a Universidade dos Açores, o tecido empresarial local, e a sociedade civil no geral.

O investimento reduzido, até então, da reabilitação urbana no arquipélago, leva a que grande parte do trabalho prévio à intervenção urbana (se não mesmo a totalidade, na maioria dos municípios da região), ao nível do planeamento, levantamento da situação existente, definição de áreas de reabilitação urbana, definição de estratégias e prioridades, se encontre por fazer, impondo-se a sua concretização a uma escala abrangente e unificadora. A implementação e gestão das operações de reabilitação urbana previstas e necessárias ao longo do território tornam-se assim, um desafio à coesão e competitividade da região, enquanto complemento das políticas económicas e do turismo em curso.

Acreditamos que mais e melhor pode ser feito ao nível do património edificado e da preservação dos tecidos urbanos, e que a implementação de uma verdadeira política de reabilitação urbana aplicada ao longo de todo o arquipélago dos Açores, irá certamente contribuir para o desenvolvimento, valorização e sustentabilidade da região.

> **Bibliografia**

1. Publicações impressas

AGUIAR, José, *Cor e Cidade Histórica: estudos cromáticos e conservação do Património*, Porto, FAUP- Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, 2002

AGUIAR, José, “Dificuldades na conservação e reabilitação do património urbano português”, in *Sociedade e Território*, n.º 21, Porto, Edições Afrontamento, Março 1995

AMADO, Miguel Pires, *Planeamento urbano sustentável*, 3ª edição, Casal de Cambra, Caleidoscópio Edição e Artes Gráficas, SA., 2009

ANDRADE, Pedro; MARQUES, Carlos Almeida, BARROS, José da Cunha (coord), *Arte Pública e cidadania: novas leituras da cidade criativa*, Casal de Cambra, edições Caleidoscópio, 2010

ARCHITÉCTI, *Reabilitação Urbana, bairros Históricos de Lisboa*, ano XII, nº 52, Editora Triforio, Lda., Out./Nov./Dez. 2000

Arquitectura popular dos Açores, 2ª edição, s/l, Ordem dos Arquitectos, 2007

ASCHER, François, *Novos princípios do urbanismo, seguido de novos compromissos urbanos - um léxico*, Lisboa, Livros Horizonte, 2010

AZEVEDO, António, MAGALHÃES, Duarte, PEREIRA, Joaquim, *City Marketing – myplace in XXI*, Porto, Vida Económica – Editorial S.A., 2011

BALSAS, Carlos José Lopes, *Urbanismo Comercial em Portugal e a revitalização do centro das cidades*, Lisboa, GEPE – Gabinete de estudos e prospectiva económica do Ministério da Economia, 1999

BRANDÃO, Fernando Alves, *A avaliação da qualidade do espaço público urbano, proposta metodológica*, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian e Fundação para a Ciência e Tecnologia, 2003

BRANDÃO, Pedro, *A cidade entre desenhos – profissões do desenho, ética e interdisciplinaridade*, Lisboa, Livros Horizonte, 2006

BRANDÃO, Pedro, *O sentido da cidade: ensaios sobre o mito da imagem como arquitectura*, Lisboa, Livros Horizonte, 2011

- CABRAL, João, “Para uma política de cidades – Os imperativos, as novas políticas urbanas, as questões críticas”, in *Sociedade e Território*, n.º 33, Porto, Edições Afrontamento, 2002
- CARVALHO, Jorge, *Formas urbanas*, Coimbra, Edições MinervaCoimbra, 2003
- CEDOUA/ FDUC/APDU, *O PNPT e os novos desafios do ordenamento do território*, Coimbra, Edições Almedina, S.A., 2009
- CEDOUA/ Faculdade de Direito de Coimbra, *O novo regime da reabilitação urbana*, Coimbra, Edições Almedina, S.A., 2010
- CHOAY, Françoise, *Alegoria do Património*, 2ª edição, Coimbra, Edições 70, 2008
- CHOAY, Françoise, “L’invention du patrimoine urbain. Quel patrimoine aujourd’hui”, in: *Colloque International – Les secteurs sauvegardés ont 30 ans*, Dijon, 1992
- CHOAY, Françoise, *As questões do Património: antologia para um combate*, Lisboa, Edições 70, 2011
- COELHO, Teresa de Campos, “Intervir no Centro Histórico”, in *Architecti, Reabilitação Urbana, Bairros Históricos de Lisboa*, ano XII, n.º 52, Editora Trifório, Lda., Out./Nov./Dez. 2000
- CONDESSO, Fernando dos Reis, *O ordenamento do território: Administração Pública do Território, Direito do Planeamento Territorial, Economia Regional e Políticas Europeias*, Lisboa, ISCP, 2004
- CORBOZ, André, *De la ville au patrimoine urbain: histoires de forme et de sens*, Québec, Presse de l’Université du Québec, 2009
- CORREIA, Fernando Alves, *As grandes linhas da recente reforma do urbanismo português*, Coimbra, Almedina, 1997
- DOMINGUES, Álvaro (coord.), *Cidade e Democracia – 30 anos de transformação urbana em Portugal*, Lisboa, ARGUMENTUM Edições, 2006
- FERNANDES, José Manuel, *História ilustrada da arquitectura dos Açores*, Angra do Heroísmo, Instituto Açoriano da Cultura, 2008
- FERREIRA, António Fonseca, “Depoimento de Nuno Portas”, in *Sociedade e Território*, n.º 33, Porto, Edições Afrontamento, 2002
- FERREIRA, António Fonseca, *Gestão Estratégica de Cidades e Regiões*, 2ª edição, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 2007

- FERREIRA, Vítor Matias, *Fascínio da Cidade, memória e projecto da urbanidade*, Lisboa, Centro de Estudos Territoriais (ISCTE) e Ler Devagar, 2004
- FERREIRA, Vítor Matias, CRAVEIRO, Maria Teresa, “Reabilitar ou requalificar a cidade?”, *Sociedade e território*, Porto, nº 10/11, Dezembro 1989
- FERREIRA, Vítor Matias, INDOVINA, Francesco (coords.), *A cidade da Expo’ 98: uma reconversão na frente ribeirinha de Lisboa?*, Lisboa, Editorial Bizâncio, 1999
- FORTUNA, Carlos, LEITE, Rogério Proença (orgs.), *Plural de Cidade: Novos Léxicos Urbanos*, Coimbra, Edições Almedina SA., 2009
- FORTUNA, Carlos, SILVA, Augusto Santos (orgs.), *Projecto e Circunstância: culturas urbanas em Portugal*, Porto, Edições Afrontamento, 2002
- GAIO, Sofia, GOUVEIA, Luís Borges, “O Branding Territorial: uma abordagem mercadológica à Cidade”, *Revista A Obra Nasce*, nº 4, Porto, Edições UFP, pp. 27-36, 2007
- GIOVANNONI, Gustavo, *L’urbanisme face aux villes anciennes*, Paris, Éditions du Seuil, 1998
- GONÇALVES, Fernando, BENTO, João Ferreira, PINHEIRO, Zélia Gil (coord.), *Os dez anos da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo: génese e evolução do sistema de gestão territorial, 1998-2008. Actas do Encontro Anual da AD Urbem*, Lisboa, Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano e AD Urbem – Associação para o Desenvolvimento do Direito do Urbanismo e Construção, s.d.
- GONZÁLEZ-VARAS, Ignacio, *Conservación de Bienes Culturales: Teoría, historia, principios y normas*, 5ª edição, Madrid, Ediciones Cátedra, 2006
- Inventário do património imóvel dos Açores: São Miguel, Ribeira Grande*, s/l, Direcção Regional da Cultura, IAC – Instituto Açoriano de Cultura e Câmara Municipal da Ribeira Grande, 2007
- JACINTO, Rui (coord.), *A cidade e os novos desafios urbanos*, Lisboa, Centro de Estudos Ibéricos e Âncora Editora, 2012
- KANTER, Rosabeth Moss, “A Vantagem Competitiva das Cidades”, *Executive Digest*, Janeiro 1996, pp. 52-59
- LAMAS, José M. Ressano Garcia, *Morfologia urbana e desenho da cidade*, 2ª edição, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian e Fundação para a Ciência e Tecnologia, 2000
- LOPES, Ernâni Rodrigues (coord.), *O papel das cidades no desenvolvimento de Portugal*, Lisboa, Edição O SOL é Essencial S.A., 2009

- LOPES, Flávio, CORREIA, Miguel Brito, *Património Arquitectónico e Arqueológico Cartas, Recomendações e Convenções Internacionais*, Lisboa, Edições Livros Horizonte, 2004
- LOPES, Flávio, *Zonas de proteção ao Património Arquitectónico -Para que servem?*, Casal de Cambra, Caleidoscópio, edição e artes gráficas, S.A., 2013
- LOPES, João Teixeira, *Novas questões de Sociologia Urbana*, Santa Maria da Feira, Edições Afrontamento, 2002
- MASSAPINA, Vasco, “I Encontro Nacional dos Gabinetes Técnicos Locais – Aveiro”, *JAJornal dos Arquitectos*, nº 49, Julho 1986, pp. 6-7
- MELA, Alfredo, *A sociologia das cidades*, Lisboa, Editorial Estampa. Lda., 1999
- MENÉNDEZ, Uría, CARVALHO, Proença de, *Reabilitação Urbana*, Porto, Imoedições – Edições Periódicas e Multimédia, Lda., 2010
- MENEZES, Ulpiano Toledo Bezerra de, “A cidade como bem cultural: áreas envoltórias, outros dilemas equívocos e alcance na preservação do património ambiental urbano”, in MORY, V.H. e tal (orgs), *Património: atualizando o debate*, São Paulo, 9ª SR/IPHAN, 2006, pp 35-37
- METELLO, Francisco Cabral, *Manual da Reabilitação Urbana, legislação anotada e comentada*, Coimbra, Edições Almedina, 2008
- NUNES, João Arriscado, SERRA, Nuno, “casas decentes para o povo: movimentos urbanos e emancipação em Portugal”, in SANTOS, Boaventura de Sousa (org.), *Democratizar a democracia: Os caminhos da democracia participativa*, Rio de Janeiro, Edições Record/Civilização Brasileira, 2002
- OLIVEIRA, Fernanda Paula, *Portugal: território e ordenamento*, Coimbra, Edições Almedina S.A, 2009
- OLIVEIRA, Fernanda Paula, *Novas tendências do direito do urbanismo*, Coimbra, Edições Almedina S.A, 2012
- PACHECO, Maria Emília Vaz (coord.), *Associativismo e Património*, Santarém, Associação de Estudo e Defesa do Património Histórico-Cultural de Santarém e Fundação Passos Canavarro – Arte, Ciência e Democracia, 2003
- PAIVA, José Vasconcelos, AGUIAR, José, PINHO, Ana (coor.), *Guia Técnico de Reabilitação habitacional*, Lisboa, Instituto Nacional de Habitação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 2006

- Património Classificado: actas dos encontros promovidos pelo IPPAR e pela UCP*, Lisboa, Universidade católica, 1997
- PEIXOTO, Paulo, *Requalificação urbana*, in FORTUNA Carlos e PROENÇA Rogério Leite (org.), *Plural de cidade: novos léxicos urbanos*. Coimbra, Almedina, 2009
- PEIXOTO, Paulo, *O património mata a identidade*, in PERALTA Elsa e ANICO Marta (org.), *Patrimónios e identidades – Ficções contemporâneas*, Oeiras, edições Celta, 2006
- PEREIRA, Arnaldo, MIDÕES, Ágata (coord.), *Regionalização e identidades Locais – Preservação e reabilitação dos centros históricos*, Lisboa, Edições Cosmos, 1997
- PEREIRA, António Nunes, *Para uma terminologia da disciplina de protecção do património Construído*, *Jornal dos Arquitectos*, Lisboa, n.º 213. Novembro/Dezembro, 2003
- PORTAS, Nuno, DOMINGUES, Álvaro, CABRAL, João, *Políticas urbanas. Tendências, estratégias e oportunidades*, 3ª edição, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 2003
- PORTAS, Nuno, *Os tempos das Formas, volume I: A cidade feita e refeitas*, Guimarães, Departamento Autónomo da Arquitectura da Universidade do Minho (DAAUM), 2005
- PORTAS, Nuno, *A Cidade como Arquitectura*, Lisboa, Livros Horizonte, 3ª edição, 2007
- QUEIROZ, Francisco, PORTELA, Ana Margarida, *Conservação Urbana e Territorial Integrada, reflexões sobre salvaguarda, reabilitação e gestão de centros históricos em Portugal*, Lisboa, Livros Horizonte, 2009
- QUINTA, Fernanda, *Sebenta SRU – Sociedades de Reabilitação Urbana*, Aveiro, APPLA - Associação Portuguesa de Planeadores do Território, 2006
- RIBEIRO, António Pinto, *Abrigos – condições da cidade e energia da cultura*, Lisboa, Edições Cotovia, 2004
- RIBEIRO, António Pinto, *À procura da escala*, Lisboa, Edições Cotovia, 2009
- SANTOS, Lusitano, SANTOS, Eurico Múrias dos, “Reabilitação urbana na Região Centro”, in *Sociedade e Território*, n.º 9, Porto, Edições Afrontamento, Julho 1989
- SANTOS, Norberto, “Coimbra: a organização da cidade e o centro histórico urbano” in FERNANDES, José Alberto V. Rio e SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org), *A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras*, Porto, Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território, Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 2012, pp.189-209

SIMÕES, Jorge Salgado, *Cidades em redes e redes de cidades: o movimento das cidades educadoras*, Vila Nova de Famalicão, Edições Húmus, 2011

TÁVORA, Fernando (coord.), *Estudo de renovação urbana do Barredo*, Porto, Câmara Municipal do Porto, 1969

TEIXEIRA, Manuel C, VALLA, Margarida, *O urbanismo português: séculos XIII-XVIII. Portugal-Brasil*, Lisboa, Livros Horizonte, 1999

VICENTE, Eva, “Economia do Património”, in: FORTUNA, Carlos, LEITE, Rogério Proença (orgs), *Plural de Cidade: Novos Léxicos Urbanos*, Coimbra, Edições Almedina SA., 2009, pp. 225-240

2. Publicações eletrónicas

ALVES, António, “A competitividade dos territórios num contexto de globalização: uma utopia ou uma realidade?” *VI Congresso Português de Sociologia*, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade de Lisboa, in: <http://www.aps.pt/vicongresso/pdfs/509.pdf> [consultado a 23-8-2011]

DIREÇÃO GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO – DGOTDU, *Glossário do Desenvolvimento Territorial*, Lisboa, Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU), edição digital, 2011, in: http://www.dgotdu.pt/filedownload.aspx?schema=ec7b8803-b0f2-4404-b0038fb407da00ca&channel=C4193EB3-3FA7-4C98-B8CA-D6B9F5602448&content_id=1CE61C8D-5E46-494B-BD7D-4DDB21582ABB&field=file_src&lang=pt&ver=1 [consultado a 16-7-2014]

MAGALHÃES, Dulce Maria, *A sociedade perante o lazer, geração do lazer ou do não sei que fazer?*, in: <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/artigo3071.pdf> [consultado a 20-12-2009]

PEDRO, Margarida, “O valor da marca”, *Revista Portuguesa de Marketing*, nº 9, IPAM Lab - Unidade de Investigação em Marketing e Consumo, in: http://www.iseg.utl.pt/aula/cad1849/valor_da_marca.pdf [consultado a 2-8-2014]

PEIXOTO, Paulo, Centros históricos e sustentabilidade cultural das cidades, in: <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/artigo8511.pdf>

PEIXOTO, Paulo, *Politiques patrimoniales et rehabilitation au Portugal*, in: <http://www.cairn.info/revue-pole-sud-2005-1-page-127.htm> [consultado a 12-01-2011]

PEIXOTO, Paulo, *O património mundial como fundamento de uma comunidade humana e como recurso das indústrias culturais urbanas*, Coimbra, FEUC – CES, p.9, in: <http://www.ces.uc.pt/publicacoes/oficina/ficheiros/155.pdf> [consultado a 12-01-2011]

PEIXOTO, Paulo, *Gestão estratégica das imagens da cidade: análise de mensagens promocionais e de estratégias de marketing urbano*, in: <https://estudogeral.sib.uc.pt/jspui/bitstream/10316/10901/1/Gestao%20estrategica%20das%20imagens%20das%20cidades.pdf> [consultado a 12-01-2011]

PEIXOTO, Paulo e FRIAS, Aníbal, *Representação imaginária da cidade. Processos de racionalização e de estetização do património urbano de Coimbra*, in: <http://www.ces.uc.pt/publicacoes/oficina/183/183.pdf> [consultado a 12-01-2011]

QUEIROZ, Margarida, VALE, Mário, *Ambiente urbano e intervenção pública: o programa polis*, in: http://www.apgeo.pt/files/docs/CD_X_Coloquio_Iberico_Geografia/pdfs/047.pdf [consultado a 18-02-2011]

3. Cartas, recomendações e declarações internacionais

1931- CARTA DE ATENAS. Carta do restauro, in: <http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/CartadeAtenas.pdf> [consultado a 15-7-2014]

1964 - CARTA DE VENEZA. Carta sobre a conservação e restauro dos monumentos e sítios, in: <http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/CartadeVeneza.pdf> [consultado a 15-7-214]

1972 - DECLARAÇÃO DE ESTOCOLMO. Declaração sobre o meio ambiente humano, in: http://www.apambiente.pt/_zdata/Políticas/DesenvolvimentoSustentavel/1972_Declaracao_Estocolmo.pdf [consultado a 15-7-2014]

1975 - DECLARAÇÃO DE AMESTERDÃO. Declaração sobre o património arquitetónico europeu in: <http://5cidade.files.wordpress.com/2008/03/declaracaodeamsterdam.pdf> [consultado a 15-7-2014]

1976 - RECOMENDAÇÃO DE NAIROBI. Recomendação sobre a salvaguarda dos conjuntos históricos e sua função na vida contemporânea, in: <http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=249> [consultado a 15-7-2014]

1985 - CARTA DE GRANADA. Carta sobre a salvaguarda do património arquitetónico da Europa, in: <http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/granada.pdf> [consultado a 15-7-2014]

1987 - CARTA DE WASHINGTON. Carta sobre a salvaguarda das cidades históricas, in: <http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=258> [consultado a 15-7-2014]

RELATÓRIO DE BRUNDTLAND, 1987. Relatório sobre o meio ambiente e desenvolvimento, in: <http://pt.scribd.com/doc/12906958/Relatorio-Brundtland-Nosso-Futuro-Comum-Em-Portugues> [consultado a 20-8-2011]

1990 - LIVRO VERDE DO AMBIENTE URBANO. In: http://europa.eu/documentation/official-docs/green-papers/pdf/urban_environment_green_paper_com_90_218final_en.pdf [consultado a 14-8-2011]

1994 - CARTA DE AALBORG. Carta das cidades europeias para a sustentabilidade, in: http://www.cm-cascais.pt/sites/default/files/anexos/gerais/ag21_carta_de_aalborg.pdf [consultado a 10-10-2014]

1995 - CARTA DE LISBOA. Carta sobre a reabilitação urbana integrada, in: <http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/cartadelisboa1995.pdf> [consultado a 15-7-2014]

1996 - RELATÓRIO DAS POLÍTICAS PARA AS CIDADES SUSTENTÁVEIS. In: <http://ec.europa.eu/environment/urban/pdf/rport-pt.pdf> [consultado a 15-8-2011]

2000 - CARTA DE CRACÓVIA. Carta sobre os princípios para a conservação e o restauro do património construído, in: <http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/cartadecracovia2000.pdf> [consultado a 15-7-2014]

2003 - A NOVA CARTA DE ATENAS. Carta da visão do Conselho Europeu dos Urbanistas sobre as cidades do século XXI, in: http://paginas.fe.up.pt/construcao2004/c2004/docs/SAT_02_carta%20atenas.pdf [consultado a 15-7-2014]

2007 - CARTA DE LEIPZIG. Carta sobre as Cidades Europeias Sustentáveis, in: http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/ohru/pt/ohru/documentacao/anexos/referencia/leipzig_charta_pt.pdf [consultado a 6-7-2011]

2008 - LIVRO VERDE SOBRE A COESÃO TERRITORIAL – Transformar a diversidade territorial numa força. In: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2008:0616:FIN:EN:PDF> [consultado a 25-7-2014]

2009 - DECLARAÇÃO DE VIENA. Carta sobre o património em período de recessão económica, in: <http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/DECLARACAODEVIENA.pdf> [consultado a 15-7-2014]

2010 - LIVRO VERDE DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO DA EU, ao serviço do crescimento inclusivo e do desenvolvimento sustentável. In: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:0629:FIN:PT:PDF> [consultado a 25-7-2014]

4. Programas e orientações nacionais

Iniciativa JESSICA, in: <http://www.fundojessicaportugal.org/pdf/faq%20jessica.pdf> [consultado a 12-8-2014]

Programa “Reabilitar para arrendar”, in: http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/regulamento_reabilitarpararrendar.pdf [consultado a 12-8-2014].

Programas SOLARH, RECRIPH, RECRIA e REHABITA in: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/menufinanciamento.html> [consultado a 30-12-2011]

Regime Excepcional da Reabilitação Urbana (documento explicativo), in: http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/RERU/RERU_0_Indice.pdf [consultado a 6-8-2014]

5. Programas e orientações regionais

Carta Regional de Obras Públicas, in: <http://www.aicopa.pt/anexos/legislacao/1372757334.pdf> [consultado a 25-8-2014]

Orientações a Médio Prazo, do Governo Regional para o período de 2013-2016, in: <http://www.azores.gov.pt/NR/rdonlyres/B17C3D46-7303-4899-902A-6BDE5C7B2D09/707564/OMP20132018.pdf> [consultado a 13-9-2014].

Programa Operacional – Açores 2014-2020 (Programa Europeu de Desenvolvimento Regional – FEDER e Fundo Social Europeu – FSE), in: <http://www.proconvergencia.azores.gov.pt/2014%202020/REG/Regionais/PO%20-%20AÇORES%202014-2020.pdf> [consultado a 25-7-2014]

6. Programas e documentos municipais

ATA da Reunião ordinária da Câmara Municipal da Ribeira Grande, de 20 de março de 2014, in: http://www.cm-ribeiragrande.pt/inst/images/ActasEditais/2014/abr_2014/06_ata_20_marco.pdf [consultado a 18-8-2014]

Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU Coimbra Alta, in: http://www.cm-coimbra.pt/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=750&limit=40&limitstart=0&order=date&dir=ASC&Itemid=381 [consultado a 14-8-2013].

Plano de Atividades da Câmara Municipal de Braga, para 2014, in: http://www.cm-braga.pt/wps/wcm/connect/c9e4ef004291a66ca893aa3955973fe0/PLANOATIVIDADES_2014.pdf?MOD=AJPERES [consultado a 17-8-2014].

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU do Centro Histórico de Braga, in: http://www.cm-braga.pt/docs/rurb/PERU_CHvFinal.pdf [consultado a 1-9-2013].

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Coimbra Baixa, in: <http://www.coimbravivasru.pt/projecto-ar-coimbra-baixa.php> [consultado a 14-8-2013].

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Coimbra Rio, in: <http://www.coimbravivasru.pt/projecto-ar-coimbra-rio.php> [consultado a 14-8-2013].

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Ribeira de Santarém e Alfange, in: <http://www.leziriatejosru.eu/areas-de-reabilitacao-urbana/santarem> [consultado a 30-8-2013].

Relatório anual de acompanhamento do plano de gestão e monitorização do Bem -2012, Associação RUAS, in: http://www.uc.pt/ruas/monitoring/reports/relatorio_2012.pdf [consultado a 15-8-2014].

Relatório de Avaliação da execução do PDM de Braga de 2008, in: http://www.cm-braga.pt/wps/wcm/connect/2b19948040488abf9a7bdf88336c989/Relatorio_PDM_Junho08.pdf?MOD=AJPERES [consultado a 1-9-2013].

Reorganização dos serviços municipais da Câmara Municipal de Braga, in: http://www.cm-braga.pt/wps/wcm/connect/8b596d804bc7d5e8be22ff489a81e428/CMB_Reg04_CMBREG_0407_RegReorgServicosMunicipais.pdf?MOD=AJPERES [consultado a 4-9-2013].

7. Legislação Nacional

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA PORTUGUESA, VII revisão constitucional, 2005

DECRETO-LEI nº 704/76, de 30 de setembro – Programa PRID

DECRETO-LEI nº 794/76, de 5 de novembro – Nova lei dos solos

DECRETO-LEI nº 220/83, de 26 de maio – Programa PRID

DECRETO-LEI nº 197/92, de 22 de setembro – Programa RECRIPH

DECRETO-LEI nº 184/94, de 1 de julho – Programa PROCOM

DECRETO-LEI nº 105/96, de 31 de julho – Programa REHABITA

DECRETO-LEI nº 7/99, de 8 de janeiro – Programa SOLARH

DECRETO-LEI nº 380/99, de 22 de setembro – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (revogado)

DECRETO-LEI nº 555/99, de 16 de dezembro – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (revogado)

DECRETO-LEI nº 329-B/2000, de 22 de dezembro – Programa RECRIA/REHABITA

DECRETO-LEI nº 39/2001, de 9 de fevereiro – Programa SOLARH

DECRETO-LEI nº 25/2002, de 11 de fevereiro – Programa SOLARH

DECRETO-LEI nº 104/2004, de 7 de maio – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (revogado)

DECRETO-LEI nº 163/2006, de 8 de agosto – Normas técnicas de acessibilidade

DECRETO-LEI nº 46/2009, de 20 de fevereiro – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (revogado)

DECRETO-LEI nº 181/2009, de 7 de agosto – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (em vigor)

DECRETO-LEI nº 307/2009, de 23 de outubro – Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (revogado)

DECRETO-LEI nº 309/2009, de 23 de outubro – Definição do procedimento de classificação de bens culturais imóveis, o regime das zonas de protecção e o estabelecimento das regras para a elaboração do plano de pormenor de salvaguarda

DECRETO-LEI nº 26/2010, de 30 de março – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (em vigor)

DECRETO-LEI nº 53/2014, de 8 de abril – Regime Excepcional de Reabilitação Urbana (em vigor)

DECRETO-LEI nº 66/2014, de 7 de maio – Programa SOLARH

DESPACHO n.º 4/SEHU/85, de 4 de fevereiro – Programa PRU

DESPACHO 1/88, de 20 de janeiro – Programa PRAUD

LEI nº 46/85, de 20 de setembro – Programa RECRUA

LEI nº 48/98, de 11 de agosto – Lei de bases da política de ordenamento do território e de urbanismo (revogado)

LEI nº 107/2001, de 8 de setembro – Bases da política e do regime de protecção e salvaguarda do património cultural

LEI nº 6/2006, de 27 de fevereiro – Novo regime do arrendamento urbano

LEI nº 54/2007, de 31 de agosto – Lei de bases da política do ordenamento do território e de urbanismo (em vigor)

LEI nº 60/2007, de 4 de setembro – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (revogado)

LEI nº 45/2008, de 27 de agosto – Regime jurídico do associativismo municipal

LEI nº 32/2012, de 14 de agosto – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (em vigor)

LEI nº 50/2012, de 31 de agosto – Regime jurídico da atividade empresarial local

RESOLUÇÃO do Conselho de Ministros nº 26/2000, de 15 de maio – Programa POLIS

RESOLUÇÃO do Conselho de Ministros nº 128/2007 de 3 de setembro – Iniciativa *Porta 65*

8. Legislação Regional

DECRETO LEGISLATIVO REGIONAL n.º 6/2002/A, de 11 de março – Regime jurídico da concessão dos apoios financeiros a obras de reabilitação, reparação e beneficiação em habitações degradadas (em vigor)

DECRETO LEGISLATIVO REGIONAL n.º 1/2014/A, de 15 de janeiro – Plano Anual Regional para 2014

DECRETO LEGISLATIVO REGIONAL n.º 12/2014, de 9 de julho – Programa de incentivos para a competitividade empresarial – Competir +

DECRETO LEGISLATIVO REGIONAL n.º 5/2002/A, de 8 de março – Programa de apoio à habitação na Região Autónoma dos Açores (em vigor)

DECRETO REGULAMENTAR REGIONAL n.º 1/2003/A, de 6 de fevereiro – Regulamento do regime jurídico da concessão dos apoios financeiros a obras de reabilitação, reparação e beneficiação em habitações degradadas (em vigor)

DECRETO REGULAMENTAR REGIONAL n.º 3/2003/A, de 8 de fevereiro – Constituição da Sociedade de Promoção e Reabilitação de Habitação e Infra-Estruturas (SPRHI), SA

DECRETO REGULAMENTAR REGIONAL n.º 15/2005/A, de 30 de maio – Apoio à recuperação e conservação do património cultural arquitectónico e móvel da Região Autónoma dos Açores.

DESPACHO n.º 44/2014 de 17 de janeiro – Regulamento da Linha de Apoio à Reabilitação Urbana dos Açores (revogado)

DESPACHO n.º 1607/2014 de 26 de agosto – Regulamento da Linha de Apoio à Reabilitação Urbana dos Açores (em vigor)

REGULAMENTO n.º 78/2008, do Diário da República, 2ª série n.º 32, de 14 de fevereiro – Programa REVIVA

RESOLUÇÃO do Conselho do Governo n.º 97/2013, de 3 de outubro - Linha de apoio à reabilitação urbana dos Açores

RESOLUÇÃO do Conselho do Governo n.º 118/2013, de 18 de dezembro – Programa de Apoio à Revitalização das Lojas nos Centros Urbanos – LOJA +

9. Fontes electrónicas

<http://www.addict.pt/>

<http://www.azores.gov.pt/>

<http://www.cm-ah.pt/>

<http://www.cm-braga.pt>

<http://www.cm-coimbra.pt>

<http://www.cm-pontadelgada.pt/>

<http://www.cm-ribeiragrande.pt/>

<http://www.coimbravivasru.pt/>

<http://www.dec.uc.pt/sigurb/index2.htm>

http://ec.europa.eu/green-papers/index_en.htm

<http://en.unesco.org/>

<http://fundbox.pt/index.php>

<http://www.iapmei.pt>

<http://www.leziriatejosru.eu>

<http://www.metromondego.pt>

<http://www.oficina-arquitectura.pt>

<http://www.parqueexpo.pt>

<http://www.proconvergencia.azores.gov.pt>

<http://www.qren.pt>

<http://www.quatenaire.pt>

<http://ruactiva.com/>

<http://www.uc.pt/ruas>

> Anexo I

Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

Lei n.º 32/2012, de 14 agosto

i) Possibilidade de o arrendatário se substituir ao senhorio na realização das obras, com efeitos na renda;

ii) Possibilidade de as obras serem efetuadas pela câmara municipal, ou por outra entidade pública ou do sector público empresarial, com compensação em termos de participação na fruição do prédio;

iii) Possibilidade de o arrendatário adquirir o prédio, ficando obrigado à sua reabilitação, sob pena de reversão;

iv) Limitações à transmissão do prédio adquirido nos termos da sublínea anterior;

v) Possibilidade de o proprietário de fração autónoma adquirir outras frações do prédio para realização de obras indispensáveis de reabilitação.

3 — Em relação à definição do conceito fiscal de prédio devoluto, a autorização tem os seguintes sentido e extensão:

a) O diploma a aprovar tem como sentido permitir a definição dos casos em que um prédio é considerado devoluto, para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis;

b) A extensão da autorização compreende a consagração, no diploma a aprovar, dos seguintes critérios:

i) Considerar devolutos os prédios urbanos ou as suas frações autónomas que, durante um ano, se encontrem desocupados;

ii) Ser indício de desocupação a inexistência de contratos em vigor com prestadores de serviços públicos essenciais, ou de faturação relativa a consumos de água, eletricidade, gás e telecomunicações;

iii) Não se considerarem devolutos, entre outros, os prédios urbanos ou frações autónomas dos mesmos que forem destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;

c) A extensão da autorização compreende ainda a definição, no diploma a aprovar, dos meios de deteção da situação de devoluto, bem como a indicação da entidade que a ela procede e do procedimento aplicável.

Artigo 64.º

Legislação complementar

1 — O Governo deve aprovar, no prazo de 120 dias, decretos-leis relativos às seguintes matérias:

a) Regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido;

b) Regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação;

c) Regime de atribuição do subsídio de renda.

2 — O Governo deve aprovar, no prazo de 180 dias, iniciativas legislativas relativas às seguintes matérias:

a) Regime do património urbano do Estado e dos arrendamentos por entidades públicas, bem como do regime das rendas aplicável;

b) Regime de intervenção dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos de pensões em programas de renovação e requalificação urbana;

c) Criação do observatório da habitação e da reabilitação urbana, bem como da base de dados da habitação;

d) Regime jurídico da utilização de espaços em centros comerciais.

Artigo 65.º

Entrada em vigor

1 — Os artigos 63.º e 64.º entram em vigor no dia seguinte ao da publicação da presente lei.

2 — As restantes disposições entram em vigor 120 dias após a sua publicação.

Lei n.º 32/2012

de 14 de agosto

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

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

a) Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana;

b) Criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;

c) Regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

Os artigos 1.º, 2.º, 7.º, 13.º a 20.º, 25.º, 28.º, 32.º, 34.º, 37.º, 38.º, 43.º, 45.º, 51.º, 55.º, 59.º, 61.º, 62.º, 63.º, 65.º e 79.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º

[...]

O presente decreto-lei estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.

Artigo 2.º

[...]

a)
b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma interven-

5 — Nas despesas relativas às rampas de acesso e às plataformas elevatórias, quando colocadas nos termos do n.º 3 do artigo seguinte, só participam os condóminos que tiverem procedido à referida colocação.

Artigo 1425.º

[...]

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.

2 — Havendo pelo menos oito frações autónomas, dependem da aprovação por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, as seguintes inovações:

- a) Colocação de ascensores;
- b) Instalação de gás canalizado.

3 — No caso de um dos membros do respetivo agregado familiar ser uma pessoa com mobilidade condicionada, qualquer condómino pode, mediante prévia comunicação nesse sentido ao administrador e observando as normas técnicas de acessibilidade previstas em legislação específica, efetuar as seguintes inovações:

- a) Colocação de rampas de acesso;
- b) Colocação de plataformas elevatórias, quando não exista ascensor com porta e cabina de dimensões que permitam a sua utilização por uma pessoa em cadeira de rodas.

4 — As inovações previstas nas alíneas a) e b) do número anterior podem ser levantadas pelos condóminos que as tenham efetuado ou que tenham pago a parte que lhes compete nas despesas de execução e manutenção da obra, desde que:

- a) O possam fazer sem detrimento do edifício; e
- b) Exista acordo entre eles.

5 — Quando as inovações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 não possam ser levantadas, o condómino terá direito a receber o respetivo valor, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.

6 — A intenção de efetuar as inovações previstas no n.º 3 ou o seu levantamento deve ser comunicada ao administrador com 15 dias de antecedência.

7 — (Anterior n.º 2.)

Artigo 1426.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —

5 — Qualquer condómino pode a todo o tempo participar nas vantagens da colocação de plataformas elevatórias, efetuada nos termos do n.º 3 do artigo anterior, mediante o pagamento da parte que lhe compete nas despesas de execução e manutenção da obra.»

Artigo 6.º

Determinação do nível de conservação

1 — Para efeitos do exercício dos poderes previstos no artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e nos artigos 55.º e 57.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, a avaliação do estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma é efetuada através da determinação do seu nível de conservação, de acordo com o disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, e nos artigos 2.º a 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.

2 — A determinação do nível de conservação prevista no número anterior compete à câmara municipal ou, em caso de delegação pelo município dos poderes conferidos pelos artigos 55.º e 57.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, à entidade gestora da área de reabilitação urbana.

3 — À determinação do nível de conservação regulada no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 2 a 5 do artigo 3.º e no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, exercendo a câmara municipal ou a entidade gestora da área de reabilitação urbana, consoante os casos, as competências cometidas naquelas disposições legais às comissões arbitrais municipais.

Artigo 7.º

Norma revogatória

São revogados o n.º 5 do artigo 28.º, o n.º 6 do artigo 43.º e o n.º 2 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Artigo 8.º

Republicação

É republicado em anexo à presente lei, da qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação atual, procedendo-se às atualizações nos artigos 17.º, 21.º, 24.º a 27.º, 34.º, 35.º, 37.º, 42.º, 44.º a 47.º, 50.º, 52.º, 53.º, 53.º-A, 53.º-C, 53.º-G, 55.º, 57.º a 59.º, 62.º, 67.º, 73.º-A, 77.º-B, 78.º e 83.º, decorrentes das alterações introduzidas:

a) Na Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de dezembro, 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro;

b) No Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 313/80, de 19 de agosto, e 400/84, de 31 de dezembro;

c) No Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.ºs 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 316/2007, de 19 de setembro, 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro (RJIGT);

d) No Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 18/2008, de 29 de janeiro, 116/2008, de 4 de julho, e

26/2010, de 30 de março, e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro (RJUE);

e) No Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro; e

f) No Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, pelas Leis n.ºs 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro.

Artigo 9.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Aprovada em 1 de junho de 2012.

A Presidente da Assembleia da República, *Maria da Assunção A. Esteves*.

Promulgada em 29 de julho de 2012.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendada em 31 de julho de 2012.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

ANEXO

Repúblicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

(a que se refere o artigo 8.º)

PARTE I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente decreto-lei, entende-se por:

a) «Acessibilidade» o conjunto das condições de acesso e circulação em edifícios, bem como em espaços públicos, permitindo a movimentação livre, autónoma e independente a qualquer pessoa, em especial às pessoas com mobilidade condicionada;

b) «Área de reabilitação urbana» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

c) «Edifício» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores

ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;

d) «Imóvel devoluto» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;

e) «Entidade gestora» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana;

f) «Fração» a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal;

g) «Habitação» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;

h) «Operação de reabilitação urbana» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;

i) «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;

j) «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;

k) «Unidade de intervenção» a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

Artigo 3.º

Objetivos

A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;

c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;

e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

f) Modernizar as infra-estruturas urbanas;

g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

h) 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;

i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;

j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;

l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;

m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Artigo 4.º

Princípios gerais

A política de reabilitação urbana obedece aos seguintes princípios:

a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;

b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;

c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;

d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sócio-cultural e ambiental;

e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;

f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;

g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação

urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;

h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;

i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;

j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.

Artigo 5.º

Dever de promoção da reabilitação urbana

Incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar, no quadro do presente decreto-lei e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

Artigo 6.º

Dever de reabilitação de edifícios

1 — Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos no presente decreto-lei.

2 — Os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou frações não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.

PARTE II

Regime da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 7.º

Áreas de reabilitação urbana

1 — A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e
b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através

4464

Diário da República, 1.ª série—N.º 157—14 de agosto de 2012

de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

2 — A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana pode ter lugar em simultâneo.

3 — A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.

4 — A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana.

Artigo 8.º

Operações de reabilitação urbana

1 — Os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana:

- a) Simples; ou
- b) Sistemática.

2 — A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

3 — A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

4 — As operações de reabilitação urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana.

5 — O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objetivos definidos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

Artigo 9.º

Entidade gestora

As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora.

Artigo 10.º

Tipos de entidade gestora

1 — Podem revestir a qualidade de entidade gestora:

- a) O município;
- b) Uma empresa do setor empresarial local.

2 — Quando a empresa referida na alínea b) do número anterior tenha por objeto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, adota a designação de sociedade de reabilitação urbana.

3 — O tipo de entidade gestora é adotado, de entre os referidos no n.º 1, na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

Artigo 11.º

Modelos de execução das operações de reabilitação urbana

1 — Para efeitos do presente regime, podem ser adotados os seguintes modelos de execução das operações de reabilitação urbana:

- a) Por iniciativa dos particulares;
- b) Por iniciativa das entidades gestoras.

2 — Nos casos referidos na alínea a) do número anterior, a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver-se através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração conjunta.

3 — Nos casos referidos na alínea b) do n.º 1, a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver-se através das seguintes modalidades:

- a) Execução direta pela entidade gestora;
- b) Execução através de administração conjunta;
- c) Execução através de parcerias com entidades privadas.

4 — As parcerias com entidades privadas referidas na alínea c) do número anterior concretizam-se através de:

- a) Concessão da reabilitação;
- b) Contrato de reabilitação urbana.

5 — As parcerias com entidades privadas só podem ser adotadas no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, no âmbito de unidade de intervenção ou de execução.

CAPÍTULO II

Regime das áreas de reabilitação urbana

SECÇÃO I

Disposição geral

Artigo 12.º

Objeto das áreas de reabilitação urbana

1 — 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.

2 — As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

SECÇÃO II

Delimitação de áreas de reabilitação urbana

Artigo 13.º

Aprovação e alteração

1 — A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

2 — A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém:

a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

b) A planta com a delimitação da área abrangida;

c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º

3 — Para os efeitos previstos no número anterior, pode a câmara municipal encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projeto de delimitação das áreas de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respetivos objetivos.

4 — O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra os elementos referidos no n.º 2 e é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página eletrónica do município.

5 — Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

6 — O disposto no presente artigo é aplicável à alteração da delimitação de uma área de reabilitação urbana.

Artigo 14.º

Efeitos

A delimitação de uma área de reabilitação urbana:

a) Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável;

b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Artigo 15.º

Âmbito temporal

No caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

SECÇÃO III

Operações de reabilitação urbana

Artigo 16.º

Aprovação das operações de reabilitação urbana

As operações de reabilitação urbana são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém:

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

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

Artigo 17.º

Aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio

1 — A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

2 — A câmara municipal pode encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projeto de operação de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respetivos objetivos e os prazos para a conclusão dos trabalhos.

3 — O projeto de operação de reabilitação urbana é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.

4 — Simultaneamente com a remessa a que se refere o número anterior, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.ºs 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.ºs 316/2007, de 19 de setembro, 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro, para a discussão pública dos planos de pormenor.

5 — O ato de aprovação de operação de reabilitação urbana integra os elementos previstos no artigo anterior e é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página eletrónica do município.

6 — O procedimento previsto no presente artigo pode ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal.

Artigo 18.º

Aprovação de operações de reabilitação urbana através de plano de pormenor de reabilitação urbana

A aprovação de operações de reabilitação urbana pode ter lugar através de um plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos regulados na secção seguinte.

Artigo 19.º**Efeito**

A aprovação de uma operação de reabilitação urbana obriga a respetiva entidade gestora a promovê-la, no quadro do presente decreto-lei.

Artigo 20.º**Âmbito temporal**

1 — A operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

2 — A prorrogação prevista no número anterior é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

3 — A operação de reabilitação urbana aprovada através de plano de pormenor de reabilitação urbana vigora pelo prazo de execução do mesmo, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

4 — O disposto nos números anteriores não obsta a que, findos aqueles prazos, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

Artigo 20.º-A**Acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana**

1 — A entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

2 — A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

3 — Os relatórios referidos nos números anteriores e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

Artigo 20.º-B**Alteração do tipo de operação de reabilitação urbana e dos instrumentos de programação**

1 — À alteração do tipo de operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio é aplicável o disposto no artigo 17.º, não havendo lugar a discussão pública se se tratar de alteração de operação de sistemática para simples.

2 — Os instrumentos de programação podem ser alterados a todo o tempo.

3 — A alteração dos instrumentos de programação é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

4 — O ato de aprovação da alteração dos instrumentos de programação é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página eletrónica do município.

SECÇÃO IV**Planos de pormenor de reabilitação urbana****Artigo 21.º****Regime jurídico aplicável aos planos de pormenor de reabilitação urbana**

1 — O plano de pormenor de reabilitação urbana obedece ao disposto no RJIGT, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.

2 — Sempre que a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, que determine, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, a elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda do património cultural, cabe ao plano de pormenor de reabilitação urbana a prossecução dos seus objetivos e fins de proteção, dispensando a elaboração daquele.

3 — Nos casos previstos no número anterior e na parte que respeita ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, o plano de pormenor de reabilitação urbana obedece ainda ao disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 53.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

Artigo 22.º**Objeto dos planos de pormenor de reabilitação urbana**

O plano de pormenor de reabilitação urbana estabelece a estratégia integrada de atuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção.

Artigo 23.º**Âmbito territorial dos planos de pormenor de reabilitação urbana**

1 — O plano de pormenor de reabilitação urbana incide sobre uma área do território municipal que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada.

2 — Caso a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida, ainda que parcialmente, com área previamente delimitada como área de reabilitação urbana em instrumento próprio, esta considera-se redelimitada de acordo com a área de intervenção do plano.

3 — No caso previsto no número anterior, quando a área de intervenção do plano de pormenor não abranger integralmente a área previamente delimitada como área de reabilitação urbana em instrumento próprio, deve proceder-se à redelimitação ou revogação da área não abrangida pela área de intervenção do plano em simultâneo com o ato de aprovação deste instrumento de gestão territorial.

Artigo 24.º**Conteúdo material dos planos de pormenor de reabilitação urbana**

1 — Além do conteúdo material próprio dos planos de pormenor nos termos do artigo 91.º do RJIGT, o plano de

pormenor de reabilitação urbana deve adotar um conteúdo material específico adaptado à finalidade de promoção da reabilitação urbana na sua área de intervenção, estabelecendo nomeadamente:

a) A delimitação das unidades de execução, para efeitos de programação da execução do plano;

b) A identificação e articulação, numa perspetiva integrada e sequenciada, dos principais projetos e ações a desenvolver em cada unidade de execução;

c) Os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à:

i) Valorização e proteção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na sua área de intervenção;

ii) Sua adequação à estratégia de revitalização económica, social e cultural da sua área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município;

d) A identificação e classificação sistemática dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva de cada unidade de execução, estabelecendo as suas necessidades e finalidades de reabilitação e modernização ou prevendo a sua demolição, quando aplicável.

2 — Sem prejuízo do disposto na alínea a) do número anterior, a delimitação ou a redelimitação das unidades de execução, mesmo que constantes do plano de pormenor de reabilitação urbana, pode ser feita na fase de execução do plano, por iniciativa da entidade gestora ou dos proprietários.

3 — Os planos de pormenor de reabilitação urbana cuja área de intervenção contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, prosseguem os objetivos e fins dos planos de pormenor de salvaguarda de património cultural, tendo também para aquelas áreas o conteúdo deste plano, consagrando as regras e os princípios de salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção estabelecidos na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e respetiva legislação de desenvolvimento.

Artigo 25.º

Conteúdo documental dos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 — Para além do disposto no artigo 92.º do RJIGT, o plano de pormenor de reabilitação urbana é acompanhado pelos instrumentos de programação da operação de reabilitação urbana a que se refere o n.º 4 do artigo 8.º

2 — Às alterações do tipo de operação de reabilitação urbana é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 20.º-B.

3 — As alterações à estratégia de reabilitação urbana ou ao programa estratégico de reabilitação urbana que não impliquem alteração do plano de pormenor de reabilitação urbana seguem o procedimento regulado nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 20.º-B.

Artigo 26.º

Elaboração dos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 — A elaboração do plano de pormenor de reabilitação urbana compete à câmara municipal, por iniciativa pró-

pria ou mediante proposta apresentada pelos interessados, sendo determinada por deliberação, a publicar e divulgar nos termos do n.º 1 do artigo 74.º do RJIGT.

2 — Na deliberação referida no número anterior, a câmara municipal define os termos de referência do plano de pormenor, os quais integram, sempre que a prevista área de intervenção do plano abranja uma área de reabilitação urbana já delimitada em instrumento próprio, a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana em causa.

3 — A câmara municipal pode, na deliberação referida no n.º 1, encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projeto do plano de pormenor e dos elementos que o acompanham.

4 — Nas situações em que já exista estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana em vigor, que abranjam a totalidade da área de intervenção do plano, e se mantenham os objetivos e ações neles definidos, não há lugar a participação pública preventiva prevista no n.º 2 do artigo 77.º do RJIGT.

Artigo 27.º

Acompanhamento da elaboração dos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 — Ao acompanhamento dos planos de pormenor de reabilitação urbana aplica-se o disposto no artigo 75.º-C do RJIGT.

2 — Na conferência de serviços, as entidades da administração central, direta e indireta, que devam pronunciar-se sobre o plano de pormenor de reabilitação urbana em razão da localização ou da tutela de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública devem indicar expressamente, sempre que se pronunciem desfavoravelmente, as razões da sua discordância e quais as alterações necessárias para viabilização das soluções do plano.

3 — A pronúncia favorável das entidades referidas no número anterior ou o acolhimento das suas propostas de alteração determinam a dispensa de consulta dessas entidades em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conformes com o previsto no plano.

Artigo 28.º

Regime dos planos de pormenor de reabilitação urbana em áreas que contêm ou coincidem com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção.

1 — No caso previsto no n.º 2 do artigo 21.º, a administração do património cultural competente colabora, em parceria, com o município na elaboração do plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos do n.º 1 do artigo 53.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, devendo ser ouvida na definição dos termos de referência do plano no que diz respeito ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, e devendo prestar o apoio técnico necessário nos trabalhos de preparação e conceção do projeto do plano para as mesmas áreas.

2 — Os termos da colaboração da administração do património cultural podem ser objeto de um protocolo de parceria a celebrar com a câmara municipal competente, sem prejuízo do acompanhamento obrigatório do plano de pormenor de reabilitação urbana.

3 — A pronúncia da administração do património cultural no que diz respeito ao património cultural imóvel

classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, é obrigatória e vinculativa, devendo, em caso de pronúncia desfavorável, ser indicadas expressamente as razões da sua discordância e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para viabilização das soluções do plano de pormenor de reabilitação urbana.

4 — A vigência do plano de pormenor de reabilitação urbana determina a dispensa de consulta da administração do património cultural em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conformes com o previsto no plano, nos termos do n.º 2 do artigo 54.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

5 — (Revogado.)

6 — Em qualquer caso, não pode ser efetuada a demolição total ou parcial de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, salvo quando esteja em causa património cultural imóvel cuja demolição total ou parcial tenha sido objeto de pronúncia favorável por parte da referida administração em sede de elaboração do correspondente plano de pormenor de reabilitação urbana.

CAPÍTULO III

Planeamento das operações de reabilitação urbana

SECÇÃO I

Operações de reabilitação urbana simples

Artigo 29.º

Execução das operações de reabilitação urbana simples

Sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora, nos termos do presente decreto-lei, as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

Artigo 30.º

Estratégia de reabilitação urbana

1 — As operações de reabilitação urbana simples são orientadas por uma estratégia de reabilitação urbana.

2 — A estratégia de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;

b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

d) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

e) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais

titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;

f) Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto-lei;

g) Identificar, caso o município não assuma diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;

h) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

SECÇÃO II

Operações de reabilitação urbana sistemática

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 31.º

Execução das operações de reabilitação urbana sistemática

Sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, nos termos do presente decreto-lei, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras.

Artigo 32.º

Aprovação de operação de reabilitação urbana como causa de utilidade pública

A aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

SUBSECÇÃO II

Planeamento e programação

Artigo 33.º

Programa estratégico de reabilitação urbana

1 — As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana.

2 — O programa estratégico de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;

b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

d) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;

e) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

f) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;

g) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;

h) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;

i) Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;

j) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

3 — O programa estratégico de reabilitação urbana pode prever unidades de execução ou intervenção da operação de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

Artigo 34.º

Unidades de execução ou de intervenção

1 — No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana que correspondem à área de intervenção de plano de pormenor de reabilitação urbana podem ser delimitadas unidades de execução, nos termos previstos no RJGT, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.

2 — No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática aprovadas através de instrumento próprio, podem ser delimitadas unidades de intervenção, que consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

3 — A delimitação de unidades de intervenção é facultativa, não sendo condição da execução da operação de reabilitação urbana, sem prejuízo de poder constituir, nos termos definidos no presente decreto-lei, um pressuposto do recurso a determinadas modalidades de execução de operações de reabilitação urbana sistemática em parceria com entidades privadas.

4 — As unidades de intervenção devem ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.

5 — O ato de delimitação de unidades de intervenção inclui um programa de execução, que deve, nomeadamente:

a) Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;

b) Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;

c) Identificar os respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;

d) Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;

e) Concretizar o financiamento da operação de reabilitação urbana no âmbito da unidade de execução;

f) Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana a utilizar na unidade de intervenção.

6 — A delimitação de unidades de intervenção é da competência:

a) Da entidade gestora, no caso de se pretender efetuar a delimitação de unidades de intervenção nos termos previstos no programa estratégico de reabilitação urbana;

b) Da câmara municipal, sob proposta da entidade gestora se esta for distinta do município, nos demais casos.

Artigo 35.º

Iniciativa dos proprietários na delimitação de unidades de intervenção ou de execução

1 — Os proprietários de edifícios ou frações inseridos em área de reabilitação urbana, no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemáticas, podem propor a delimitação de unidades de intervenção ou de execução relativamente à área abrangida pelos edifícios ou frações de que são titulares, através da apresentação, ao órgão competente para a aprovação da delimitação, de requerimento instruído com o projeto de delimitação da unidade de intervenção ou de execução e com o projeto de programa de execução.

2 — A delimitação das unidades de execução, no caso previsto no número anterior, segue o procedimento estabelecido no RJGT, com as necessárias adaptações.

3 — A delimitação das unidades de intervenção, no caso previsto no n.º 1, segue o procedimento estabelecido no artigo anterior, com as necessárias adaptações.

4 — A delimitação de unidades de intervenção ou de execução por iniciativa dos proprietários constitui a entidade gestora no dever de ponderar a execução da operação nos termos do regime da administração conjunta.

CAPÍTULO IV

Entidade gestora

Artigo 36.º

Poderes das entidades gestoras

1 — O município, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º, pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local.

2 — No caso de a entidade gestora ser uma empresa do setor empresarial local, tal como previsto na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º, o município delega nesta poderes que lhe são cometidos, nos termos do presente decreto-lei.

3 — Os atos de delegação de poderes previstos no número anterior devem acompanhar a estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 — Se a entidade gestora revestir a natureza de sociedade de reabilitação urbana, presumem-se delegados os poderes previstos no n.º 1 do artigo 45.º e nas alíneas *a*) e *c*) e *e*) do n.º 1 do artigo 54.º, salvo indicação em contrário constante da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana.

5 — As empresas do setor empresarial local delegatárias consideram-se investidas nas funções de entidade gestora e nos poderes que lhes sejam delegados, nos termos do presente artigo, a partir do início da vigência da área de reabilitação urbana.

6 — A empresa do setor empresarial local delegatária está sujeita ao poder da entidade delegante de emitir diretrizes ou instruções relativamente às operações de reabilitação urbana, bem como de definir as modalidades de verificação do cumprimento das ordens ou instruções emitidas.

7 — Nos casos de participação do Estado no capital social de sociedade de reabilitação urbana, nos termos do n.º 2 do artigo seguinte, os poderes previstos no número anterior são exercidos em termos a estabelecer em protocolo entre o Estado e o município em causa.

8 — O disposto no n.º 1 não prejudica a aplicação do n.º 1 do artigo 79.º

Artigo 37.º

Entidades gestoras de tipo empresarial

1 — É aplicável às empresas do setor empresarial local a que se refere a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º o regime jurídico do setor empresarial local, aprovado pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de dezembro, alterada pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de dezembro, 64-A/2008, de 31 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro.

2 — Em caso de excecional interesse público, é admitida a participação de capitais do Estado nas sociedades de reabilitação urbana.

3 — As empresas a que se referem os números anteriores podem assumir as funções de entidade gestora em mais do que uma operação de reabilitação urbana sistemática e cumular a gestão de uma ou mais operações de reabilitação urbana simples.

4 — No caso de a câmara municipal pretender designar uma empresa municipal para assumir a qualidade de entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana,

deve proceder à respetiva designação aquando do ato de aprovação da operação de reabilitação urbana.

5 — Se as obras de execução da operação de reabilitação urbana incidirem sobre bens do domínio municipal, público ou privado, o município é representado pela entidade gestora no que respeita ao exercício dos direitos relativos àqueles bens.

Artigo 38.º

Extinção das sociedades de reabilitação urbana

As sociedades de reabilitação urbana devem ser extintas sempre que:

a) Estiverem concluídas todas as operações de reabilitação urbana a seu cargo;

b) Ocorrer a caducidade da delimitação da área ou de todas as áreas de reabilitação urbana em que a sociedade de reabilitação urbana opera;

c) Ocorrer a caducidade da operação de reabilitação urbana ou de todas as operações de reabilitação urbana a seu cargo.

CAPÍTULO V

Modelos de execução das operações de reabilitação urbana

Artigo 39.º

Execução por iniciativa dos particulares

1 — A execução da operação de reabilitação urbana, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação.

2 — Para o efeito do disposto no número anterior, podem ser utilizadas as modalidades previstas no n.º 2 do artigo 11.º

Artigo 40.º

Administração conjunta

1 — A entidade gestora pode executar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

2 — O regime jurídico aplicável à administração conjunta é aprovado através de decreto regulamentar, no prazo máximo de 90 dias contado da data de entrada em vigor do presente decreto-lei.

Artigo 41.º

Execução por iniciativa da entidade gestora

1 — A execução da operação de reabilitação urbana pode ser promovida pela entidade gestora, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º

2 — As entidades gestoras podem recorrer a parcerias com entidades privadas, nomeadamente sob as seguintes formas:

a) Concessão de reabilitação urbana;

b) Contrato de reabilitação urbana.

Artigo 42.º

Concessão de reabilitação urbana

1 — Para promover operações de reabilitação urbana sistemática o município pode concessionar a reabilitação nos termos previstos no RJIGT, para a execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa quer a solicitação da entidade gestora.

2 — A concessão de reabilitação urbana é feita no âmbito das unidades de intervenção ou das unidades de execução.

3 — A concessão é precedida de procedimento adjudicatório, devendo o respetivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respetivos parâmetros, a concretizar nas propostas.

4 — A formação e execução do contrato de concessão regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.

Artigo 43.º

Contrato de reabilitação urbana

1 — A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana sistemática pode celebrar contratos de reabilitação urbana com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação numa ou em várias unidades de intervenção ou de execução.

2 — O contrato de reabilitação urbana pode prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respetivos proventos, bem como, nomeadamente, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da entidade gestora.

3 — O contrato de reabilitação urbana está sujeito a registo, dependendo o seu cancelamento da apresentação de declaração, emitida pela entidade gestora, que autorize esse cancelamento.

4 — O contrato de reabilitação urbana deve regular, designadamente:

a) A transferência para a entidade contratada da obrigação de aquisição dos prédios existentes na área em questão sempre que tal aquisição se possa fazer por via amigável;

b) A preparação dos processos expropriativos que se revelem necessários para aquisição da propriedade pela entidade gestora;

c) A repartição dos encargos decorrentes das indemnizações devidas pelas expropriações;

d) A obrigação de preparar os projetos de operações urbanísticas a submeter a controlo prévio, de os submeter a controlo prévio, de promover as operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação e de requerer as respetivas autorizações de utilização;

e) Os prazos em que as obrigações das partes devem ser cumpridas;

f) As contrapartidas a pagar pelas partes contratantes, que podem ser em espécie;

g) O cumprimento do dever, impendente sobre a entidade contratada, de procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação do respetivo edifício ou fração sobre os termos da reabilitação dos mesmos, bem como a cessão da posição contratual da entidade gestora

a favor da entidade contratada, no caso de aquela ter já chegado a acordo com os proprietários;

h) O dever de a entidade gestora ou da entidade contratada proceder ao realojamento temporário ou definitivo dos habitantes dos edifícios ou frações a reabilitar, atento o disposto no artigo 73.º;

i) As garantias de boa execução do contrato a prestar pela entidade contratada.

5 — A formação e a execução do contrato de reabilitação urbana regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.

6 — (*Revogado.*)

7 — O recurso ao contrato de reabilitação urbana deve ser precedido de negociação prévia, na medida do possível, com todos os interessados envolvidos de modo que estes possam assumir um compromisso com a entidade gestora no sentido da reabilitação dos seus imóveis.

CAPÍTULO VI

Instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana

SECÇÃO I

Controlo das operações urbanísticas

SUBSECÇÃO I

Regime geral

Artigo 44.º

Poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas

1 — A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos seguintes, os seguintes poderes:

a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;

b) Inspeções e vistorias;

c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;

d) Cobrança de taxas;

e) Receção das cedências ou compensações devidas.

2 — Quando não seja o município a assumir as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, a entidade gestora apenas exerce os poderes delegados pelo município, sem prejuízo de poder requerer diretamente ao órgão municipal competente, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais.

3 — No caso da delegação de poderes prevista no número anterior, o órgão executivo da entidade gestora pode subdelegar no seu presidente as competências que, de acordo com o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelos Decretos-Leis n.ºs 18/2008, de 29 de janeiro, 116/2008, de 4 de julho, e 26/2010, de 30 de março, e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, são

diretamente cometidas ao presidente da câmara municipal ou neste delegáveis pela câmara municipal.

4 — Os poderes referidos no n.º 1 devem ser exercidos em observância do disposto nos artigos constantes da presente secção, nomeadamente no que concerne a consulta a entidades externas, proteção do existente e responsabilidade e qualidade da construção.

Artigo 45.º

Controlo prévio de operações urbanísticas

1 — Aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação de edifícios ou frações localizados em área de reabilitação urbana aplica-se, em tudo quanto não seja especialmente previsto no presente decreto-lei, o disposto no RJUE.

2 — São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para a prática, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no RJUE, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente.

3 — Quando a entidade gestora for uma de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização são disponibilizados ao município por meios eletrónicos.

Artigo 46.º

Inspecções e vistorias

1 — São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a realização de inspecções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE.

2 — A entidade gestora tem o dever de comunicar os factos de que toma conhecimento e que sejam puníveis como contraordenação às entidades competentes para aplicar as respetivas coimas.

Artigo 47.º

Medidas de tutela da legalidade urbanística

São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos previstos no RJUE.

Artigo 48.º

Cobrança de taxas e de compensações

São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para cobrar as taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor, sem prejuízo do disposto no artigo 67.º

Artigo 49.º

Isenção de controlo prévio

1 — As operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que se reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio.

2 — A entidade gestora, quando diferente do município, deve informar a câmara municipal até 20 dias antes do início da execução das operações urbanísticas a que se refere o número anterior.

3 — A realização das operações urbanísticas, nos termos do presente artigo, deve observar as normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, designadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

Artigo 50.º

Consulta a entidades externas

1 — A consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido formulado em procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas ou de autorização de utilização de edifícios segue o disposto no RJUE, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.

2 — Para efeitos dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização de edifícios, a entidade gestora pode constituir uma comissão de apreciação, composta pelas entidades que, nos termos da lei, devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados naqueles procedimentos.

3 — A entidade gestora e o município, quando diferente daquela, podem participar nas reuniões da comissão de apreciação.

4 — A constituição da comissão de apreciação é precedida de solicitação escrita dirigida ao presidente do órgão executivo daquelas entidades, ou ao dirigente máximo do serviço, no caso do Estado, para que designe o respetivo representante.

5 — A competência para emissão, no âmbito da comissão de apreciação, das pronúncias legais a que se alude no n.º 1 considera-se delegada no representante designado nos termos do disposto no número anterior.

6 — Os pareceres, autorizações e aprovações que as entidades representadas na comissão de apreciação devam prestar são consignados na ata da reunião da comissão, que os substitui para todos os efeitos, e deve ser assinada por todos os membros presentes na reunião com menção expressa da respetiva qualidade.

7 — A falta de comparência de um dos membros da comissão de apreciação não obsta à apreciação do pedido e à elaboração da ata, considerando-se que as entidades cujo representante tenha faltado nada têm a opor ao deferimento do pedido, salvo se parecer escrito em sentido contrário seja emitido no prazo de 10 dias após a reunião da comissão de apreciação.

8 — Em caso de pronúncia desfavorável, as entidades referidas no n.º 1 devem indicar expressamente as razões da sua discordância e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para a viabilização do projeto.

Artigo 51.º**Proteção do existente**

1 — A emissão da licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de reconstrução ou alteração de edifício inseridas no âmbito de aplicação do presente decreto-lei não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações:

- a) Não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor; ou
- b) Tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação; e
- c) Observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

2 — As obras de ampliação inseridas no âmbito de uma operação de reabilitação urbana podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação, sendo observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício, e o sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas.

3 — O disposto no número anterior é aplicável ao licenciamento ou à admissão de comunicação prévia de obras de construção que visem a substituição de edifícios previamente existentes.

4 — Os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias devem conter sempre declaração dos autores dos projetos que identifique as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram aplicadas e, nos casos previstos no n.º 2 e no número anterior, a fundamentação da sua não observância.

Artigo 52.º**Indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição da comunicação prévia**

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, e para além dos fundamentos previstos no RJUE, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas em área de reabilitação urbana podem, ainda, ser indeferidos ou rejeitadas quando estas operações sejam suscetíveis de causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício.

2 — No caso de edifícios compreendidos em área de reabilitação urbana sujeita a operação de reabilitação urbana sistemática, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas podem ainda ser indeferidos ou rejeitadas quando estas operações sejam suscetíveis de causar um prejuízo manifesto à operação de reabilitação urbana da área em que o mesmo se insere.

Artigo 53.º**Responsabilidade e qualidade da construção**

As operações urbanísticas incluídas numa operação de reabilitação urbana devem respeitar o disposto no RJUE, relativamente a responsabilidade e qualidade da

construção, nomeadamente no seu artigo 10.º, sem prejuízo do disposto no presente decreto-lei e nos regimes jurídicos que regulam a qualificação exigível aos técnicos responsáveis pela coordenação, elaboração e subscrição de projeto, pelo desempenho das funções de direção de fiscalização de obra e de direção de obra, incluindo os deveres e responsabilidades a que estão sujeitos, e ainda o exercício da atividade de construção ou de outras atividades ou profissões envolvidas nas operações urbanísticas de reabilitação urbana.

SUBSECÇÃO II**Procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas****Artigo 53.º-A****Âmbito**

Às operações urbanísticas de reabilitação urbana de edifícios ou frações conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana e que, nos termos do RJUE, estão sujeitas a comunicação prévia, aplica-se o disposto na subsecção anterior e no respetivo regime subsidiário para o procedimento de comunicação prévia, com as especialidades previstas na presente subsecção.

Artigo 53.º-B**Unidade orgânica flexível**

1 — Quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro.

2 — A unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

3 — O presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia.

Artigo 53.º-C**Apresentação da comunicação prévia**

1 — A comunicação prévia é apresentada ao município e é acompanhada dos elementos referidos no n.º 1 do artigo 35.º do RJUE.

2 — Quando não assuma as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, o município remete de imediato, por meios eletrónicos, a comunicação referida no número anterior à respetiva entidade gestora, notificando o interessado desse facto no prazo de cinco dias úteis.

3 — O modelo de comunicação prévia a que se refere o n.º 1 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-D

Consultas

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 28.º, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal.

2 — A entidade gestora pode, a título meramente facultativo e não vinculativo, realizar consultas ou solicitar pareceres às entidades externas ou aos serviços da organização autárquica municipal que considere adequados, para obtenção de esclarecimentos.

3 — O disposto no número anterior não suspende o prazo legalmente fixado para a admissão ou rejeição da comunicação prévia.

Artigo 53.º-E

Rejeição da comunicação prévia

1 — No prazo de 15 dias úteis a contar da apresentação, ao município, da comunicação e demais elementos a que se refere o artigo 53.º-C, a entidade gestora deve rejeitar a comunicação quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como nos casos previstos no artigo 52.º

2 — Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada, considera-se a mesma admitida, devendo essa informação ser disponibilizada no sistema informático da entidade gestora, quando esta for o município, ou em sistema informático ou na página eletrónica, se se tratar de uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º

3 — Na falta de rejeição da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, efetuando previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 28.º, a comunicação prévia não pode ser rejeitada com fundamento na ausência de consulta, parecer, autorização ou aprovação de entidade externa ou dos serviços da organização autárquica municipal.

5 — Quando a entidade gestora formular uma proposta de rejeição da comunicação prévia, deve indicar expressamente as normas legais ou regulamentares violadas e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para a admissão da comunicação prévia.

6 — No caso previsto do número anterior, o interessado pode, em sede de audiência dos interessados, apresentar à entidade gestora novos elementos elaborados nos termos por esta indicados como necessários para a admissão da comunicação prévia.

7 — No prazo de 10 dias úteis a contar do exercício do direito de audiência dos interessados, a entidade gestora profere decisão sobre a comunicação prévia, não podendo rejeitá-la se as alterações indicadas tiverem sido integralmente observadas nem suscitar novas desconformidades com fundamento em projeto já anteriormente apreciado.

Artigo 53.º-F

Proteção do existente

1 — À admissão da comunicação prévia de obras abrangidas pela presente subsecção é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 51.º

2 — Quando o técnico autor do projeto legalmente habilitado declare, através de termo de responsabilidade, que a desconformidade com as normas em vigor não é originada nem agravada pela operação de reabilitação urbana ou que esta melhora as condições de segurança e de salubridade da edificação, e ainda que são observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício a apreciação pela entidade gestora no âmbito da comunicação prévia não incide sobre a desconformidade com as normas em vigor objeto daquela declaração.

3 — O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto legalmente habilitado, nos termos do número anterior, deve:

- a) Indicar quais as normas legais ou regulamentares em vigor que o projeto não observa; e
- b) Fundamentar a não observância dessas normas.

4 — O disposto nos números anteriores não prejudica a possibilidade de a entidade gestora rejeitar a comunicação prévia com fundamento na não observância de normas legais e regulamentares em vigor não indicadas no termo de responsabilidade.

5 — O modelo do termo de responsabilidade referido nos n.ºs 2 e 3 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-G

Autorização de utilização

1 — Concluída a operação urbanística, no todo ou em parte, aplica-se à autorização de utilização de edifício ou sua fração, quando legalmente exigida, o disposto nos artigos 62.º a 64.º do RJUE, com as especialidades previstas no presente artigo.

2 — O termo de responsabilidade a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º do RJUE, deve conter as declarações previstas naquela disposição legal, bem como:

- a) Identificar o titular da autorização de utilização;
- b) Identificar o edifício ou a fração autónoma a que respeita;
- c) Indicar o uso a que se destina o edifício ou a fração autónoma;
- d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, quando aplicável.

3 — Não sendo determinada a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da receção do requerimento de autorização de utilização instruído nos termos dos números anteriores, o termo de responsabilidade, acompanhado daquele requerimento e do comprovativo da apresentação de ambos à entidade gestora, vale como autorização de utilização, para os efeitos do disposto no artigo 62.º do RJUE, substituindo o alvará de utilização referido no n.º 3 do artigo 74.º do mesmo regime.

4 — O modelo do termo de responsabilidade referido no n.º 2 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

SECÇÃO II

Instrumentos de política urbanística

Artigo 54.º

Instrumentos de execução de política urbanística

1 — A entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da respetiva operação de reabilitação urbana, os seguintes instrumentos de execução:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.

2 — Quando não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, a entidade gestora apenas pode utilizar os instrumentos de execução cujos poderes hajam sido expressa ou tacitamente delegados pelo município, sem prejuízo de poder requerer diretamente ao órgão municipal competente, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais.

3 — Os instrumentos de execução previstos nas alíneas f) a i) do n.º 1 apenas podem ser utilizados nas operações de reabilitação urbana sistemática.

Artigo 55.º

Obrigação de reabilitar e obras coercivas

1 — Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

2 — Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

3 — No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º

Artigo 56.º

Empreitada única

1 — A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

2 — Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

3 — No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

Artigo 57.º

Demolição de edifícios

1 — A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais falem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

2 — Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.

3 — Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

4 — A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Artigo 58.º

Direito de preferência

1 — A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana.

2 — 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 n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

3 — O direito de preferência previsto no n.º 1 apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

4 — O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.

5 — Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

a) O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência,

aplicando-se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;

b) O direito de preferência na primeira alienação do bem.

Artigo 59.º

Arrendamento forçado

1 — Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

2 — *(Revogado.)*

3 — O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º

4 — É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Artigo 60.º

Servidões

1 — Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção.

2 — A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte.

Artigo 61.º

Expropriação

1 — Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

2 — A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.

3 — A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege-se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades:

a) A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;

b) A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;

c) As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem caráter urgente.

4 — No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado.

5 — No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

Artigo 62.º

Venda forçada

1 — Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

2 — Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando-se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.

3 — A entidade gestora e o município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

4 — Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

5 — Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fração em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.

6 — Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem, nos termos do número anterior:

a) O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;

b) A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da receção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fração e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei;

c) A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.

7 — Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 com um valor superior ao valor base do edifício ou fração resultante da avaliação, é aplicável o disposto nos n.ºs 2 a 5 do artigo seguinte, passando o valor base da venda em hasta pública a ser o valor fixado nos termos das referidas disposições.

8 — A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando o proprietário estiver de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não apresentar contraproposta nos termos previstos no n.º 5.

9 — A decisão de início do procedimento de venda em hasta pública é:

a) Notificada ao interessado, nos termos previstos no Código das Expropriações para a notificação da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações;

b) Publicitada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.ºs 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.

10 — A venda em hasta pública referida no n.º 8 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.ºs 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, com as devidas adaptações.

11 — A aquisição do bem em hasta pública, ao abrigo do disposto no presente artigo:

a) É titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial;

b) Obriga à inscrição, no registo predial, de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras.

12 — Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a, não a concluir no prazo estabelecido:

a) A entidade gestora deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada, dando-se conhecimento da decisão ao primitivo proprietário;

b) O arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, inadimplente não tem direito a receber um valor que exceda o montante que haja dispendido na aquisição do edifício ou fração em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário.

13 — Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

Artigo 63.º

Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada

1 — Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não tenha

apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respetivo procedimento.

2 — Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta, nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, com um valor superior à proposta de valor base apresentada pela entidade gestora, esta promove uma tentativa de acordo sobre o valor base da venda em hasta pública, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações.

3 — Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.

4 — Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram-se reportados à resolução de promoção da venda forçada, prevista no n.º 4 do artigo anterior.

5 — O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respetivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.

6 — Fixado o valor base da venda, nos termos dos números anteriores, a entidade gestora pode iniciar o procedimento de venda em hasta pública e, findo este, entrega o produto da venda ao proprietário.

7 — O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.

Artigo 64.º

Reestruturação da propriedade

1 — A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:

a) As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;

b) Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;

c) Os terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;

d) Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

2 — Os prazos a que se referem as alíneas *b)*, *c)* e *d)* do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

3 — Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abrangem mais que um edifício ou que um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu caráter urgente.

SECÇÃO III

Outros instrumentos de política urbanística

Artigo 65.º

Determinação do nível de conservação

1 — A entidade gestora pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

2 — Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

Artigo 66.º

Identificação de prédios ou frações devolutos

A entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Artigo 67.º

Taxas municipais e compensações

1 — Pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo do disposto no presente decreto-lei.

2 — Pode também ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática.

3 — Pode ainda ser estabelecido, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE.

Artigo 68.º

Fundo de compensação

1 — Quando sejam adotados mecanismos de perequação compensatória no âmbito das operações de reabilitação

urbana, podem ser constituídos fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.

2 — São delegáveis na entidade gestora, caso esta não seja o município, as competências para constituir e gerir os fundos de compensação a que se refere o número anterior.

CAPÍTULO VII

Participação e concertação de interesses

Artigo 69.º

Interessados

1 — Sem prejuízo das regras gerais relativas a legitimidade procedimental, previstas no Código do Procedimento Administrativo, consideram-se interessados, no âmbito de procedimentos a que alude o presente decreto-lei cujo objeto é uma fração, um edifício ou um conjunto específico de edifícios, os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos ao edifício ou fração a reabilitar.

2 — São tidos por interessados, para efeitos de aplicação do disposto no número anterior, os que, no registo predial, na matriz predial ou em títulos bastantes de prova que exibam, figurem como titulares dos direitos a que se refere o número anterior ou, sempre que se trate de prédios omissos ou haja manifesta desatualização dos registos e das inscrições, aqueles que pública e notoriamente forem tidos como tais.

3 — São ainda interessados no âmbito dos procedimentos a que se alude no n.º 1 aqueles que demonstrem ter um interesse pessoal, direto e legítimo relativamente ao objeto do procedimento e que queiram a sua intervenção como tal.

Artigo 70.º

Representação de incapazes, ausentes ou desconhecidos

1 — Havendo interessados incapazes, ausentes ou desconhecidos, sem que esteja organizada a respetiva representação, a entidade gestora pode requerer ao tribunal competente que lhes seja nomeado curador provisório, que é, quanto aos incapazes, na falta de razões ponderosas em contrário, a pessoa a cuja guarda estiverem entregues.

2 — A intervenção do curador provisório cessa logo que se encontre designado o normal representante do incapaz ou do ausente ou passem a ser conhecidos os interessados cuja ausência justificara a curadoria.

Artigo 71.º

Organizações representativas dos interesses locais

A participação dos interessados nos procedimentos previstos no presente decreto-lei pode ser exercida através de organizações representativas de interesses locais, nomeadamente no âmbito da discussão pública de planos, programas e projetos.

Artigo 72.º

Concertação de interesses

1 — No âmbito dos procedimentos administrativos previstos no presente decreto-lei deve ser promovida a

utilização de mecanismos de negociação e concertação de interesses, nomeadamente nos casos em que os interessados manifestem formalmente perante a entidade gestora vontade e disponibilidade para colaborar e concertar, nessa sede, a definição do conteúdo da decisão administrativa em causa.

2 — A utilização de mecanismos de concertação de interesses deve privilegiar a obtenção de soluções que afetem os direitos dos interessados apenas na medida do que se revelar necessário à tutela dos interesses públicos subjacentes à reabilitação urbana e que permitam, na medida do possível, a manutenção dos direitos que os mesmos têm sobre os imóveis.

3 — A entidade gestora deve informar os interessados a respeito dos respetivos direitos e deveres na operação de reabilitação urbana, nomeadamente sobre os apoios e incentivos financeiros e fiscais existentes.

Artigo 73.º

Direitos dos ocupantes de edifícios ou frações

1 — Quem, de boa fé, habite em edifícios ou frações que sejam objeto de obras coercivas, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento temporário, a expensas do proprietário, exceto se dispuser no mesmo concelho ou em concelho limítrofe de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado.

2 — Quem, de boa fé, habite em edifícios ou frações que sejam objeto de reestruturação da propriedade, expropriação ou venda forçada, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento equivalente, devendo apenas ser constituído como interessado no procedimento de determinação de montante indemnizatório se prescindir desse realojamento.

3 — Os sujeitos referidos nos números anteriores têm preferência nas posteriores alienações ou locações de edifício ou fração objeto da ação de reabilitação realizada nos termos do presente decreto-lei.

4 — O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos dos arrendatários previstos na legislação aplicável.

Artigo 73.º-A

Programa de ação territorial

A delimitação da área de reabilitação urbana, o programa estratégico de reabilitação urbana, o programa da unidade de intervenção, a elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana, bem como os termos da sua execução, podem ser, conjunta ou isoladamente, objeto de programa de ação territorial, a celebrar nos termos previstos no RJIGT.

CAPÍTULO VIII

Financiamento

Artigo 74.º

Apoios do Estado

1 — O Estado pode, nos termos previstos na legislação sobre a matéria, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações

de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas.

2 — O Estado pode também conceder apoios financeiros às entidades gestoras, nos termos previstos em legislação especial.

3 — Em qualquer caso, os apoios prestados devem assegurar o cumprimento das normas aplicáveis a respeito de proteção da concorrência e de auxílios do Estado.

Artigo 75.º

Apoios dos municípios

1 — Os municípios podem, nos termos previstos em legislação e regulamento municipal sobre a matéria, conceder apoios financeiros a intervenções no âmbito das operações de reabilitação urbana.

2 — Os apoios financeiros podem ser atribuídos aos proprietários, às entidades gestoras da operação de reabilitação urbana e a terceiros que promovam ações de reabilitação urbana, incluindo as que se destinam à dinamização e modernização das atividades económicas.

3 — A legislação a que se refere o n.º 1 e os apoios prestados devem assegurar o cumprimento das normas aplicáveis a respeito de proteção da concorrência e de auxílios do Estado.

Artigo 76.º

Financiamento das entidades gestoras

1 — As entidades gestoras podem contrair empréstimos a médio e longo prazos destinados ao financiamento das operações de reabilitação urbana, os quais, caso autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não relevam para efeitos do montante da dívida de cada município.

2 — A delimitação de uma área de reabilitação urbana confere ao município o poder de aceitar e sacar letras de câmbio, conceder avales cambiários, subscrever livranças, bem como conceder garantias pessoais e reais, relativamente a quaisquer operações de financiamento promovidas por entidades gestoras no âmbito de uma operação de reabilitação urbana.

Artigo 77.º

Fundos de investimento imobiliário

1 — Para a execução das operações de reabilitação urbana, podem constituir-se fundos de investimento imobiliário, nos termos definidos em legislação especial.

2 — A subscrição de unidades de participação nos fundos referidos no número anterior pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou frações a reabilitar.

3 — Para o efeito previsto no número anterior, o valor dos prédios ou frações é determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por um avaliador independente registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designado.

4 — A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode participar no fundo de investimento imobiliário.

PARTE III

Regime especial da reabilitação urbana

Artigo 77.º-A

Âmbito

1 — O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas de reabilitação que cumpram os requisitos previstos no número seguinte e tenham por objeto edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:

- a) cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e
- b) nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.

2 — As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela presente parte devem, cumulativamente:

- a) preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- b) manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
- c) manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; e
- d) não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

3 — O regime estabelecido na presente parte não se aplica às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis:

- a) individualmente classificados ou em vias de classificação; ou
- b) localizados em áreas urbanas de génese ilegal, salvo se estiverem incluídos em áreas de reabilitação urbana.

4 — O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis que se localizem em zonas de proteção e não estejam individualmente classificados nem em vias de classificação, salvo quando importem novas aberturas de vãos na fachada ou na cobertura.

Artigo 77.º-B

Regime do controlo prévio de operações urbanísticas

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, às operações urbanísticas abrangidas pela presente parte aplica-se o procedimento simplificado de controlo prévio,

nos termos estabelecidos nos artigos 53.º-A a 53.º-G e no respetivo regime subsidiário, com as necessárias adaptações, salvo quando estiverem isentas de controlo prévio ao abrigo do presente decreto-lei e do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

2 — Nos casos em que o regime estabelecido na presente parte é aplicável nos termos do n.º 4 do artigo anterior, uma vez apresentados ao município a comunicação e demais elementos a que se refere o artigo 53.º-C, aquele remete-os de imediato, por meios eletrónicos, à administração do património cultural, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 10 dias úteis.

3 — Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a administração do património cultural se tenha pronunciado, considera-se que a mesma não se opõe à comunicação a que se refere o artigo 53.º-C.

PARTE IV

Disposições sancionatórias

Artigo 77.º-C

Contraordenações

1 — Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, é punível como contraordenação:

a) A realização de operação urbanística de reabilitação urbana sujeita a comunicação prévia sem que esta haja sido efetuada e admitida;

b) A realização de quaisquer operações urbanísticas de reabilitação de edifícios em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições da admissão da comunicação prévia;

c) A ocupação de edifícios ou das suas frações autónomas objeto do presente decreto-lei sem autorização de utilização, quando exigida, ou em desacordo com o uso nela fixado;

d) As falsas declarações dos autores e coordenadores de projetos no termo de responsabilidade relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projeto;

e) As falsas declarações dos autores e coordenador de projetos no termo de responsabilidade previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 53.º-F, incluindo quando o mesmo for apresentado ao abrigo das referidas disposições legais nos termos do artigo 77.º-B;

f) As falsas declarações do diretor de obra, do diretor de fiscalização de obra e de outros técnicos no termo de responsabilidade previsto no n.º 2 do artigo 53.º-G, incluindo quando o mesmo for apresentado ao abrigo da referida disposição legal nos termos do artigo 77.º-B, relativamente:

i) À conformidade da execução da obra com o projeto aprovado e com as condições da comunicação prévia admitida;

ii) À conformidade das alterações efetuadas ao projeto com as normas legais e regulamentares aplicáveis;

g) As falsas declarações do técnico legalmente habilitado no termo de responsabilidade previsto no artigo 81.º-A;

h) A subscrição de projeto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar.

2 — A contraordenação prevista na alínea *a)* do número anterior é punível com coima de € 500 a € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 a € 450 000, no caso de pessoa coletiva.

3 — A contraordenação prevista na alínea *b)* do n.º 1 é punível com coima de € 3000 a € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 6000 a € 450 000, no caso de pessoa coletiva.

4 — A contraordenação prevista na alínea *c)* do n.º 1 é punível com coima de € 500 a € 100 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 a € 250 000, no caso de pessoa coletiva.

5 — As contraordenações previstas nas alíneas *d)* a *h)* do n.º 1 são puníveis com coima de € 3000 a € 200 000.

6 — A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.

7 — A tentativa é punível com a coima aplicável à contraordenação consumada, especialmente atenuada.

Artigo 77.º-D

Sanções acessórias

1 — Consoante a gravidade da contraordenação e a culpa do agente, podem ser aplicadas, simultaneamente com a coima, as seguintes sanções acessórias:

a) A perda a favor do Estado dos objetos pertencentes ao agente que serviram ou estavam destinados a servir para a prática da infração, ou que por esta foram produzidos;

b) A interdição do exercício, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou atividade conexas com a infração praticada;

c) A privação, até ao máximo de quatro anos, do direito a subsídio ou benefício outorgado ou a outorgar por entidades ou serviços públicos.

2 — As coimas e as sanções acessórias previstas no presente decreto-lei, quando aplicadas a empresário em nome individual ou a sociedade comercial habilitados a exercer a atividade da construção ou a representante legal desta, são comunicadas ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P.

3 — As sanções aplicadas ao abrigo do disposto nas alíneas *d)* a *h)* do n.º 1 do artigo anterior aos autores de projeto, coordenadores de projetos, responsáveis pela direção técnica da obra ou a quem subscreva o termo de responsabilidade previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 53.º-F, no n.º 2 do artigo 53.º-G, em qualquer dos casos incluindo quando o fizer ao abrigo das referidas disposições legais nos termos do artigo 77.º-B, e no artigo 81.º-A, são comunicadas à respetiva ordem ou associação profissional, quando exista.

4 — A interdição de exercício de atividade prevista na alínea *b)* do n.º 1, quando aplicada a pessoa coletiva, estende-se a outras pessoas coletivas constituídas pelos mesmos sócios.

Artigo 77.º-E

Instrução e decisão

Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras autoridades policiais e fiscalizadoras, a competência

para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas e as sanções acessórias pertence ao presidente da câmara municipal ou, se houver delegação de competências, aos vereadores.

Artigo 77.º-F

Destino do produto das coimas

O produto da aplicação das coimas reverte a favor do município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

Artigo 77.º-G

Responsabilidade criminal

1 — O desrespeito dos atos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no presente decreto-lei é punível nos termos do artigo 348.º do Código Penal.

2 — As falsas declarações ou informações prestadas nos termos de responsabilidade ou no livro de obra pelos autores e coordenadores de projetos, diretores de obra e de fiscalização de obra e outros técnicos, referidos nas alíneas *d)* a *g)* do n.º 1 do artigo 77.º-C, são puníveis nos termos do artigo 256.º do Código Penal.

3 — O disposto no número anterior não prejudica a aplicação do artigo 277.º do Código Penal.

PARTE V

Disposições transitórias e finais

SECÇÃO I

Disposições transitórias

Artigo 78.º

Áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística

1 — As áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 313/80, de 19 de agosto, e 400/84, de 31 de dezembro, podem ser convertidas em uma ou mais áreas de reabilitação urbana, nos termos do presente decreto-lei.

2 — A conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística em áreas de reabilitação urbana opera-se por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, que deve englobar a aprovação da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana, nos termos do procedimento previsto no presente decreto-lei.

3 — A conversão pode ser feita através da aprovação de plano de pormenor de reabilitação urbana que inclua na sua área de intervenção a área crítica de recuperação e reconversão urbanística em causa.

4 — A conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística deve ocorrer no prazo de dois anos contado da data de entrada em vigor do presente decreto-lei.

5 — Os decretos de classificação de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, praticados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 313/80, de 19 de agosto, e 400/84, de

31 de dezembro, caducam caso não venha a ser aprovada, nos termos e prazo previstos nos números anteriores, a conversão de área crítica de recuperação e reconversão urbanística em áreas de reabilitação urbana.

6 — O disposto no número anterior não prejudica o exercício dos direitos aos benefícios fiscais, ou outros, entretanto adquiridos.

7 — Nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, até à conversão prevista no presente artigo ou à caducidade dos respetivos decretos de classificação, é aplicável o regime previsto no Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 313/80, de 19 de agosto, e 400/84, de 31 de dezembro.

Artigo 79.º

Sociedades de reabilitação urbana constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio

1 — As sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, prosseguem o seu objeto social até ao momento da sua extinção, nos termos da legislação aplicável, podendo vir a ser designadas como entidades gestoras em operações de reabilitação urbana determinadas nos termos do presente decreto-lei.

2 — As empresas a que se refere o número anterior regem-se pelo regime do setor empresarial local ou pelo regime do setor empresarial do Estado, consoante a maioria do capital social seja detido pelo município ou pelo Estado.

3 — Para efeitos do presente decreto-lei, consideram-se equiparadas às áreas de reabilitação urbana as zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana, delimitadas nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, equiparando-se as unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados ao abrigo do mesmo decreto-lei às unidades de intervenção reguladas no presente decreto-lei.

4 — A reabilitação urbana nas zonas de intervenção referidas no número anterior é prosseguida pelas sociedades de reabilitação urbana já constituídas, que assumem a qualidade de entidade gestora nos termos e para os efeitos do regime aprovado pelo presente decreto-lei, com as seguintes especificidades:

a) A reabilitação urbana nas zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana é enquadrada pelos instrumentos de programação e de execução aprovados de acordo com o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, designadamente os documentos estratégicos das unidades de intervenção;

b) As sociedades de reabilitação urbana consideram-se investidas nos poderes previstos no n.º 1 do artigo 44.º e nas alíneas a) e c) a e) do n.º 1 do artigo 54.º, para a totalidade da zona de intervenção, considerando-se ainda investidas nos poderes previstos nas alíneas b) e f) a i) do artigo 54.º nas áreas das unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados;

c) Os contratos de reabilitação celebrados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, são equiparados aos contratos de reabilitação urbana regulados no presente decreto-lei.

5 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, os municípios devem, no prazo de cinco anos contados da entrada em vigor do presente decreto-lei, aprovar a estra-

tégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana das zonas de intervenção referidas no n.º 3, nos termos do procedimento previsto no presente decreto-lei, e dar o subsequente seguimento ao procedimento, convertendo a zona de intervenção das sociedades de reabilitação urbana constituídas nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, em uma ou mais áreas de reabilitação urbana.

6 — Sem prejuízo do termo do prazo estabelecido no número anterior, a conversão da zona de intervenção das sociedades de reabilitação urbana pode ser feita faseadamente, nos casos em que o município opte pela delimitação de mais de uma área de reabilitação urbana.

7 — As áreas da zona de intervenção que, nos termos e prazo previstos no n.º 5, não sejam objeto da decisão a que alude o mesmo número deixam de se reger pelo regime estabelecido no presente decreto-lei.

8 — As sociedades de reabilitação urbana referidas no n.º 1 podem ser encarregues pela câmara municipal de preparar o projeto de delimitação de áreas de reabilitação urbana, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 13.º, ou de preparar o projeto de plano de pormenor e dos elementos que o acompanham, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 26.º

Artigo 80.º

Áreas de reabilitação urbana para os efeitos previstos no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, ou no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

A entrada em vigor do presente decreto-lei não prejudica a aplicação do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Artigo 81.º

Planos de pormenor em elaboração

Os planos de pormenor em elaboração à data da entrada em vigor do presente decreto-lei podem ser aprovados sob a forma de planos de pormenor de reabilitação urbana, devendo a câmara municipal, para o efeito, adaptar o projeto de plano de pormenor às regras estabelecidas no presente decreto-lei.

SECÇÃO II

Disposições finais

Artigo 81.º-A

Constituição da propriedade horizontal

1 — O termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado atestando que estão verificados os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, acompanhado de comprovativo da sua apresentação ao município ou à entidade referida na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, quando for aplicável, vale como documento comprovativo de que as frações autónomas satisfazem os requisitos legais, para os efeitos do disposto no artigo 59.º do Código do Notariado.

2 — O termo de responsabilidade referido no número anterior deve:

a) Identificar o titular da autorização de utilização;

- b) Identificar o edifício e as frações autónomas, bem como as respetivas áreas;
- c) Indicar o fim a que se destinam as frações autónomas;
- d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal.

3 — O modelo do termo de responsabilidade referido nos números anteriores é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

4 — Quando a entidade gestora for uma de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, o termo de responsabilidade e o comprovativo da sua apresentação são disponibilizados ao município por meios eletrónicos.

Artigo 82.º

Regiões autónomas

O presente decreto-lei aplica-se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, com as devidas adaptações, nos termos da respetiva autonomia político-administrativa,

cabendo a sua execução administrativa aos serviços e organismos das respetivas administrações regionais autónomas com atribuições e competências no âmbito da reabilitação urbana, sem prejuízo das atribuições das entidades de âmbito nacional.

Artigo 83.º

Norma revogatória

Sem prejuízo do disposto no n.º 7 do artigo 78.º, são revogados:

- a) O Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio;
- b) O capítulo XI do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 313/80, de 19 de agosto, e 400/84, de 31 de dezembro.

Artigo 84.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor 60 dias após a data da sua publicação.

> Anexo II

Excerto do documento “Orientações a Médio Prazo”

Região Autónoma dos Açores, para o período de 2013-2016

ÍNDICE

	Págs.
Introdução	5
1. O Diagnóstico prospetivo	7
1.1 Envolvente Externa	7
1.2 Situação Regional	13
Economia Açoriana	13
As Pessoas e a Valorização do Capital Humano	29
A Coesão Social	37
A Coesão Territorial e Sustentabilidade	46
2. As Grandes Linhas de Orientação Estratégica 2013-2016	57
3. As Políticas Sectoriais	63
4. A Projeção do Investimento e Financiamento Públicos	101
4.1 Projeção do Investimento Público	101
4.2 Quadro Global de Financiamento	104
5. A Avaliação Ex-Ante das Orientações de Médio Prazo	105
6. Os Programas e Iniciativas Comunitárias Disponíveis para a Região	109
6.1 Atual Período de Programação	109
6.2 Próximo Período de Programação	122

INTRODUÇÃO

Com a aprovação do Programa do XI Governo dos Açores, inicia-se um novo ciclo de planeamento e de programação para a legislatura presente.

Nos termos do Sistema Regional de Planeamento dos Açores (SIRPA), este ciclo integra as Orientações de Médio Prazo, documento que a seguir se apresenta, e os Planos Anuais que dão forma e substância às opções e objetivos de médio prazo, nos respetivos períodos anuais de vigência.

A preparação das Orientações de Médio Prazo 2013-2016 teve em consideração uma envolvente económica e financeira difícil, resultante do processo de ajustamento a que o país está obrigado, nos termos do acordado com as instituições credoras.

Para além de um objetivo global de ultrapassagem dos efeitos da crise que se atravessou no processo de desenvolvimento dos Açores, que vinha prosseguindo de forma segura e sustentada, no quadro das potencialidades e recursos disponíveis, a conceção deste instrumento de planeamento a médio prazo também teve em consideração o início de um novo período de programação de fundos comunitários, associado a novas orientações de política europeia de coesão.

O presente documento integra uma análise prospetiva da realidade regional, a apresentação das prioridades e da política económica e social a prosseguir, detalhada por sectores e domínios de intervenção, uma definição dos meios financeiros afetos à execução dos Planos Anuais para o quadriénio, complementada pela apresentação dos principais cofinanciamentos comunitários para o período, e ainda um exercício sobre a coerência e o impacte macroeconómico das propostas apresentadas.

Ciência

A política de Ciência a desenvolver pelo Governo Regional dos Açores está intimamente ligada à Estratégia de Especialização Inteligente (designada por RIS3), com o objetivo de direcionar o apoio público e os investimentos para as prioridades, os desafios e as necessidades regionais mais importantes para promover um desenvolvimento baseado no conhecimento. Fundada em prioridades estabelecidas aplicando uma perspetiva de inteligência estratégica sobre as mais-valias, os desafios, as vantagens competitivas e o potencial de excelência dos Açores, esta Estratégia permitirá estabelecer uma base de trabalho fundamentada com vista a apoiar a inovação baseada na tecnologia e na prática, visando, ainda, estimular o investimento do setor privado. Neste contexto, enquadrar-se-ão os incentivos públicos às atividades de Investigação e Desenvolvimento (I&D), atribuídos através do PROSCIENTIA, os quais se focarão em dois eixos fundamentais: um primeiro em que serão apoiadas as unidades do Sistema Científico e Tecnológico dos Açores com capacidade de projeção internacional, de modo a melhorar a respetiva integração no Espaço de Investigação Europeu, não esquecendo o interesse da colaboração com os Estados Unidos; um segundo que direcionado à investigação aplicada, contribuindo para aumentar a competitividade económica e industrial e para enfrentar os desafios sociais que se colocam à Região no quadro global.

A Universidade dos Açores é considerada um ator crucial nas dinâmicas das políticas públicas na área da ciência, inserida na perspetiva da hélice quadrupla, enquanto entidade promotora de um desenvolvimento regional sustentável e baseado no conhecimento. A atuação governamental será direcionada no sentido de catalisar a interação entre a universidade e os tecidos sociais e empresarial, de modo a promover uma cultura de inovação, qualidade e empreendedorismo e contribuir para transformar o tecido empresarial, incentivando o investimento em áreas de valor acrescentado.

Cultura O quadriénio 2013-2016 deverá representar um aprofundamento qualitativo das políticas culturais.

O ano de 2013 destina-se a concluir os equipamentos iniciados na anterior legislatura, encerrando-se assim a intervenção nas Bibliotecas e Arquivos e de grande parte da rede de Museus. Outros projetos começam a par da reorganização da atividade e funcionamento dos organismos periféricos.

Também para o ano de 2013 serão revistas os diferentes diplomas enquadradores dos apoios financeiros, quer na salvaguarda e valorização do património cultural, quer no desenvolvimento de atividades culturais promovidas pela iniciativa privada e oriundas da sociedade organizada.

O início de um novo quadro comunitário a partir de 2014 possibilitará a conclusão da intervenção na rede de Museus e uma adaptação da museografia mais antiga aos novos conceitos que incorporam soluções interativas.

Com a conclusão do inventário do Património Imóvel dos Açores, encontram-se reunidas as condições para na presente legislatura se proceder à revisão das classificações das expressões patrimoniais imóveis e à execução de sinalética informativa. Como complemento proceder-se-á no sentido da conclusão das edições em livro e CD-ROM, dos seis concelhos atualmente em falta (Calheta e Velas - Ilha de S. Jorge; Vila Franca do Campo, Lagoa e Ponta Delgada – Ilha de S. Miguel e Angra do Heroísmo – Ilha Terceira).

A par desta revisão, inicia-se também a recolha do património imaterial, envolvendo os diferentes organismos periféricos da rede regional de museus e bibliotecas, com vista à recolha para memória futura e eventual classificação e integração no inventário regional.

Ao nível das zonas classificadas, proceder-se-á em colaborações com os municípios, à elaboração/atualização dos planos de salvaguarda, dos quatro centros históricos classificados da região, como elementos fundamentais para uma afirmação destes conjuntos.

O aumento de visibilidade das atividades culturais açorianas, alicerçado num apoio continuado com sede no Arquipélago - Centro de Artes Contemporâneas, com vista à dinamização da atividade ligada ao sector da arte dramática, ao sector áudio visual e às novas tecnologias e à introdução

na Região de um maior contato com as novas correntes estéticas internacionais nas suas várias expressões.

Criação e implementação de encontros regulares temáticos (artes plásticas, artes performativas, arquitetura & design, e música) de periodicidade quadrienal, com o objetivo de agregar os criadores regionais, habilitando-os através da troca de experiências com criadores externos, para a penetração no mercado global.

Saúde Ao considerar-se a política de saúde como uma política social, uma das consequências imediatas é assumir que a saúde é um dos direitos inerentes à condição de cidadania. É neste pressuposto que a estratégia a prosseguir pelo Governo na área da saúde, assenta no individuo como “centro” do sistema de saúde, tendo como princípios a otimização dos níveis de acessibilidade, a qualidade do serviço prestado e a sustentabilidade do sistema de saúde da Região Autónoma dos Açores.

Neste sentido, a política a implementar visará:

Melhorar acessibilidade ao Sistema Regional de Saúde e garantir um serviço de qualidade, centralizar serviços e criar condições para novas acessibilidades;

Adequar as infraestruturas às necessidades da população, de acordo com o perfil de cada unidade de saúde e tendo em conta os cuidados de saúde prestados pelas mesmas, bem como, garantir a manutenção das infraestruturas e equipamentos;

Proseguir com a informatização do Sistema Regional de Saúde, bem como com a renovação e melhoramento dos equipamentos ao serviço dos profissionais do setor.

Consolidar as parcerias do Serviço Regional de Saúde, com entidades públicas e privadas, de valor acrescentado para a Região;

Requalificar, reorganizar e gerir de forma efetiva os recursos humanos, promovendo a humanização dos serviços;

Incrementar a articulação entre os cuidados de saúde primários e os cuidados de saúde diferenciados, disponibilizar mais e melhores serviços nas unidades prestadoras de cuidados de saúde primários e fomentar a prestação de cuidados de saúde em contexto domiciliário;

redimensionamento da rede de Creches; o Apoio a Idosos através da melhoria da rede dos serviços de apoio domiciliário, Centros de Dia e Centros de Noite apostando numa lógica de proximidade, na promoção da autonomia dos cidadãos mais velhos e no apoio à pessoa com deficiência e suas famílias.

O investimento público será prioritariamente direcionado para a reabilitação do Edificado e nos recursos já existentes, na melhoria da prestação dos serviços e respostas, potenciando a sua eficácia e eficiência. O lema é investir mais nas pessoas e nos processos de humanização e menos nas estruturas e organizações.

Para implementar uma “economia de escala” no setor social propomo-nos premiar a eficiência e a qualidade de resultados assente na promoção da corresponsabilização, do diálogo, da cooperação entre territórios e instituições, implementado um Sistema integrado para utilização dos recursos em transportes, cozinhas e lavandarias e outras estruturas instaladas, nomeadamente Salas de Snoezelen.

As medidas de promoção de políticas da Igualdade de Oportunidades a ser desenvolvidas terão como desígnio o reforço de estratégias que promovam a igualdade de direitos, de representação, de reconhecimento, para todos e o combate à violência e discriminação.

As ações propostas foram agrupadas por públicos-alvo, Infância e Juventude, Idosos, Pessoas com deficiência, Família Comunidade e Serviços, para além das que visam a Igualdade de Oportunidades e os Programas de Apoio Social.

**Habitação e
Renovação Urbana**

Em matéria de Habitação, o esforço de investimento será direcionado para o reforço da coesão económica e social regional, respondendo às necessidades das famílias, das empresas e das instituições públicas e privadas Açorianas. Tal desiderato reflete-se na mudança de paradigma que aposta na reabilitação em detrimento da construção nova e ainda em favor de uma política de arrendamento e aproveitamento do edificado.

No próximo quadriénio, a intervenção em matéria de habitação passa, essencialmente, pela continuidade do processo de dinamização do mercado imobiliário através do arrendamento habitacional e da promoção da

reabilitação do parque habitacional edificado; pela promoção de políticas habitacionais dirigidas à integração social e responsabilização das famílias; pela consolidação da qualidade e funcionalidade da estruturação social e urbanística das zonas residenciais e à redução da pegada ambiental das edificações urbanas.

Pretende-se aperfeiçoar e aprofundar as parcerias públicas com autarquias, Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS's) e outros parceiros sociais, que permitam qualificar o parque habitacional e incentivar a intervenção integrada no combate à pobreza e exclusão social.

Será dada continuidade à melhoria do atendimento ao cidadão, pela proximidade e modernização da acessibilidade à informação e aos processos de candidaturas aos diversos programas de apoio em matéria de habitação, nomeadamente através da utilização das novas tecnologias.

Nesta XI Legislatura pretende-se aprovar cerca de meio milhar de novas candidaturas ao incentivo ao arrendamento atingindo-se aproximadamente 1.300 famílias com subvenções mensais de apoio à renda. Este apoio não só é um contributo importante para a diminuição da taxa de esforço das famílias com a despesa em habitação, como contribui para a resposta às necessidades do setor do imobiliário e do mercado de arrendamento.

Serão atribuídas, por concurso público, cerca de 3 centenas de fogos dispersos pela Região, em regime de propriedade resolúvel, dando uma resposta direta às necessidades habitacionais das jovens famílias açorianas que, por impossibilidade de acesso ao crédito, não teriam, sem este apoio, a possibilidade de realizarem o sonho de acederem a habitação própria permanente.

Converter-se-á cerca de uma centena de contratos de arrendamento em regime de renda apoiada para o de propriedade resolúvel em casos em que os agregados familiares, sendo inquilinos do parque habitacional da RAA, apresentem condições económicas para tal.

Em matéria de reabilitação e recuperação do parque habitacional edificado pretende-se atribuir, na XI Legislatura, 300 novos apoios, conferindo, a um igual número de famílias, melhores condições de conforto e segurança. Será também lançado um pacote de cerca de meia centena de empreitadas no âmbito da reabilitação do parque habitacional social da RAA, quer para reabilitação dos fogos, quer para regeneração dos espaços públicos.

A Agenda Açoriana para a Criação de Emprego e Competitividade Empresarial também inclui um conjunto articulado de medidas orientadas para a reabilitação urbana prevendo apoios à renovação do comércio tradicional nos centros urbanos, a criação de linhas de crédito específicas para este efeito, um programa de reabilitação do património habitacional, um sistema de incentivos à reabilitação dos edifícios e ainda ao nível da utilização eficiente de energia nos imóveis.

Em termos de novas políticas pretende-se adaptar à Região Autónoma dos Açores o regime jurídico da reabilitação e regeneração urbanas, por forma a agilizar e dinamizar a reabilitação e requalificação de imóveis, designadamente no que concerne à colaboração com as autarquias no desenvolvimento de planos de reabilitação e requalificação, através da delimitação de áreas prioritárias de intervenção e definição de intervenções integradas de regeneração urbana, bem como introduzir algumas alterações ao diploma existente em matéria de apoios diretos às famílias na recuperação de habitação degradada.

Será incentivada a reabilitação das edificações abandonadas nos principais aglomerados populacionais, intensificando a função habitacional, sobretudo com a possibilidade de conversão em edifícios multifamiliares, dirigindo os fogos reabilitados a jovens e a famílias de menores recursos económicos, pela via do arrendamento e da aquisição em regime de propriedade resolúvel. Este incentivo materializar-se-á no desenvolvimento de instrumentos financeiros dirigidos aos proprietários dos imóveis alvo de reabilitação e aos diversos players da fileira da construção civil, através da constituição de Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU's).

Rever o regime de arrendamento social que se encontra disperso em diplomas avulsos e desadequados, protagonizando uma solução que se ajuste à realidade económica e social das ilhas, reforce o sentido de justiça na definição de rendas, de direitos e obrigações das famílias inquilinas, satisfaça as necessidades de financiamento da manutenção dos fogos e promova a taxa de substituição e a mobilidade das famílias realojadas no quadro evolutivo da sua situação social e económica.

Da experiência acumulada que resulta da vigência de cerca de 3 anos de aplicação do programa de apoio denominado Famílias com Futuro, impõe-se introduzir alguns ajustamentos que resultam de alterações de contexto e que o aperfeiçoem.

entradas e saídas diretas dos principais portos da região, promover a integrar da Região nas redes de transportes marítimos internacionais, para tal, teremos que potenciar junto da União Europeia o nosso posicionamento geográfico como ativo essencial para a construção de uma rede transeuropeia de transportes mais eficiente, como ação preparatória da construção de uma plataforma logística internacional de apoio ao comércio marítimo.

No domínio dos transportes aéreos pretende-se manter a regularidade e fiabilidade do serviço, proceder à conclusão da revisão das Obrigações de Serviço Público para as ligações ao Continente, que apresentam potencial de diminuição dos preços dos bilhetes, desde que se proceda à abertura do setor, ainda que regulada, a outros operadores que tragam para o mercado agressividade comercial e salutar concorrência, com benefícios claros para os utentes.

Este novo modelo terá igualmente que manter as atuais gateways e o sistema de subsidiação dos encaminhamentos, impondo simultaneamente um maior número de ligações diretas ao Porto.

Pretende-se igualmente introduzir uma aeronave dedicada, que permitirá a regularidade no transporte de bens e a flexibilidade de preços no mercado Continente-Açores, possibilitando assim que sejam praticadas tarifas mais baixas no transporte de carga;

Procurar a diminuição dos custos das passagens no transporte inter-ilhas, através da revisão das respetivas Obrigações de Serviço Público, bem como, no que diz respeito à carga, praticar tarifas mais baixas para os produtos frescos com origem e destino às ilhas de coesão.

Obras públicas

O sector da construção, apesar das dificuldades conjunturais que atravessa, em particular devido à quebra do investimento privado e do financiamento bancário, continua a ser um dos sectores importantes da nossa economia.

No entanto é preciso ter presente que, apesar de pontualmente ainda serem necessários investimentos em infraestruturas físicas, o ciclo das grandes obras públicas terminou, não apenas porque os recursos existentes

são menores do que anteriormente, mas também porque ao longo dos últimos dezasseis anos foi realizado um enorme investimento, com elevado padrão de qualidade, em infraestruturas e equipamentos coletivos, nomeadamente ao nível da rede viária, portuária, aeroportuária, hospitalar e escolar.

Assim os ajustamentos neste setor são inevitáveis e a diversos níveis, de forma a alcançar um desenvolvimento sustentado do sector, que o torne menos permeável a fatores exógenos como aqueles que agora o afetam nos dias de hoje.

Deste modo, temos que criar condições estruturais no setor, permitindo às empresas uma melhor planificação e organização. Assim, iremos proceder a uma profunda reforma na legislação existente, de modo a ajusta-la à realidade da Região, com o objetivo de baixar custos de construção e/ou de contexto. De igual forma, será desenvolvido um catálogo de materiais endógenos, que servirá de referência nas obras que o Governo dos Açores venha a lançar.

Nos próximos quatro anos a política a desenvolver nesse setor passa, tendencialmente, pela conservação e reabilitação de infraestruturas e equipamentos existentes, na perspetiva das novas tendências da regeneração urbana com o objetivo do desenvolvimento integrado e sustentado. Nesta matéria, importa referir as linhas orientadora da estratégia Europa 2020 que, no que respeita às intervenções em espaço urbano preconiza a sustentabilidade e a otimização dos meios existentes. Por outro lado, investiremos de modo a garantir condições de qualidade e segurança nas Estradas Regionais e nos equipamentos coletivos, incluindo, aqui, a requalificação do património regional.

Para cumprir este desígnio, e tendo em consideração a extrema necessidade de otimizar e racionalizar os recursos financeiros existentes, o Governo empenhar-se-á na elaboração da CARTA REGIONAL DAS OBRAS PÚBLICAS.

Esta carta será um documento de planeamento estratégico a médio prazo, sujeito a revisão periódica, onde se enunciarão as obras a realizar na presente legislatura, a sua distribuição geográfica, os montantes e a duração estimados, tendo em conta o próximo quadro comunitário de apoio.

> Anexo III

**Excerto do “Programa Operacional dos Açores para a Convergência”
Proconvergência para o período de 2014-2020**

Índice

Secção I - Estratégia do Programa Operacional com Vista a Contribuir para a Estratégia da União para um Crescimento Inteligente, Sustentável e Inclusivo e para a Coesão Económica, Social e Territorial	7
1.1 Estratégia do Programa Operacional com Vista a Contribuir para a Estratégia da União para um Crescimento Inteligente, Sustentável e Inclusivo e para a Coesão Económica, Social e Territorial.....	7
1.1.1 A RA dos Açores, dos constrangimentos estruturais e dos bloqueios às necessidades – elementos de diagnóstico	7
1.1.2 Açores – Uma Visão Estratégica para 2020	16
1.1.3 A Estratégia Regional e a Estratégia 2020	25
1.2 PO Açores - Financiamento.....	36
Secção II – EIXOS PRIORITÁRIOS.....	54
Eixo Prioritário 1: Investigação, Desenvolvimento Tecnológico e Inovação.....	55
Eixo Prioritário 2: Melhorar o acesso às Tecnologias da Informação e da Comunicação, bem como a sua Utilização e Qualidade	64
Eixo Prioritário 3: Competitividade das Empresas Regionais.....	68
Eixo Prioritário 4: Economia de Baixo Carbono	83
Eixo Prioritário 5: Alterações climáticas e prevenção e gestão de risco	96
Eixo Prioritário 6: Ambiente e eficiência dos recursos.....	106
Eixo Prioritário 7: Transportes sustentáveis e principais redes de infraestruturas	129
Eixo Prioritário 8: Emprego e Mobilidade Laboral	137
Eixo Prioritário 9: Inclusão Social e Combate à Pobreza	155
Eixo Prioritário 10: Ensino e Aprendizagem ao Longo da Vida	178
Eixo Prioritário 11: Capacidade Institucional e Administração Pública Eficiente	198
Eixo Prioritário 12: Assistência Técnica	204
Secção III – Plano de Financiamento.....	206
Secção IV – Abordagem Integrada ao Desenvolvimento Territorial.....	210

Secção V – Necessidades específicas das zonas geográficas mais afetadas pela pobreza ou grupos-alvo em maior risco de discriminação ou de exclusão social,.....	212
Secção VI – Necessidades específicas das zonas geográficas com limitações naturais ou demográficas graves e permanentes.....	222
Secção VII – Autoridades e organismos responsáveis pela gestão pelo controlo e pela auditoria e o papel de parceiros relevantes.....	224
Secção VIII – Coordenação entre os Fundos, o FEADER, o FEAMP e outros instrumentos de financiamento da União e nacionais, e o BEI	231
Secção IX – Condições ex-ante	233
Secção X – Redução dos encargos administrativa para os beneficiários.....	251
Secção XI – Princípios Horizontais	252
Secção XII – Elementos Separados.....	255

Introdução

O Programa Operacional para os Açores (PO AÇORES 2014-2020) é comparticipado pelos fundos estruturais comunitários FEDER e FSE, para o período de programação 2014-2020, com execução na Região Autónoma dos Açores.

O PO AÇORES 2014-2020 foi preparado pelo Governo Regional dos Açores, sintetizando as contribuições dos agentes regionais e as principais propostas em matéria de política de desenvolvimento para o futuro próximo, na observância das principais linhas de orientação da Estratégia Europeia 2020 e do Acordo de Parceria nacional.

A estrutura deste documento corresponde ao disposto no Regulamento (UE) N°1303/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 17 de dezembro, e o seu conteúdo tem por base os princípios e as regras definidas em matéria de programação, de parceria, de gestão, de acompanhamento, de avaliação e de controlo, no quadro geral de partilha de responsabilidades entre as autoridades públicas comunitárias, as nacionais e as regionais.

A estratégia definida no PO AÇORES 2014-2020 fundamenta-se numa visão estratégica para os Açores para este período de programação, apoiando-se em um conjunto de prioridades de investimento, otimizando os financiamentos comunitários e respetivas elegibilidades dos fundos estruturais FEDER e FSE, no âmbito do crescimento inteligente, da inclusão social e do emprego e da sustentabilidade.

A dotação específica atribuída no âmbito dos apoios para compensação dos sobrecustos nas Regiões Ultraperiféricas encontra-se fundamentalmente afeta no âmbito da mobilidade das mercadorias e das pessoas entre as ilhas dos Açores.

Associado às grandes linhas de orientação estratégica está definido um quadro de objetivos específicos e de metas quantificadas, desde as que se relacionam diretamente com a execução material e financeira do programa, até as que expressam os resultados a alcançar, em matéria de convergência e de coesão económica e social.

Em complemento, para além das informações ao nível das dotações financeiras ventiladas por eixo prioritário de intervenção e por origem, a pública (comunitária e regional) e a privada, é exposto o quadro institucional de governação do programa, em que se explicitam as diversas funções relacionadas com a gestão, acompanhamento, controlo e avaliação, são abordadas as políticas europeias horizontais, apresentam-se as sínteses dos resultados da avaliação ex-ante e da avaliação estratégica ambiental, demonstra-se a verificação das condições ex-ante para a execução do programa, para além de demais informação de carácter mais específico.

Eixo Prioritário 6:**Ambiente e Eficiência dos Recursos**

Prioridade de Investimento 6.1 - Investimentos no setor dos resíduos para satisfazer os requisitos do acervo ambiental da União e atender às necessidades de investimento identificadas pelos Estados-Membros que vão além desses requisitos

Objetivo Específico 6.1.1 - Valorizar os resíduos, reduzindo a produção e deposição em aterro, aumentando a recolha seletiva e a reciclagem

Os serviços ambientais, pela transversalidade que possuem (serviços prestados à população, qualificação urbana, etc.), constituem um dos domínios chave do desenvolvimento sustentável regional. Nos últimos anos, têm-se verificado mudanças positivas na Região, colmatando-se importantes atrasos estruturais.

Nos resíduos urbanos (RU) verificou-se um aumento anual da produção declarada, em registo digital, na Região, sendo a matéria orgânica a parcela mais relevante, com uma percentagem de 41,7%. Os locais e infraestruturas licenciados para o tratamento e deposição têm evoluído favoravelmente. No entanto, a eliminação continua a ser o destino mais utilizado pelas entidades gestoras de resíduos urbanos na RAA. De acordo com os últimos dados, constantes no relatório síntese de resíduos urbanos do SRIR (Sistema Regional de Informação sobre Resíduos), verifica-se que, em 2012, na Região dos Açores, a produção foi cerca de 137 714 mil toneladas de resíduos urbanos (557,4 kg/hab/ano, para um universo de 247 066 habitantes). A eliminação, como operação de gestão de resíduos, continua a possuir uma relevância bastante superior quando comparada com as operações de valorização (86% do total).

Quer os aterros sanitários, quer o Sistema Ponto Verde possuem uma taxa de cobertura significativa (próxima dos 90% da população). No que se refere aos resíduos industriais, as ilhas de São Miguel e da Terceira, concentram quase 2/3 da produção anual de resíduos industriais não perigosos e 3/4 dos perigosos. Os resíduos agrícolas e florestais são reduzidos, não atingindo as 5 mil toneladas/ano.

As intervenções que têm vindo a ser realizadas nos últimos anos enquadram-se no instrumento de planeamento da política pública sectorial “Plano Estratégico de Gestão de Resíduos dos Açores” (PEGRA). Das intervenções destacam-se a construção de centros de processamento de resíduos nas sete das ilhas da Região de menor dimensão, os quais têm por objetivo o tratamento dos resíduos com vista ao seu envio para reutilização ou reciclagem, ou a valorização, por compostagem, nos centros. Nas ilhas Terceira e São Miguel estão atualmente em curso dois importantes projetos destinados ao tratamento e valorização de resíduos, incluindo a valorização energética.

As futuras intervenções no setor dos resíduos integrar-se-ão no “Plano Estratégico de Prevenção e Gestão de Resíduos dos Açores” (PEPGRA), que substituirá o PEGRA, o qual consagra importantes objetivos estratégicos no âmbito da prevenção e gestão dos resíduos e reclama, num processo de continuidade, a execução de determinadas intervenções numa perspetiva de aplicação do princípio ambiental de assegurar a qualidade ambiental e a defesa da

saúde pública. No período 2014-2020, para além de se proceder, nas ilhas de menor dimensão dotadas de centros de processamento, à concretização gradual do plano de selagem de lixeiras e de aterros, com recuperação ambiental dos espaços, prevê-se a introdução de melhorias nas estruturas e redes existentes destinadas à recolha, triagem, tratamento e valorização de resíduos.

O principal resultado esperado será a diminuição substancial do depósito de resíduos em aterro, prevendo-se que os resíduos urbanos que têm como destino final a valorização passem a representar, em 2023, metade do total dos resíduos urbanos produzidos.

Quadro 3 (6.1.1) Indicadores de Resultado

ID	Indicador	Unidade de medida	Valor de base	Ano de base	Valor alvo (2023)	Fonte dos dados	Frequência de relatório
R6.1	Valorização dos resíduos urbanos	%	13	2012	50	Sí	Anual

Ações a apoiar no âmbito da Prioridade de Investimento 6.1

Tipologia de ações	<p>A intervenção pública no âmbito dos resíduos é enquadrada pelos instrumentos de planeamento da política pública na área dos resíduos, estando atribuído às autarquias locais dos Açores, quer em termos individuais, quer em parceria entre si, e, em alguns investimentos de maior dimensão e/ou complexidade, com o Governo Regional, o desenvolvimento e a execução de projetos neste setor.</p> <p>Consideram-se estruturantes para a concretização do objetivo específico, as ações que se relacionam com:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elaboração e execução de projetos para valorização orgânica de resíduos; • Elaboração e execução de projetos para valorização energética de resíduos; • Elaboração e execução de projetos para reciclagem de RSU; • Aquisição de equipamentos e materiais para a recolha seletiva e/ou triagem de resíduos; • Aquisição de equipamentos de recolha e de transporte de resíduos; • Aquisição de equipamentos para tratamento ou valorização de resíduos específicos; • Selagem de lixeiras e de aterros, com recuperação ambiental dos espaços. • Elaboração de estudos técnicos para melhoria da informação e conhecimento sobre a produção, prevenção e gestão de resíduos. • Promoção da divulgação de informação e da sensibilização da população para a prevenção na fonte e para a valorização de resíduos, principalmente junto da população escolar.
---------------------------	--

PO AÇORES 2014 – 2020

Território alvo específico	- Região Autónoma dos Açores
Tipologia de beneficiário	- Administração Pública Regional e Local - Institutos, Empresas e Associações Públicas - Entidades Públicas e Privadas Sem Fins Lucrativos
Principal grupo alvo	- Cidadãos.

Princípios orientadores para a seleção das operações

- Adequação do projeto à estratégia do PO Açores em matéria de proteção do ambiente e promoção da eficiência dos recursos:
 - Contribuição para o objetivo de crescimento sustentável da Estratégia Europa 2020.
 - Coerência da operação com o Plano Estratégico de Prevenção e Gestão de Resíduos dos Açores.
 - Grau de relevância estratégica da operação proposta, em termos regionais ou sectoriais.
- Contributo para a coesão social e territorial:
 - Contributo para o reforço da coesão territorial da Região.
 - Contributo para a melhoria da qualidade de vida na Região.
 - Contributo para a promoção da igualdade de oportunidades, em função do género, da deficiência e de outras causas de discriminação.
- Capacidade de gerar resultados para o desenvolvimento territorial da Região:
 - Os efeitos esperados da operação medidos através dos indicadores de resultado e de realização.
 - Contributo da operação para a geração de emprego.
 - Coerência da operação com a fundamentação da sua necessidade e oportunidade, designadamente em matéria de valorização dos resíduos.
 - Qualidade técnica da operação, nomeadamente no que respeita à coerência entre o perfil dos destinatários, os conteúdos, a metodologia e a duração da intervenção, bem como no que se refere aos métodos de avaliação da execução e dos resultados da intervenção.
- Contributo para as políticas horizontais da UE (promoção da igualdade de oportunidades, em função do género, da deficiência e de outras causas de discriminação, desenvolvimento sustentável).

Utilização prevista dos instrumentos financeiros

Não aplicável.

PO AÇORES 2014 – 2020

Utilização prevista dos grandes projetos

Não aplicável.

Indicadores de realização por prioridade de investimento

Quadro 5 (6.1.1) Indicadores de Realização Comuns e Específicos

ID	Indicador	Unidade de medida	Fundo	Valor alvo (2023)	Fonte dos dados	Frequência de relatório
O6.1	Concelhos abrangidos por recolha seletiva de resíduos urbanos	Nº	FEDER	15	SI	Anual

Prioridade de Investimento 6.2 - *Investimentos no setor da água, para satisfazer os requisitos do acervo ambiental da União e atender às necessidades de investimento identificadas pelos Estados-Membros que vão além desses requisitos*

Objetivo Específico 6.2.1 - Otimizar e gerir de modo eficiente os recursos hídricos numa ótica de utilização, proteção e valorização garantindo a melhoria da qualidade das massas de águas e otimização e gestão eficiente dos recursos e infraestruturas existentes, garantindo a qualidade do serviço prestado às populações e a sustentabilidade dos sistemas, no âmbito do ciclo urbano da água.

Nos Açores, não obstante a disponibilidade de água para satisfazer as necessidades, registam-se esporadicamente condicionalismos resultantes da degradação da qualidade do recurso, por exemplo situações de eutrofização das águas superficiais e de intrusão salina nas águas subterrâneas. Por outro lado, apesar dos níveis de atendimento elevado registados, persistem em alguns concelhos debilidades na quantidade disponibilizada, no tratamento e ainda algumas necessidades de expansão ou reabilitação de redes, de incremento da capacidade de armazenamento e de diminuição de perdas na rede.

Acréscimo a particular sensibilidade das regiões insulares no que se refere aos mecanismos climáticos que determinam a hidrologia das ilhas, sector de importância vital e transversal a toda a sociedade, economia e ecossistemas insulares, atendendo ao facto de ser o clima a única fonte natural de água doce, condicionar os mecanismos relacionados com o seu retorno à atmosfera, regular em larga medida as disponibilidades hídricas do solo, bem como a forma como a água escoar em superfície ou se infiltra em profundidade contribuindo para as suas reservas. Também no domínio da hidrologia, o incremento da virulência dos episódios meteorológicos extremos, designadamente a ocorrência de períodos prolongados de seca ou a concentração dos fenómenos da precipitação, terá implicações nas reservas hídricas, nos processos de escoamento e nos riscos associados à ocorrência de cheias e de movimentos de massa dos solos.

No Plano de Gestão de Região Hidrográfica dos Açores, que será revisto até 2015, para o ciclo 2016-2021, os aspetos relacionados com as alterações climáticas foram devidamente internalizados nos diferentes exercícios de cenarização. Complementado com outros instrumentos de planeamento e gestão, aquele Plano é o instrumento de planeamento regional que se constitui como a base de suporte à gestão, proteção e valorização ambiental, social e económica das águas, integrando programas de medidas que garantam a prossecução de objetivos ambientais.

A Região prosseguiu nos últimos anos a consolidação do ciclo de cobertura universal de abastecimento domiciliário de água e de tratamento dos caudais captados para esse efeito. Assim, em termos de abastecimento de água, a Região dos Açores, apresenta um índice de cobertura de 100% da população servida por sistemas públicos de abastecimento.

Apesar dos progressos verificados nos últimos anos, subsistem limitações nas infraestruturas associadas às águas residuais. Contudo, face ao povoamento das ilhas e a baixa densidade populacional, algumas soluções mais simples, conforme com as diretivas comunitárias, asseguram um tratamento adequado das águas residuais, de forma mais económica e tecnicamente mais ajustada do que a centralização forçada do saneamento das águas destas pequenas aglomerações de tipo urbano.

A melhoria da capacidade de monitorização dos recursos hídricos através de sistemas de informação eficazes, a melhoria da qualidade dos serviços prestados às populações em termos de abastecimento de água e tratamento de águas residuais, bem como a continuação das intervenções necessárias ao cumprimento dos objetivos dos Planos de Ordenamento de Bacias Hidrográficas de Lagoas, constituirão as três principais áreas-chave de atuação naquele período.

Quadro 3 (6.2.1) Indicadores de Resultado

ID	Indicador	Unidade de medida	Valor de base	Ano de base	Valor alvo (2023)	Fonte dos dados	Frequência de relatório
R6.2	Massas de água da região hidrográfica dos Açores em bom estado	%	78	2012	95	SRRN	Anual
R6.3	Qualidade da água distribuída para consumo humano	%	96,8	2011	99	SRRN	Anual

Ações a apoiar no âmbito da Prioridade de Investimento 6.2

<i>Tipologia de ações</i>	<p>No período 2014-2020, serão operacionalizadas as ações preconizadas no Plano de Gestão de Região Hidrográfica dos Açores, nomeadamente as que contribuem para superar um dos principais desafios regionais que se prende com a proteção das massas de águas subterrâneas e superficiais no que respeita à sua qualidade para garantir a respetiva conservação e melhoria na capacidade de armazenamento e a melhoria das respetivas redes de saneamento. Todas as ações a desenvolver terão em conta a necessidade de melhorar a capacidade de adaptação da Região aos efeitos mais previsíveis das alterações climáticas na quantidade e qualidade da água, designadamente, o aumento da sazonalidade da disponibilidade de água, a redução da recarga dos aquíferos, a intrusão salina, a eutrofização, ou, a diminuição da capacidade dos sistemas de drenagem.</p> <p>Consideram-se estruturantes para a concretização do objetivo específico intervenções destinadas a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Melhoria da capacidade de monitorização através de sistemas de informação <p>A realidade arquipelágica implica questões logísticas e operacionais que requerem esforços financeiros elevados que condicionam a monitorização universal das massas de água. A avaliação do grau de implementação do Plano de Gestão de Região Hidrográfica dos Açores</p>
---------------------------	--

para o ciclo 2016-2021 requer o acompanhamento do estado das massas de água, através da monitorização, para verificação do cumprimento dos objetivos ambientais. Assim, do ponto de vista qualitativo, desde 2008 que se atingiu a universalização da monitorização das massas de água relevantes da região (121 massas de água), sendo necessário o acompanhamento para o novo ciclo de planeamento. Do ponto de vista quantitativo, existem, na presente data, 41 estações hidrometeorológicas automáticas com teletransmissão de dados, distribuídas pelas ilhas de Santa Maria e de São Miguel, tornando-se necessário expandir a rede quantitativa às restantes sete ilhas do arquipélago para acompanhamento do ciclo hidrológico, bem como melhorar a rede existente. Ainda no que respeita aos aspetos quantitativos, falta implementar a monitorização quantitativa das massas de água subterrâneas, situação de primordial importância face ao papel de relevo que estas assumem no abastecimento público para consumo humano (98%).

No período 2014-2020 revê-se a realização de diversas intervenções destinadas a melhorar a capacidade de monitorização através de sistemas de informação, designadamente:

- Criação de uma ferramenta informática de suporte à emissão e acompanhamento dos títulos de utilização de recursos hídricos, incluindo em Domínio Público Marítimo;
- Aquisição e instalação de equipamentos hidrometeorológicos automáticos com teletransmissão de dados para monitorização do ciclo da água;
- Operacionalização das redes de monitorização do estado químico e ecológico;
- Implementação da monitorização representativa do estado quantitativo das massas de água subterrânea;
- Aquisição de equipamentos para realização de medições e recolha de informação complementar no âmbito da monitorização das massas de água subterrâneas;
- Realização de estudos económicos, que complementem os trabalhos hidrogeológicos já efetuados e implementação no terreno das ações preconizadas;
- Planeamento e operacionalização de uma rede de monitorização específica em aquíferos costeiros, de forma a caracterizar aspetos quantitativos e químicos associados à evolução do fenómeno de intrusão salina;
- Monitorização das águas balneares identificadas e das águas costeiras e de transição;
- Implementação de um sistema de deteção e de controlo de focos de poluição difusa em massas de água resultantes de descargas de efluentes urbanos e agropecuários;
- Realização de estudos e projetos relativos aos pontos de descargas tóxicas de efluentes não urbanos e industriais, com enfoque na diminuição dos impactes negativos resultantes de descargas de águas residuais em meios hídricos.

- ◆ Melhoria da qualidade dos serviços prestados às populações em termos de abastecimento de

	<p>água e tratamento de águas residuais, incluindo:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Projetos de investimento para o aumento da capacidade instalada, reabilitação dos sistemas públicos de captação, transporte e distribuição e armazenagem de água para abastecimento; · Projetos de investimento para a expansão dos sistemas de drenagem e de águas residuais; · Aquisição de equipamentos para registo contínuo de caudais. <p>◆ Implementação e monitorização dos Planos de Ordenamento de Bacias Hidrográficas de Lagoas</p> <p>No âmbito da Região Hidrográfica dos Açores assumem particular importância as bacias hidrográficas das lagoas, onde é necessário compatibilizar os usos e atividades com a proteção e valorização ambiental das bacias, nomeadamente, mantendo ou recuperando a qualidade das respetivas águas. Nos últimos anos têm sido efetuadas importantes intervenções nas principais bacias hidrográficas da Região, de acordo com os respetivos Planos de Ordenamento, sendo necessário continuar esse esforço com vista a satisfazer o acervo ambiental da União naquelas zonas.</p> <p>Prevê-se a realização de diversas intervenções destinadas à implementação e monitorização dos Planos de Ordenamento de Bacias Hidrográficas de Lagoas, designadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Avaliação dos planos de ordenamento de bacias hidrográficas de lagoas e determinação da sua alteração ou revisão e desenvolvimento de um sistema de informação de apoio à monitorização e gestão do território; · Implementação das medidas e ações definidas nos planos de ordenamento das bacias hidrográficas de lagoas; · Projetos de investimento para proteção e valorização ambiental das áreas de intervenção dos planos e de recuperação da qualidade da água das lagoas; · Aquisição de terrenos nas áreas de intervenção dos planos que se mostrem essenciais aos respetivos objetivos; · Aquisição de serviços e equipamentos para monitorização da qualidade da água.
<i>Território alvo específico</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Região Autónoma dos Açores
<i>Tipologia de beneficiário</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Administração Pública Regional e Local - Institutos, Empresas e Associações Públicas - Entidades Públicas e Privadas Sem Fins Lucrativos
<i>Principal grupo alvo</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Cidadãos

Princípios orientadores para a seleção das operações

- Adequação do projeto à estratégia do PO Açores em matéria de proteção do ambiente e promoção da eficiência dos recursos:
 - Contribuição para o objetivo de crescimento sustentável da Estratégia Europa 2020.
 - Coerência da operação com o Plano de Gestão de Região Hidrográfica dos Açores.
 - Grau de relevância estratégica da operação proposta, em termos regionais ou sectoriais.
- Contributo para a coesão social e territorial:
 - Contributo para o reforço da coesão territorial da Região.
 - Contributo para a melhoria da qualidade de vida na Região.
 - Contributo para a promoção da igualdade de oportunidades, em função do género, da deficiência e de outras causas de discriminação.
- Capacidade de gerar resultados para o desenvolvimento territorial da Região:
 - Os efeitos esperados da operação medidos através dos indicadores de resultado e de realização.
 - Contributo da operação para a geração de emprego.
 - Coerência da operação com a fundamentação da sua necessidade e oportunidade, designadamente em matéria de ciclo urbano da água.
 - Qualidade técnica da operação, nomeadamente no que respeita à coerência entre o perfil dos destinatários, os conteúdos, a metodologia e a duração da intervenção, bem como no que se refere aos métodos de avaliação da execução e dos resultados da intervenção.
- Contributo para as políticas horizontais da UE (promoção da igualdade de oportunidades, em função do género, da deficiência e de outras causas de discriminação, desenvolvimento sustentável).

Utilização prevista dos instrumentos financeiros

Não aplicável.

Utilização prevista dos grandes projetos

Não aplicável.

Indicadores de realização por prioridade de investimento

Quadro 5 (6.2.1) Indicadores de Realização Comuns e Específicos

ID	Indicador	Unidade de medida	Fundo	Valor alvo (2023)	Fonte dos dados	Frequência de relatório
C18	População adicional servida pelas melhorias do sistema de abastecimento de água	Nº	FEDER	38.000	SI	Anual
C19	População adicional servida pelas melhorias do sistema de tratamento de águas residuais	Equivalente de população	FEDER	24.000	SI	Anual

Prioridade de Investimento 6.3 - A conservação, proteção, promoção e o desenvolvimento do património natural e cultural

Objetivo Específico 6.3.1 - Promover o património natural e cultural, com especial interesse na consolidação da imagem da Região

Os Açores apresentam condições ambientais e contêm valores e recursos naturais e culturais, identitários e diferenciadores, destacando-se a natureza vulcânica e a diversidade do património espeleológico, bem como a enorme diversidade e riqueza de habitats, de espécies endémicas terrestres e marinhas, incluindo fontes hidrotermais, e elevado número de elementos patrimoniais alguns de referência e notoriedade internacional.

O património natural e cultural apresenta um valor que se expande muito além do identitário e simbólico. Constitui um recurso de elevado valor e potencial para a economia, pelos efeitos diretos, em virtude da sua capacidade de criar riqueza e emprego, mas também efeitos multiplicadores indiretos que gera nos territórios. Com um importante contributo para enformar diversos produtos turísticos, dada a relevante projeção e notoriedade nacional e internacional, aponta-se, a título de exemplo, a "Paisagem da Cultura da Vinha da Ilha do Pico - Ilha do Pico" e o "Centro Histórico de Angra do Heroísmo nos Açores" - Ilha Terceira, classificados como Património da Humanidade desde 2004 e 1983, respetivamente.

Nos últimos anos, a construção de alguns Centros Ambientais e outras estruturas similares, em lugares ímpares e singulares, permite disponibilizar inúmera informação e dados sobre a natureza e os fenómenos ambientais que marcam a paisagem e o território açoriano, constituindo bons exemplos de oferta turística sustentável, que importa continuar a qualificar, valorizar e promover.

Também as atividades marítimo-turísticas, como o whale watching, e as suas interligações com o meio natural e/ou com o passado socioeconómico e cultural, como a baleação, são exemplos daquela oferta turística, que constitui uma imagem de marca da região Açores e que emergem como domínios estratégicos para afirmar e consolidar a marca Açores.

Por outro lado, são necessárias diversas intervenções de preservação e reabilitação do património edificado classificado – monumentos, conjuntos e sítios, em algumas ilhas, e proceder à refuncionalização de espaços para novos usos culturais.

No período 2014-2020 será dada uma maior amplitude à estratégia de prestigiar e qualificar os fatores distintivos regionais, aproveitando e majorando as suas características singulares, de modo a que a imagem que turistas e visitantes, nacionais e estrangeiros, associam ao Arquipélago e à sua beleza, riqueza e diversidade natural e cultural saia reforçada, enquanto território de excelência para a visitação e estada.

Quadro 3 (6.3.1) Indicadores de Resultado

ID	Indicador	Unidade de medida	Valor de base	Ano de base	Valor alvo (2023)	Fonte dos dados	Frequência de relatório
R6.4	Acréscimo do nº de visitantes a sítios de património cultura e natural	%	72.624	2012	60	SRRN	Anual

Ações a apoiar no âmbito da Prioridade de Investimento 6.3

<i>Tipologia de ações</i>	<p>Consideram-se estruturantes para a concretização do objetivo, específicas intervenções destinadas a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Formação, informação e sensibilização em matéria de valorização, promoção e preservação dos valores patrimoniais naturais terrestres e marinhos. <p>Neste âmbito prevê-se a realização de diversas intervenções, designadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Elaboração de um sistema de informação da Paisagem dos Açores para efeitos de apoio à sua gestão, valorização, divulgação e sensibilização enquanto recurso natural, cultural e turístico; · Elaboração de um Plano de Formação sobre os valores patrimoniais e fundamentos legais da RN 2000 e da Rede Regional de Áreas Protegidas terrestres e marinhas; · Elaboração e execução de projetos de informação, sensibilização, educação e qualificação dirigidos aos diversos sectores de atividades do espaço rural e marítimo; · Realização de ações de cidadania e de sensibilização das populações e dos agentes locais para a promoção de valores patrimoniais naturais terrestres e marinhos e da sua mais-valia como instrumento da melhoria das suas condições de vida numa perspetiva de desenvolvimento sustentável. <ul style="list-style-type: none"> ◆ Promoção e expansão de certificações ambientais e de certificação específica da oferta de ecoturismo regional. <p>Neste âmbito prevê-se a realização de diversas intervenções, designadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Elaboração e execução de projetos de divulgação e sensibilização para a renovação/expansão das Certificações Ambientais concedidas a nível internacional, nomeadamente Reservas da Biosfera, Geoparque Azores, Rede Europeia dos Destinos de Excelência, Quality Cost, Bandeira Azul, Praia Acessível e Carta Europeia de Turismo Sustentável; · Elaboração e execução de projetos que promovam o aumento da qualidade e a certificação da oferta de ecoturismo regional, marinho e terrestre.
---------------------------	---

♦ Valorização e promoção do património natural e cultural associado

No que respeita ao património natural a Região dispõe de diversas estruturas, geridas por entidades públicas e privadas, que oferecem boas condições para a fruição das zonas visitadas ao mesmo tempo que promovem a consciência e conhecimento ambientais dos visitantes, constituindo bons exemplos de oferta turística sustentável.

Nos últimos anos destaca-se a construção de Centros Ambientais, que permitem disponibilizar aos visitantes informação e condições logísticas para a interpretação e visitação dos valores ambientais que marcam a paisagem e o território das zonas em que se inserem, bem como de vivências culturais associadas. Aquelas estruturas complementam a oferta dos Parques Naturais, onde os visitantes podem utilizar a informação disponibilizada nos Centros e realizar diversas atividades em contacto com a natureza (passeios a pé, de bicicleta, a cavalo, observação de aves, escalada, orientação, entre outras). Em 2012 estavam a funcionar nos Açores treze Centros Ambientais (estruturas geridas pelo departamento do governo regional responsável pela área dos recursos naturais). Correspondendo à crescente procura de estruturas desta natureza por parte dos principais mercados emissores de turistas, a rede de Centros Ambientais foi recentemente alargada (até ao final de 2014 estarão abertos ao público 17 centros).

REDE DE CENTROS AMBIENTAIS (2014)	
	Casa da Montanha - Pico
	Casa do Parque e Ecomuseu da Ilha de São Jorge - São Jorge
	Centro de Interpretação Ambiental Dalberto Pombo - Santa Maria
	Centro de Interpretação Ambiental do Boqueirão - Flores
	Centro de Interpretação Ambiental e Cultural do Corvo - Corvo
	Centro de Interpretação da Fajã da Caldeira de Santo Cristo - São Jorge
Estruturas abertas ao público até 2012	Centro de Interpretação da Paisagem da Cultura da Vinha da Ilha do Pico - Pico
	Centro de Interpretação do Vulcão dos Capelinhos - Faial
	Centro de Monitorização e Investigação das Furnas - São Miguel
	Centro de Visitantes da Furna do Enxofre - Graciosa
	Centro de Visitantes da Gruta das Torres - Pico
	Fábrica da Baleia (museu) - Faial
	Jardim Botânico do Faial - Faial
Estruturas abertas ao público em 2013	Infraestruturas de Interpretação do Monte da Guia (Aquário e Casa dos Dabney) - Faial
	Centro de Interpretação da Caldeira Velha - São Miguel
Estruturas a abrir ao público em 2014	Centro de Interpretação da Cultura do Ananás - São Miguel
	Centro de Interpretação da Serra de St.ª Bárbara - Terceira
TOTAL	17

Prevê-se a realização de diversas intervenções destinadas à valorização e promoção da oferta

	<p>turística sustentável baseada no património natural e cultural associado, designadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Elaboração e execução de projetos de qualificação e promoção de áreas terrestres e marinhas, protegidas /classificadas; · Elaboração e execução de projetos de construção, reabilitação, valorização ou promoção de Centros Ambientais e outros sítios de interpretação e visitação das áreas de maior valor natural e paisagístico; · Realização de investimentos para a criação de condições para a fruição e visitação de pontos de elevado interesse natural ou cultural ao nível dos patrimónios terrestre e subaquático; · Apoio técnico e financeiro à reabilitação de paisagens integradas em áreas protegidas / classificadas. <p>◆ Valorização e promoção do património cultural</p> <ul style="list-style-type: none"> · Valorização e promoção de bens-históricos culturais com elevado interesse cultural; · Recuperação e promoção de acervos culturais, ligados à história e cultura regional, das manifestações e dos usos e costumes próprios e distintivos; · Promoção dos sítios de arqueologia subaquática estudados para efeitos de visitação; · Promoção de eventos de índole cultural com impacte internacional.
<i>Território alvo específico</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Região Autónoma dos Açores.
<i>Tipologia de beneficiário</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Administração Pública Regional e Local - Institutos, Empresas e Associações Públicas - Entidades Públicas e Privadas Sem Fins Lucrativos
<i>Principál grupo alvo</i>	<ul style="list-style-type: none"> - População residente nos Açores

Princípios orientadores para a seleção das operações

- Adequação do projeto à estratégia do PO Açores em matéria de proteção do ambiente e promoção da eficiência dos recursos:
 - Contribuição para o objetivo de crescimento sustentável da Estratégia Europa 2020.
 - Coerência da operação com o Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores, o Plano Estratégico para o Turismo 2020 e planos setoriais aplicáveis.
 - Grau de relevância estratégica da operação proposta, em termos regionais ou sectoriais.
- Contributo para a coesão social e territorial:

- Contributo para o reforço da coesão territorial da Região.
- Contributo para a melhoria da qualidade de vida na Região.
- Contributo para a promoção da igualdade de oportunidades, em função do género, da deficiência e de outras causas de discriminação.
- Capacidade de gerar resultados para o desenvolvimento territorial da Região:
 - Os efeitos esperados da operação medidos através dos indicadores de resultado e de realização.
 - Contributo da operação para a geração de emprego.
 - Coerência da operação com a fundamentação da sua necessidade e oportunidade, designadamente em matéria de proteção do património e da promoção e valorização turística.
 - Qualidade técnica da operação, nomeadamente no que respeita à coerência entre o perfil dos destinatários, os conteúdos, a metodologia e a duração da intervenção, bem como no que se refere aos métodos de avaliação da execução e dos resultados da intervenção.
- Contributo para as políticas horizontais da UE (promoção da igualdade de oportunidades, em função do género, da deficiência e de outras causas de discriminação, desenvolvimento sustentável).

Utilização prevista dos instrumentos financeiros

Não aplicável.

Utilização prevista dos grandes projetos

Não aplicável.

Indicadores de realização por prioridade de investimento

Quadro 5 (6.3.1) Indicadores de Realização Comuns e Específicos

ID	Indicador	Unidade de medida	Fundo	Valor alvo (2023)	Fonte dos dados	Frequência de relatório
C9	Aumento esperado do número de visitantes nos sítios e atrações culturais ou naturais apoiados	Nº	FEDER	20.000	SI	Anual

Prioridade de Investimento 6.4 - *A proteção e reabilitação da biodiversidade e dos solos e promoção de sistemas de serviços ecológicos, nomeadamente através da rede Natura 2000 e de infraestruturas verdes*

Objetivo Específico 6.4.1 - Promover o conhecimento e a valorização da biodiversidade e dos ecossistemas.

Num território com as características da Região Autónoma dos Açores a proteção e valorização da biodiversidade e dos recursos naturais, constitui uma prioridade estratégica, para a sustentabilidade social, económica e ambiental do território.

A existência de ecossistemas de elevado interesse conservacionista que prestam serviços fundamentais ao equilíbrio do ambiente insular, permite estruturar e promover de forma singular a Região, sendo fundamentais para a qualificação ambiental e paisagística e para a conservação da natureza (existência de valores naturais significativos ao nível nacional e internacional muitos deles incluídos no Plano Sectorial da Rede Natura 2000 / Sistema Nacional de Áreas Classificadas). Na Região a Rede Natura 2000 está organizada em 23 Zonas de Especial Conservação (ZEC) e 15 Zonas de Proteção Especial (ZPE), incluindo 68 espécies e 29 habitats classificados no âmbito da "Diretiva Habitats" e 34 espécies de aves classificadas no âmbito da "Diretiva Aves". A área terrestre os Açores ocupada com a Rede Natura 2000 representa cerca de 15% do território, correspondendo apenas 40% a áreas públicas e 77% a áreas naturais.

Por outro lado o Regime Jurídico da Classificação, Gestão e Administração das Áreas Protegidas dos Açores, criou um modelo assente em critérios de gestão que concretiza na Região a classificação adotada pela IUCN, adaptando-a às particularidades geográficas, ambientais, culturais e político-administrativas do território regional. Em aplicação daquele diploma, que concentra competências numa unidade territorial de ilha enquanto unidade base de gestão, foram criados nove Parques Naturais de Ilha que constituem a unidade de gestão de base da Rede Regional de Áreas Protegidas da Região Autónoma dos Açores. A Região designou também o Parque Marinho dos Açores que inclui onze áreas para a proteção de valores ambientais oceânicos situadas dentro e fora da zona económica exclusiva. Para garantir o bom estado ambiental do espaço marinho a Região encontra-se empenhada em cumprir as prerrogativas da Diretiva-Quadro Estratégia Marinha da Região.

Nos últimos anos, os Açores, para além da construção de um sólido enquadramento regulamentar em matéria de conservação da natureza e da biodiversidade, têm desenvolvido diversos projetos de apoio neste âmbito (intervenções nas áreas de paisagem protegida, requalificação ambiental de áreas da Rede Natura 2000, controlo de espécies invasoras, criação da rede de arrojamentos marinhos, etc.). Destaca-se ainda o apoio a mais de vinte projetos de investigação e recuperação de habitats (muitos cofinanciados pelo programa LIFE) que visam não só o reforço do conhecimento sobre os habitats e espécies naturais da Região, mas também propõem estratégias e medidas para a sua conservação.

Por outro lado, a elaboração de diversos instrumentos de ordenamento do território (revisão de PMOT e elaboração de Planos Especiais), permitiu melhorar a gestão territorial e programar/executar algumas intervenções focadas num maior e melhor aproveitamento do potencial associado aos recursos naturais e à biodiversidade.

No período 2014-2020 a Região irá, por um lado, intensificar a conservação e monitorização do seu património natural marinho e terrestre e, por outro lado, promover um combate integrado às invasões biológicas que representam uma das maiores ameaças para o estado de conservação dos habitats das espécies de flora e fauna regional.

Quadro 3 (6.4.1) Indicadores de Resultado

ID	Indicador	Unidade de medida	Valor de base	Ano de base	Valor alvo (2023)	Fonte dos dados	Frequência de relatório
R6.5	Melhoria do conhecimento sobre o estado de conservação e dos estatutos de ameaça de espécies e habitats (espécies e habitats abrangidos por esquemas de monitorização)	%	4	2013	50	SRRN	Anual

Ações a apoiar no âmbito da Prioridade de Investimento 6.4

Tipologia de ações	
	<p>Através do Regime Jurídico da Classificação, Gestão e Administração das Áreas Protegidas dos Açores, publicado em 2007, foram criados nove Parques Naturais de Ilha que constituem a unidade de gestão de base da Rede Regional de Áreas Protegidas da Região Autónoma dos Açores.</p> <p>O mesmo regime jurídico criou também o Parque Marinho dos Açores, cuja estruturação foi definida por diploma legal de 2011. Os valores ambientais e a extensa área em causa exigem um claro reforço dos meios afetos ao conhecimento, monitorização e valorização daquele Parque.</p> <p>Mais recentemente, em 2012, foi publicado o diploma que rege o regime jurídico da conservação da natureza e da biodiversidade, que procede à transposição para a ordem jurídica regional de diversas diretivas comunitárias e tem como objetivo contribuir para assegurar a biodiversidade, através da conservação ou do restabelecimento dos <i>habitats</i> naturais e da flora e da fauna selvagens num estado de conservação favorável, da proteção, gestão e controlo das espécies selvagens, e da regulamentação da sua exploração. Aquele objetivo é prosseguido tendo em conta as exigências ecológicas, económicas, sociais, culturais e científicas, bem como as particularidades locais e regionais.</p> <p>O regime jurídico da conservação da natureza e da biodiversidade visa, ainda, regular a cultura ou criação em cativeiro e a introdução na natureza de espécies da flora e da fauna que não ocorram naturalmente no estado selvagem em território regional e a definição das medidas adequadas ao controlo e erradicação daquelas que se tenham tornado espécies invasoras ou que comportem risco ecológico conhecido. Releva-se que os ecossistemas insulares, que detêm uma grande parte da biodiversidade global, são particularmente vulneráveis a invasões biológicas. Nos Açores cerca de 70% da flora vascular corresponde a espécies exóticas; dessas espécies algumas revelam</p>

carácter invasor, sendo uma ameaça para as espécies autóctones e seus habitats. O Governo dos Açores, consciente desta problemática, tem vindo a implementar, desde 2004, um plano de conservação "in situ", o "Plano Regional de Erradicação e Controlo de Espécies de Flora Invasora em Áreas Sensíveis" (PRECEFIAS), cujo objetivo é o controlo de espécies de flora invasora em áreas sensíveis em todas as ilhas do arquipélago dos Açores. A reformulação e reforço das ações do PRECEFIAS constituem algumas das principais prioridades do Governo dos Açores.

Outra questão importante no âmbito da preservação dos valores naturais dos Açores relaciona-se com dificuldades pontuais na correta compatibilização entre objetivos de preservação da natureza e objetivos de natureza socioeconómica. De facto cerca de 60% da área terrestre dos Açores ocupada com a Rede Natura 2000 pertence a proprietários privados, à qual acrescem áreas fora daquela zona que, quer por conterem habitats raros e prioritários, quer por garantirem corredores ecológicos, quer por serem áreas de pastagem em bacias hidrográficas que importa reverter para povoamentos com plantas endémicas, inibem ou condicionam de forma muito exigente o exercício de qualquer atividade por parte dos proprietários. Nalguns casos pontuais aquela compatibilização só poderá ser atingida de forma eficaz através da aquisição dos terrenos privados.

Consideram-se estruturantes para a concretização do objetivo específico, as seguintes ações:

- Desenvolvimento dos Planos de Ação para a conservação das espécies e habitats, terrestres e marinhas;
- Avaliação e revisão do Plano Sectorial da Rede Natura 2000 e demais instrumentos de gestão ordenamento territorial com incidência na Rede Natura 2000 e na Rede Regional de Áreas Protegidas;
- Avaliação e revisão da regulamentação e do ordenamento da Rede Regional de Áreas Protegidas incluída nos Parques Naturais de Ilha e no Parque Marinho dos Açores;
- Elaboração de um sistema de informação geográfica para os ecossistemas terrestres e marinhos e o seu estado de conservação, para mapeamento permanente de todas as ações que afetam os ecossistemas e o território, designadamente, alterações de uso e morfologia do solo, cortes e plantações de espécies naturais e exóticas;
- Reforço do Sistema de Monitorização e Vigilância da Rede Natura 2000 e Áreas Sensíveis, incluindo a monitorização e vigilância integrada do mar dos Açores, nomeadamente dotando o Corpo de Vigilantes da Natureza, o Corpo de Guardas Florestais, a Inspeção das Pescas e a Inspeção do Ambiente com meios humanos, materiais e os conhecimentos que permitam uma atividade mais eficaz e eficiente;
- Reforço da monitorização das espécies e habitats terrestres e marinhos, em particular dos sítios prioritários e das espécies classificadas, com implementação de indicadores do seu estado de conservação;
- Monitorização e controlo das espécies exóticas invasoras de fauna e flora, marinhas e terrestres;

	<ul style="list-style-type: none"> • Ações de recuperação de espécies e habitats, terrestres e marinhos; • Implementação de programas de recuperação de populações de aves selvagens, incluindo marinhas; • Intervenção de contenção e prevenção dos riscos e ameaças sobre áreas sensíveis, valores naturais e ecossistemas; • Aquisição de terrenos importantes para a conservação da natureza e da biodiversidade; • Implantação de um regime de apoio técnico e financeiro às operações de manutenção e recuperação de habitats considerados relevantes para a proteção da biodiversidade e ao fomento de operações de salvaguarda de espécies protegidas e de repovoamento com essas espécies; • Ação de conservação ex-situ, nomeadamente na recolha e conservação de sementes de 80% das espécies endémicas em todas as Ilhas dos Açores, no Banco de germoplasma do Jardim Botânico do Faial; • Implementação do registo sistemático de ocorrência e mapeamento das espécies marinhas dos Açores; • Ações no âmbito da rede de arrojamentos marinhos dos Açores; • Estudos e ações relativos ao ordenamento do espaço marítimo dos Açores; • Implementação de um programa integrado de monitorização e controlo de usos no espaço marítimo dos Açores; • Reforço da execução e requalificação de trilhos pedestres, incluindo a sua valorização com sistemas tipo GeoCaching; • Ordenamento e requalificação de áreas para visitação e recreio na Rede Natura 2000 e Áreas classificadas; • Implementação de um sistema de sinalização que permita a identificação e interpretação dos locais e dos objetivos de conservação associados. • Criação e implementação da Rede de Observatórios de Aves dos Açores (ROA); • Elaboração de cartas de desporto da natureza em áreas classificadas.
<i>Território alvo específico</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Região Autónoma dos Açores.
<i>Tipologia de beneficiário</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Administração Pública Regional e Local - Institutos, Empresas e Associações Públicas - Entidades Públicas e Privadas Sem Fins Lucrativos
<i>Principal grupo alvo</i>	<ul style="list-style-type: none"> - População residente nos Açores

Princípios orientadores para a seleção das operações

- Adequação do projeto à estratégia do PO Açores em matéria de proteção do ambiente e promoção da eficiência dos recursos:
 - Contribuição para o objetivo de crescimento sustentável da Estratégia Europa 2020.
 - Coerência da operação com o Plano Sectorial da Rede Natura 2000 e demais planos setoriais aplicáveis.
 - Grau de relevância estratégica da operação proposta, em termos regionais ou sectoriais.
- Contributo para a coesão social e territorial:
 - Contributo para o reforço da coesão territorial da Região.
 - Contributo para a melhoria da qualidade de vida na Região.
 - Contributo para a promoção da igualdade de oportunidades, em função do género, da deficiência e de outras causas de discriminação.
- Capacidade de gerar resultados para o desenvolvimento territorial da Região:
 - Os efeitos esperados da operação medidos através dos indicadores de resultado e de realização.
 - Contributo da operação para a geração de emprego.
 - Coerência da operação com a fundamentação da sua necessidade e oportunidade, designadamente em matéria de valorização da biodiversidade e dos ecossistemas.
 - Qualidade técnica da operação, nomeadamente no que respeita à coerência entre o perfil dos destinatários, os conteúdos, a metodologia e a duração da intervenção, bem como no que se refere aos métodos de avaliação da execução e dos resultados da intervenção.
- Contributo para as políticas horizontais da UE (promoção da igualdade de oportunidades, em função do género, da deficiência e de outras causas de discriminação, desenvolvimento sustentável).

Utilização prevista dos instrumentos financeiros

Não aplicável.

Utilização prevista dos grandes projetos

Não aplicável.

Indicadores de realização por prioridade de investimento

Quadro 5 (6.4.1) Indicadores de Realização Comuns e Específicos

ID	Indicador	Unidade de medida	Fundo	Valor alvo (2023)	Fonte dos dados	Frequência de relatório
C23	Superfície dos habitats apoiados para atingirem um melhor estado de conservação	Hectares	FEDER	11 970 421	SRRN	Anual
O6.2	Superfície do território dos Açores abrangida por cartografia de valores naturais (incluindo o estado de conservação das espécies e habitats)	Hectares	FEDER	56 066	SRRN	Anual

Prioridade de Investimento 6.5 - A adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído

Objetivo Específico 6.5.1 - Melhorar a qualidade do ambiente urbano dos Açores.

As cidades e as vilas dos Açores, sedes de concelho, desempenham funções muito relevantes aos níveis administrativo, económico e social, não só para os agentes e famílias que habitam, estudam e trabalham nesses centros, alguns de muito pequena dimensão, mas também nas ligações e no funcionamento dos subsistemas económicos e sociais das zonas rurais envolventes. Nos últimos anos, observa-se alguma perda de vitalidade urbanística, social e funcional desses tecidos urbanos.

Neste contexto, a regeneração dos tecidos urbanos consolidados e a qualificação de espaços urbanos centrais, sobretudo caracterizados pela coexistência de problemas sociais e urbanísticos, emerge como uma prioridade regional. A estratégia passa por assegurar uma qualificação integrada dos espaços urbanos, suportada em parcerias sólidas entre residentes, organizações da sociedade civil, economia local e os vários níveis de governação e, por outro lado, por assumir a qualificação dos espaços urbanos centrais e das frentes ribeirinhas enquanto dimensão-chave para reforçar o seu papel de espaços preferenciais de lazer e fruição urbana, de espaços de maior atratividade e marca identitária e de maior visibilidade externa de algumas ilhas.

Assim, importa promover um modelo holístico de desenvolvimento urbano sustentável, que assegure uma qualificação integrada dos espaços urbanos, que contemple as várias dimensões da vida urbana – ambientais, económicas, sociais e culturais. Neste quadro, emerge a necessidade de aprofundamento da lógica integrada de intervenção urbana, respondendo-se com mais eficácia e eficiência aos desafios da qualificação ambiental, da criação de emprego e da coesão social.

A execução de planos de ação ajustados à dimensão dos espaços urbanos dos Açores permitirá uma resposta integrada aos problemas de cada centro urbano, com soluções concebidas, ajustadas e desenvolvidas em parceria estratégica, visando o desenvolvimento e a qualidade de vida nos centros urbanos, as possibilidades de negócio e de emprego e de uma oferta equilibrada de serviços nos respetivos territórios de influência.

Esta estratégia, terá como principal resultado recuperar e dinamizar económica e socialmente os 19 centros históricos das ilhas dos Açores.

Quadro 3 (6.5.1) Indicadores de Resultado

ID	Indicador	Unidade de medida	Valor de base	Ano de base	Valor alvo (2023)	Fonte dos dados	Frequência de relatório
R6.6	População que habita em espaços urbanos melhorados	%	0	2014	35	DRPFE	Anual

Ações a apoiar no âmbito da Prioridade de Investimento 6.5

<i>Tipologia de ações</i>	<p>Consideram-se estruturantes para a concretização do objetivo específico, as ações que concorram para a revitalização e regeneração das pequenas cidades e vilas dos Açores, atraindo aos centros atividade económica, principalmente a comercial, e fomentando a qualidade de vida e o ambiente urbano, quer para os residentes, quer para os visitantes. Para este efeito, as autoridades locais em parceria com as forças vivas terão que submeter planos de ação, que serão objeto de análise e validação, compreendendo tipologias de intervenção, destacando-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Circulação ciclável e pedonal, reestruturação das vias e das calçadas, a criação de estacionamento e a supressão de barreiras arquitetónicas; · Recuperação e qualificação do espaço público, incluindo mobiliário urbano e iluminação pública; · Criação e qualificação de espaços verdes urbanos e valorização de frentes marítimas; · Apoio técnico aos moradores para auto reabilitação dos edifícios e habitações, incluindo a luta contra pragas, como por exemplo as térmitas; · Apoio técnico e financeiro para a remoção de produtos contendo amianto em edifícios (excluindo edifícios de habitação), com prioridade para as situações de remoção obrigatória, previstas na legislação aplicável; · Desenvolvimento de tecnologias e processos de planeamento urbano participado; · Requalificação de edifícios e estruturas de natureza logística, incluindo os mercados municipais; · Recuperação e valorização do património cultural, incluindo, desde que possível, a funcionalização do património edificado em desusos. <p>O apoio a iniciativas económicas das populações locais nomeadamente através de formas adequadas de apoio técnico e organizativo, bem como apoio financeiro a pequenos projetos de investimento empresarial, no respeito das regras dos auxílios de Estado, será apoiada no objetivo temático consagrado ao apoio ao investimento privado</p>
<i>Território alvo específico</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Região Autónoma dos Açores.
<i>Tipologia de beneficiário</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Administração Pública Regional e Local - Institutos, Empresas e Associações Públicas - Entidades Públicas e Privadas Sem Fins Lucrativos

Principal grupo alvo	- População residente nos Açores.
-----------------------------	-----------------------------------

Princípios orientadores para a seleção das operações

- Adequação do projeto à estratégia do PO Açores em matéria de proteção do ambiente e promoção da eficiência dos recursos:
 - Contribuição para o objetivo de crescimento sustentável da Estratégia Europa 2020.
 - Coerência da operação com a estratégia de desenvolvimento urbano sustentável da Região.
 - Grau de relevância estratégica da operação proposta, em termos regionais/locais ou sectoriais.
- Contributo para a coesão social e territorial:
 - Contributo para o reforço da coesão territorial da Região.
 - Contributo para o reforço da coesão social e para a revitalização social nos centros históricos.
 - Contributo para a promoção da igualdade de oportunidades, em função do género, da deficiência e de outras causas de discriminação.
- Capacidade de gerar resultados para o desenvolvimento territorial da Região:
 - Os efeitos esperados da operação medidos através dos indicadores de resultado e de realização.
 - Contributo da operação para a geração de emprego.
 - Coerência da operação com a fundamentação da sua necessidade e oportunidade, designadamente em matéria de regeneração dos tecidos urbanos e de qualificação de espaços urbanos críticos.
 - Qualidade técnica da operação, nomeadamente no que respeita à coerência entre o perfil dos destinatários, os conteúdos, a metodologia e a duração da intervenção, bem como no que se refere aos métodos de avaliação da execução e dos resultados da intervenção.
- Contributo para as políticas horizontais da UE (promoção da igualdade de oportunidades, em função do género, da deficiência e de outras causas de discriminação, desenvolvimento sustentável).

Utilização prevista dos instrumentos financeiros

Não aplicável.

Utilização prevista dos grandes projetos

Não aplicável.

PO AÇORES 2014 – 2020

Indicadores de realização por prioridade de investimento

Quadro 5 (6.5.1) Indicadores de Realização Comuns e Específicos

ID	Indicador	Unidade de medida	Fundo	Valor alvo (2023)	Fonte dos dados	Frequência de relatório
O6.3	Projetos apoiados	N °	FEDER	50	SI	Anual

Quadro de Desempenho

Quadro 6 - Quadro de Desempenho do Eixo Prioritário 6

Indicador tipo	ID	Indicador ou fase fundamental da execução	Unidade	Fundo	Meta para 2018	Objetivo final (2023)	Fonte dos dados
Comum	C18	População adicional servida pelas melhorias do sistema de abastecimento de água	N°	FEDER	13.000	38.000	SI
Comum	C19	População adicional servida pelas melhorias do sistema de abastecimento de águas residuais	Equivalente de população	FEDER	8.000	24.000	SI
Comum	C9	Aumento esperado do número de visitantes nos sítios e atrações culturais ou naturais apoiados	N°	FEDER	5.000	20.000	SI
Realização	O6.2	Superfície do território dos Açores abrangida por cartografia de valores naturais (incluindo o estado de conservação das espécies e habitats)	Ha	FEDER	56.066	56.066	SRRN
Realização	O6.3	Projetos apoiados (PI 6.5)	N °	FEDER	10	50	SI
Financeiro	F6.1	Despesa certificada	€	FEDER	13.222.867	38.700.000	SI

> Anexo IV

Excerto de “Carta Regional das obras Públicas 2013-2016”

Obras previstas no âmbito da reabilitação urbana

Reabilitação Urbana

Ilha	N.º de empreitadas
Corvo	2
Faial	6
Flores	2
Pico	5
Santa Maria	6
São Jorge	5
São Miguel	33
Terceira	26
Total Geral	85



N.º de empreitadas por tipo de obra

tipo de obra	Corvo	Faial	Flores	Graciosa	Pico	Santa Maria	São Jorge	São Miguel	Terceira	Total Geral
Abastecimento de água		4	4	5	5	2	7	26	6	59
Arranjos exteriores	3	1		1	4	1	3	6		19
Construção de edifícios	2	3	2	2	1	4	2	16	16	48
Construção de estradas		1		1				3		5
Infraestruturas e equipamentos		6		4	4		5	7	7	33
Portuária	1	1	1	2	2		1	4	4	16
Proteção Costeira		2		1	2	3	3	5		16
Reabilitação de edifícios	3	9	2		8	7	7	43	21	100
Reabilitação de estradas	3	11	8	6	6	6	9	39	20	108
Reabilitação de Ribeiras								2	5	7
Selagem de lixeira	1	1	1	1		1	1			6
Total Geral	13	39	18	23	32	24	38	151	79	417

N.º de empreitadas por área de intervenção

Área de Intervenção	n.º de empreitadas
Aeródromos	21
Ciência	2
Cultura	7
Desporto	16
Edifícios públicos	20
Educação	11
Gestão de resíduos	6
Habituação	33
Inf. apoio ativ. Piscatória	14
Inf. apoio prod. agrícola	80
Juventude	1
Orla marítima	17
Portos	24
Proteção civil	5
Recursos hídricos	7
Rede viária	63
Saúde	16
Solidariedade social	23
Tecnologia	1
Turismo	1
Rede agrícola e rural / florestal	49
Total Geral	417



LISTAGEM DE OBRAS POR ILHAS

Designação do Projeto	Descrição	Tipologia	Ilha	Departamento	Valor da empreita da C/IVA	Data início do procedimento de contratação
3ª Fase da instalação da Pousada de Juventude de Santa Maria	Construção de parque de estacionamento e arranjos exteriores	Espaços exteriores	Santa Maria	SRECC	350.000 €	2º semestre 2013
Construção do Pavilhão Desportivo de Santo Espírito - 1ª fase	Adaptação de um polidesportivo a pavilhão	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Santa Maria	SRECC	270.000 €	2º semestre 2013
Reabilitação de dois imóveis habitacionais na ilha de Santa Maria	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Santa Maria	SRSS	-	2º semestre 2014
Novo Pólo de Vila do Porto do Museu de Santa Maria	Construção de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Santa Maria	SRTT	-	1º semestre 2015
Reabilitação do Centro da Freguesia de Santo Espírito	Parque de estacionamento e muros de suporte	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Santa Maria	SRRN	-	1º semestre 2015
Requalificação da Lota de Vila do Porto	Requalificação da atual lota de Vila do Porto de modo a melhorar e cumprir as novas exigências higio-sanitárias	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Santa Maria	SRRN	-	1º semestre 2015
Beneficiação do edifício da Alfândega de Vila do Porto para escritório	Reabilitação do edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Santa Maria	SRTT	-	1º semestre 2015
Reabilitação da Ponte da Praia Formosa	Reabilitação de infraestrutura.	Estradas e arruamentos; Espaços exteriores	Santa Maria	SRTT	-	2º semestre 2015
Reabilitação do Centro da Freguesia de São Pedro	Reordenamento e alargamento de via, incluindo melhoramento de iluminação pública.	Estradas e arruamentos; Espaços exteriores	Santa Maria	SRTT	-	2º semestre 2015
Construção de balneários e lavandaria para marina de Vila do Porto	Construção de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Santa Maria	SRTT	-	2º semestre 2015
Ampliação do Quartel dos Bombeiros de Santa Maria	Construção de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Santa Maria	SRS	-	2º semestre 2015

Construção de novas instalações para a EBI da Ribeira Grande	Construção de novo edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRECC	20.789.000 €	2º semestre 2013
Novo Centro de Saúde de Ponta Delgada	Construção de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores	São Miguel	SRRN	4.790.000 €	2º semestre 2013
Requalificação costeira da costa Norte de São Miguel	Demolição de habitações em zonas instáveis, junto à orla costeira, na Maia e Calhetas.	Edifícios; Espaços exteriores	São Miguel	SRRN	191.400 €	2º semestre 2013
Reconstrução da ponte de Santa Bárbara na Ribeira Grande	Reconstrução de ponte	Estradas e arruamentos; pontes, viadutos e passadiços	São Miguel	SRTT	100.000 €	2º semestre 2013
Reabilitação das instalações da DRJ em S. Gonçalo	Manutenção de edifício	Edifícios	São Miguel	SRECC	60.000 €	2º semestre 2013
Reabilitação de um imóvel habitacional no concelho do Nordeste em São Miguel	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	22.000 €	2º semestre 2013
Conclusão de habitações em urbanizações no concelho de Ponta Delgada (7 imóveis)	Construção de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	1º semestre 2014
Reabilitação de um imóvel habitacional no concelho da Povoação em São Miguel	Reabilitação e ampliação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores	São Miguel	SRTT	-	1º semestre 2014
Reabilitação de edifício para instalação do Centro de Apoio à Deficiência	Construção de edifício e instalação de diversos equipamentos e piscina para hidroterapia	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	1º semestre 2014
Reabilitação de imóveis habitacionais no concelho da Ribeira Grande em São Miguel (27 imóveis)	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	1º semestre 2014
Conclusão de habitação em urbanização no concelho da Ribeira Grande	Construção de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	2º semestre 2014
Reabilitação de Edifício da Casa do Trabalho do Nordeste - Lar Crianças e Jovens e Creche	Reabilitação de Edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	2º semestre 2014
3ª Fase de Lar de Idosos na Maia, Ribeira Grande	Reabilitação de Edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	2º semestre 2014

Requalificação do Estádio de São Miguel e dos espaços exteriores envolventes	Diversas obras de requalificação	Edifícios; Espaços exteriores	São Miguel	SRECC	-	2º semestre 2014
Construção de novas instalações da EBI de Rabo de Peixe	Construção de novo edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRECC	-	1º semestre 2015
Construção de novas instalações para a EBI Canto da Maia	Construção de novo edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRECC	-	1º semestre 2015
Requalificação / EBI das Capelas	Requalificação do edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRECC	-	1º semestre 2015
Requalificação instalações para a EBI dos Arrifes	Construção de Edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRECC	-	1º semestre 2015
Requalificação das instalações da EBS do Nordeste	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRECC	-	1º semestre 2015
Reabilitação de imóveis habitacionais no concelho da Ribeira Grande em São Miguel (8 imóveis)	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	1º semestre 2015
Reabilitação de imóveis habitacionais no concelho de Vila Franca do Campo em São Miguel (2 imóveis)	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	1º semestre 2015
PDL Creative Factory	Construção de novo edifício	Edifícios; Espaços exteriores	São Miguel	SRECC	-	1º semestre 2015
Requalificação e restauro do Palácio da Conceição	Restauro e reabilitação de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRTT	-	1º semestre 2015
Requalificação do antigo espaço do Matadouro de Ponta Delgada	Demolições, construção de arruamentos, infraestruturas de loteamento e arranjos exteriores	Estradas e arruamentos; Abastecimento e tratamento de água; Produção, transformação, transporte e distribuição de energia elétrica; Espaços exteriores	São Miguel	SRTT	-	1º semestre 2015
Beneficiação do bloco C da sede da Secretaria Regional do Turismo e Transportes em Ponta Delgada	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRTT	-	1º semestre 2015
Requalificação e restauro do Palácio de Santana	Restauro e reabilitação de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRTT	-	1º semestre 2015

Construção do Centro de Paralisia Cerebral de São Miguel	Construção de edifício e instalação de diversos equipamentos e piscina para hidroterapia	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	1º semestre 2015
Construção da Creche do Paim	Construção de Edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores	São Miguel	SRSS	-	1º semestre 2015
Obras de ampliação e remodelação creche e jardim de infância na Povoação	Reabilitação e ampliação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores	São Miguel	SRSS	-	1º semestre 2015
Reabilitação de Edifício para Centro de Dia da Bretanha	Adaptação de edifício destinado a Centro de Dia	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	1º semestre 2015
Construção das Oficinas Gerais do Porto de Ponta Delgada - Conclusão dos Trabalhos	Conclusão da empreitada de construção das oficinas gerais do porto que apenas possui a sua estrutura	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRTT	-	1º semestre 2015
Reabilitação de imóveis habitacionais no concelho de Ponta Delgada em São Miguel (15 imóveis)	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	1º semestre 2015
Reabilitação de imóveis habitacionais no concelho de Vila Franca do Campo em São Miguel (5 imóveis)	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	1º semestre 2015
Construção de novo Quartel de Bombeiros da Povoação	Construção de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRS	-	1º semestre 2015
Beneficiação da pista de atletismo do centro desportivo do Lajedo	Diversas obras de requalificação	Espaços exteriores	São Miguel	SRECC	-	1º semestre 2015
Remodelação do Convento de Santo André	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRECC	-	2º semestre 2015
Construção de novas instalações para a EBI da Lagoa	Construção de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRECC	-	2º semestre 2015
Reabilitação de Edifício para Centro de Terapia Familiar	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	2º semestre 2015
Construção de Centro de Dia e Ludoteca	Construção de Edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	2º semestre 2015

Reabilitação de imóveis habitacionais no concelho da Lagoa em São Miguel (8 imóveis)	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	2º semestre 2015
Reabilitação de imóveis habitacionais no concelho da Povoação em São Miguel (10 imóveis)	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	2º semestre 2015
HDES - Ampliação do Bloco Operatório, com remodelação da Consulta Externa Polivalente	Reabilitação e ampliação de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRS	-	2º semestre 2015
Requalificação do Polidesportivo Descoberto do Complexo Desportivo do Lajedo	Adaptação de um polidesportivo a pavilhão	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRECC	-	1º semestre 2016
Construção do Planetário de Santana	Construção de edifício e instalação de equipamento de projeção	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRTT	-	1º semestre 2016
Adaptação de um edifício para o Observatório Microbiano nas Furnas	Reabilitação e ampliação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRTT	-	1º semestre 2016
Remodelação de CAO na Maia, Ribeira Grande	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Miguel	SRSS	-	1º semestre 2016
Arranjos exteriores das novas oficinas gerais e do posto combustível	Arranjos exteriores	Espaços exteriores	São Miguel	SRTT	-	1º semestre 2016

Biblioteca Pública e Arquivo de Angra do Heroísmo	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRECC	6.000.000 €	2º semestre 2013
Remodelação da sede do Lar D. Pedro V	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	2.038.736 €	2º semestre 2013
Reabilitação de imóveis habitacionais no concelho da Praia da Vitória na Terceira (22 imóveis)	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	595.500 €	2º semestre 2013
Requalificação de edifício para Centro de Dia e Noite e Serviço de Apoio ao Domicílio nas Cinco Ribeiras	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	525.366 €	2º semestre 2013

Construção de 46 moradias no Bairro Joaquim Alves - 2ª fase - 1ª etapa (6 moradias)	Construção de urbanização e edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	420.000 €	2º semestre 2013
Reabilitação de imóveis habitacionais no concelho de Angra do Heroísmo na Terceira (4 imóveis)	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	-	1º semestre 2014
Requalificação do edifício dos Paços da Junta Geral em Angra do Heroísmo	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRTT	-	1º semestre 2014
Remodelação do edifício Abrigo Amigo	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	-	1º semestre 2014
Construção de urbanização no Bairro da Terra Chã - 1ª fase (etapa 1)	Construção de urbanização e edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Estradas e arruamentos; Drenagem e tratamento de águas residuais; Produção, transformação, transporte e distribuição de energia elétrica; Espaços exteriores	Terceira	SRSS	-	1º semestre 2014
Construção de urbanização no Bairro da Terra Chã - 1ª fase (etapa 5)	Construção de urbanização e edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Estradas e arruamentos; Abastecimento e tratamento de água; Drenagem e tratamento de águas residuais; Produção, transformação, transporte e distribuição de energia elétrica; Espaços exteriores	Terceira	SRSS	-	1º semestre 2014
Construção de urbanização no Bairro da Terra Chã - 1ª fase (etapa 6)	Construção de urbanização e edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Estradas e arruamentos; Abastecimento e tratamento de água; Drenagem e tratamento de águas residuais; Produção, transformação, transporte e distribuição de energia elétrica; Espaços exteriores	Terceira	SRSS	-	1º semestre 2014
Requalificação de infraestruturas do centro desportivo da Vitorino Nemésio	Diversas obras de requalificação	Edifícios; Espaços exteriores	Terceira	SRECC	-	1º semestre 2014

Renovação do Edifício Principal do SDA Terceira.	Remodelação geral da infraestrutura incluindo a cobertura, rede elétrica, rede informática, redes de águas e esgotos, alvenarias, alumínio.	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRRN	-	2º semestre 2014
Obras de remodelação de Creche e Jardim em Angra do Heroísmo	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	-	2º semestre 2014
Requalificação das instalações do Recolhimento Jesus, Maria e José	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	-	2º semestre 2014
Construção de Lar de Idosos e Centro de Dia em São Sebastião	Construção de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	-	2º semestre 2014
Obras nos 2 edifícios da USI Terceira	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRS	-	2º semestre 2014
Requalificação do estádio João Paulo II e espaços exteriores envolventes	Diversas obras de requalificação	Edifícios; Espaços exteriores	Terceira	SRECC	-	2º semestre 2014
Beneficiação da sede da Direção Regional do Desporto	Obras de beneficiação e manutenção de edifícios	Edifícios	Terceira	SRECC	-	2º semestre 2014
Reabilitação de imóveis habitacionais no concelho da Praia da Vitória na Terceira (10 imóveis)	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	-	1º semestre 2015
Parque de ciência e tecnologia da Terceira - requalificação das instalações da Terra Chã	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Estradas e arruamentos; Abastecimento e tratamento de água; Drenagem e tratamento de águas residuais; Produção, transformação, transporte e distribuição de energia elétrica; Espaços exteriores	Terceira	SRTT	-	1º semestre 2015
Remodelação Creche e Jardim de Infância em Angra do Heroísmo	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	-	1º semestre 2015
Construção do Centro de Dia das Doze Ribeiras	Construção de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	-	1º semestre 2015
Requalificação da Marginal de A. Heroísmo - Clube Náutico de Angra	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores	Terceira	SRTT	-	1º semestre 2015

Construção do Terminal de Cruzeiros de A. Heroísmo	Construção de cais de cruzeiros, gare marítima, cais de passageiros, aumento do terrapleno e melhoramento das condições de abrigo da marina de AH	Obras portuárias e de engenharia costeira; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores; Estradas e arruamentos; Edifícios	Terceira	SRTT	-	1º semestre 2015
Ordenamento do molhe de proteção do elevador de navios do Porto da Praia da Vitória	Reabilitação do molhe e ordenamento	Obras portuárias e de engenharia costeira	Terceira	SRTT	-	1º semestre 2015
Construção de 46 moradias no Bairro Joaquim Alves - 2ª fase - 2ª etapa (10 moradias)	Construção de urbanização e edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	-	1º semestre 2015
Construção de 46 moradias no Bairro Joaquim Alves - 2ª fase - 3ª etapa (10 moradias)	Construção de urbanização e edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	-	1º semestre 2015
Reabilitação de imóveis habitacionais no concelho de Angra do Heroísmo na Terceira (12 imóveis)	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas;	Terceira	SRSS	-	1º semestre 2015
Reconstrução de um edifício da ALRAA na Rua de São Pedro em Angra do Heroísmo	Demolição e construção de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas;	Terceira	SRTT	-	2º semestre 2015
Construção de 46 moradias no Bairro Joaquim Alves - 2ª fase - 4ª etapa (10 moradias)	Construção de urbanização e edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	-	1º semestre 2016
Construção de 46 moradias no Bairro Joaquim Alves - 2ª fase - 5ª etapa (10 moradias)	Construção de urbanização e edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRSS	-	1º semestre 2016
Construção do Parque de Exposições da Ilha Terceira 3ª Fase	Construção do Pavilhão de Exposição	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Terceira	SRRN	-	1º semestre 2016
Requalificação do edifício da Direção Regional das Comunidades	Reparação de edifício	Edifícios	Faial	SRTT	40.000 €	2º semestre 2013
Beneficiação das instalações do centro desportivo Manuel de Arriaga	Diversas obras de requalificação	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores	Faial	SRECC	-	1º semestre 2014
Requalificação do parque desportivo do Faial	Diversas obras de requalificação	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores	Faial	SRECC	-	2º semestre 2014

Requalificação da orla costeira em Porto Pim	Entrada da Praia e acessos (construção de muro de suporte), proteção da base do Castelo de São Sebastião	Obras portuárias e de engenharia costeira	Faial	SRRN	-	1º semestre 2015
Expansão do atual Museu da Horta com vista a ocupação da totalidade da ala poente do antigo Colégio dos Jesuítas	Reabilitação e ampliação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas;	Faial	SRECC	-	1º semestre 2015
Construção de novo quartel de bombeiros da Horta	Construção de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Faial	SRS	-	1º semestre 2015
Reparação e ampliação da EBI da Horta - 2ª fase	Remodelação de dois edifícios e construção de dois novos edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Faial	SRECC	-	1º semestre 2015
Reparação e manutenção do edifício sede da ALRAA na Horta	Reabilitação de edifício	Edifícios	Faial	SRTT	-	2º semestre 2015
Construção de Centro de Dia dos Flamengos	Construção de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Faial	SRSS	-	2º semestre 2015
Requalificação e Reordenamento da Frente Marítima da Cidade da Horta - 2ª fase	Reordenamento da bacia portuária do antigo cais de passageiros, incluindo infraestruturas de recreio e apoio às pescas	Obras portuárias e de engenharia costeira; Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores; Estradas e arruamentos	Faial	SRTT	-	2º semestre 2015
H Horta - 2ª Fase do Corpo C	Construção de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Faial	SRS	-	2º semestre 2015
Reabilitação da Fábrica da Baleia - Porto Pim	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Faial	SRECC	-	1º semestre 2016
Remodelação do antigo Conservatório da Horta a serviços da ALRAA	Reabilitação e ampliação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Faial	SRTT	-	1º semestre 2016
Reabilitação Pavilhão Náutico da Horta	Reabilitação e ampliação do Clube Naval da Horta	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Faial	SRTT	-	1º semestre 2016
Construção de novas instalações para a EBS das Lajes do Pico	Construção de novo edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Pico	SRECC	16.500.000 €	2º semestre 2013

Reabilitação das oficinas e garagem de máquinas do Porto de São Roque do Pico	Construção de Banheiros e Instalações Sanitárias	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Pico	SRTT	84.000 €	2º semestre 2013
Requalificação da área envolvente do Poinho	Diversos trabalhos de requalificação e arranjos exteriores	Espaços exteriores; Obras portuárias e de engenharia costeira	Pico	SRTT	-	1º semestre 2014
Beneficiação do Núcleo de pescas da Madalena	Obra de construção do novo Núcleo de Pescas da Madalena de modo a dotar aquela infraestrutura de melhores condições de abrigo	Obras portuárias e de engenharia costeira	Pico	SRRN	-	1º semestre 2014
Ampliação do lar de idosos da Piedade	Reabilitação e ampliação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Pico	SRSS	-	2º semestre 2014
Reabilitação e ampliação das Antigas Casas dos Botes Baleeiros	Recuperação e construção de infraestruturas	Edifícios	Pico	SRTT	-	1º semestre 2015
Requalificação da Lota da Madalena	Ampliação da atual lota da Madalena, melhorando as condições higio-sanitárias e dotando toda a infraestrutura de equipamento adequado	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Pico	SRRN	-	1º semestre 2015
Plano de Ordenamento do Porto de S. Roque do Pico - Construção do Novo Terminal de Passageiros (1ª Fase)	Construção do Novo Terminal de Passageiros do Porto de São Roque do Pico	Obras portuárias e de engenharia costeira; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores; Estradas e arruamentos	Pico	SRTT	-	1º semestre 2015
Reabilitação de um imóvel habitacional na ilha do Pico	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Pico	SRSS	-	1º semestre 2015
Estabilização orla costeira sobranceira à Irmandade Coroa Espírito Santo - S. João	Pequena obra de consolidação costeira	Espaços exteriores; Obras portuárias e de engenharia costeira	Pico	SRRN	-	1º semestre 2016
Proteção da orla costeira – Baía da Barca	Obra de pequena dimensão para proteção costeira	Espaços exteriores; Obras portuárias e de engenharia costeira	Pico	SRRN	-	1º semestre 2016
Ampliação do Quartel Bombeiros das Lajes do Pico	Construção de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Pico	SRS	-	1º semestre 2016

Reabilitação de imóveis habitacionais no concelho das Velas em São Jorge (3 imóveis)	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Jorge	SRSS	30.162 €	2º semestre 2013
--	--------------------------	---	-----------	------	----------	------------------

Construção de novas instalações para a EBS da Calheta	Reabilitação e adaptação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Jorge	SRECC	-	1º semestre 2014
Reabilitação de imóveis habitacionais no concelho de Calhetas em São Jorge (2 imóveis)	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Jorge	SRSS	-	1º semestre 2014
Reabilitação de um imóvel habitacional na ilha de São Jorge	Reabilitação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Jorge	SRSS	-	1º semestre 2014
Prolongamento do Molhe-Cais do Porto das Velas (150 ms)	Prolongamento do molhe-cais	Obras portuárias e de engenharia costeira	São Jorge	SRTT	-	2º semestre 2014
Proteção costeira - Urzelina (junto cais - proteção museu)	Proteção museu junto ao cais	Espaços exteriores; Obras portuárias e de engenharia costeira	São Jorge	SRRN	-	1º semestre 2015
Reforço da orla costeira da Fajã dos Vimes	Construção de pequeno muro de proteção	Espaços exteriores; Obras portuárias e de engenharia costeira	São Jorge	SRRN	-	1º semestre 2015
Novo Museu Francisco Lacerda	Construção de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Jorge	SRECC	-	2º semestre 2015
Ampliação do Centro de Saúde da Calheta	Construção de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	São Jorge	SRS	-	1º semestre 2016

Construção do Porto de Recreio Náutico da Barra, Sta. Cruz da Graciosa	Construção de porto de recreio	Obras portuárias e de engenharia costeira; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores; Estradas e arruamentos	Graciosa	SRTT	6.570.000 €	2º semestre 2013
Ampliação e requalificação da aerogare da Graciosa	Requalificação do edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores	Graciosa	SRTT	-	1º semestre 2015
Requalificação do areal da Praia Graciosa	Construção de proteção marítima para retenção das areias na Praia da Graciosa	Espaços exteriores; Obras portuárias e de engenharia costeira	Graciosa	SRRN	-	1º semestre 2016

Requalificação do quartel da ABV de Santa Cruz das Flores	Construção de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Flores	SRS	-	1º semestre 2015
---	-------------------------	---	--------	-----	---	------------------

Construção oficina e garagem para máquinas do Cais Comercial das Lajes das Flores	Construção de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Flores	SRRN	-	1º semestre 2015
Beneficiação do edifício sede da USI Flores	Reabilitação de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Flores	SRS	-	1º semestre 2015
Beneficiação da Rua dos Baleiros	Passeio e execução de pavimento em calçada.	Estradas e arruamentos	Flores	SRTT	-	2º semestre 2015
Remodelação da Aerogare do Aeródromo da Ilha do CVU	Obras de remodelação e requalificação do edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores	Corvo	SRTT	37.352 €	2º semestre 2013
Obra de remodelação do Lar de Idosos do Corvo	Reabilitação dos Serviços de apoio ao lar de Idosos e ampliação de edifício	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Corvo	SRSS	-	1º semestre 2015
Ampliação do Porto da Casa, na ilha do Corvo	Aumento do cais e construção de terrapleno e reparação das infraestruturas existentes	Obras portuárias e de engenharia costeira	Corvo	SRTT	-	1º semestre 2015
Construção de Garagem para Arrumação de Viaturas de Combate a Incêndios do Aeród. CVU	Construção de uma garagem (de construção tradicional ligeira de referência industrial)	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Corvo	SRTT	-	1º semestre 2015
Beneficiação do edifício sede da USI Corvo	Construção de edifícios	Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas	Corvo	SRS	-	1º semestre 2015
Construção de SLCI/Aerogare/Armazém Mat Placa/ Nova Placa Estacionamento do Aeród. CVU	Construção de infraestruturas aeroportuárias	Aeródromos; Edifícios; Instalações, equipamentos e sistemas; Espaços exteriores	Corvo	SRTT	-	2º semestre 2015