



UNIVERSIDADE D
COIMBRA

DIANA SOFIA CUNHA MACHADO

POLÍTICAS URBANAS

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE
AMARANTE

Relatório de estágio no âmbito do mestrado em Administração Público-Privada orientada pela Professora Doutora Dulce Margarida Jesus Lopes e apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

Maio de 2023



9 0

FACULDADE DE DIREITO
UNIVERSIDADE DE
COIMBRA

Diana Sofia Cunha Machado

Políticas Urbanas

Áreas de Reabilitação Urbana no Município de
Amarante

Urban Policies

Rehabilitation Areas in the Municipality of
Amarante

Relatório de Estágio apresentado à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra
no âmbito do 2.º Ciclo de Estudos em Administração Público-Privada.

Dulce Margarida Jesus Lopes

Coimbra, 2023

Agradecimentos

O meu eterno agradecimento para todos aqueles que me acompanharam ao longo da realização do estágio e do relatório de estágio. Pela paciência, pela compreensão, pela compaixão e por todos os ensinamentos.

Primeiramente, à minha orientadora, Professora Doutora Dulce Margarida de Jesus Lopes, pelas palavras, pela sabedoria, pela disponibilidade e por ser o meu farol na escolha do tema.

À minha orientadora de estágio, Doutora Sónia Azevedo Pinto, por sempre me transmitir segurança, me acompanhar em todas as etapas e de me proporcionar conhecimentos que levarei para o futuro, tanto a nível profissional como pessoal.

Ao Município de Amarante que me deu oportunidade de estagiar numa instituição pública com uma excelente organização orgânica e com colaboradores profissionais.

À minha família, por serem o meu ponto de abrigo, de incentivo e de me proporcionar ferramentas para continuar esta caminhada. Ao meu pai por me despoletar o interesse para desenvolver o assunto do meu relatório, à minha mãe por todas as palavras bondosas, aos meus avós por todo o amor e carinho e ao Marcelo por ser a minha estabilidade, por ser o meu ombro de descanso e por ser o motivo de nunca desistir.

A todos o meu eterno agradecimento!

Resumo

O relatório apresentado apresenta um carácter teórico no âmbito da Reabilitação Urbana, focando-se essencialmente nas Áreas de Reabilitação Urbanas no Município de Amarante, tendo como ponto os núcleos de reabilitação estratégica e degradados, promovendo a revitalização e transformação do território, definindo linhas de atuação integrada, quer ao nível do espaço público, quer ao nível do património edificado.

Este trabalho pretende descortinar as dinâmicas urbanas e as políticas públicas, tanto na União Europeia, como em Portugal e os seus impactos no âmbito da Reabilitação Urbana.

A reabilitação urbana tornou-se uma necessidade para as cidades, essencialmente para os centros urbanos, oferecendo-se mecanismos legais e fiscais aliciantes para os locais e faz com que se promova e se torne aliciante para a reabilitação do património edificado. Sendo uma necessidade para as cidades, esta estratégia tornou-se fulcral para que houvesse uma intervenção integrada nos centros urbanos e permitiu às Câmaras Municipais que desenvolvessem mecanismos para reabilitar e tornar as cidades mais atrativas e dinâmicas.

Dando foco à Câmara Municipal de Amarante, esta conta com cinco ARU (Cidade de Amarante, Amarante norte, Vila Meã, Vila Caiz e Telões).

Numa análise mais centrada no Município de Amarante debruçar-se-á sobre as diversas ARU desenvolvidas em todo o território, os benefícios e incentivos fiscais que são concedidos pelo município e os projetos cofinanciados no âmbito da reabilitação urbana. De forma ainda mais específica, será feito uma análise dos edifícios reabilitados, em fase de execução e não reabilitados na zona prioritária da ARU da Cidade de Amarante.

Palavras-Chaves: Políticas Urbanas, Reabilitação Urbana, Área de Reabilitação Urbana.

Abstract

The presented report presents a theoretical character in the scope of Urban Rehabilitation, focusing essentially on the Urban Rehabilitation Areas in the Municipality of Amarante, having as a point the strategic and degraded rehabilitation nuclei, promoting the revitalization and transformation of the territory, defining lines of action integrated, both in terms of public space and in terms of built heritage.

This work intends to reveal the urban dynamics and public policies, both in the European Union and in Portugal and their impacts in the context of Urban Rehabilitation.

Urban rehabilitation has become a necessity for cities, essentially for urban centres, offering attractive legal and fiscal mechanisms for locals and makes it promote and become attractive for the rehabilitation of built heritage. Being a necessity for cities, this strategy became essential for an integrated intervention in urban centers and allowed City Councils to develop mechanisms to rehabilitate and make cities more attractive and dynamic.

Focusing on the Municipality of Amarante, it has five ARUs (Cidade de Amarante, Amarante Norte, Vila Meã, Vila Caiz and Telões).

In an analysis more focused on the Municipality of Amarante, it will focus on the various ARU developed throughout the territory, the benefits and tax incentives that are granted by the municipality and the co-financed projects within the scope of urban rehabilitation. In an even more specific way, an analysis will be made of the rehabilitated buildings, in the execution phase and not rehabilitated in the priority area of the ARU of the City of Amarante.

Keywords: Urban Policies, Urban Rehabilitation, Urban Rehabilitation Areas.

Lista de siglas e abreviaturas

Al. – Alínea

Art. – Artigo

ARU – Área de Reabilitação Urbana

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

EDEC – Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário

FC – Fundo de Coesão

FEDER – Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional

FSE – Fundo Social Europeu

IGT – Instrumentos de Gestão Territorial

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRC – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

LBPOTU – Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo. Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PNPOT – Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

RDC – Regulamento (UE) 2021/1060 do Parlamento Europeu do Conselho, de 24 de julho de 2021

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março

RJRU – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana. Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação. Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

SGT – Sistema de Gestão Territorial

UE – União Europeia

Introdução

Ao longo dos anos a cultura de expansão urbana tem uma tendência crescente e os centros urbanos terão cada vez mais edificado degradado. Neste sentido é necessário pensar em novas estratégias e dinâmicas que invertam esta tendência e as políticas urbanas tanto da União Europeia como de Portugal tem de estarem inclinadas para este objetivo.

Neste sentido aparece o conceito de reabilitação urbana e consigo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Esta veio com o intuito de estimular a recuperação integrada dos edifícios e regiões deterioradas, de otimizar os recursos, controlar o crescimento urbano e revitalizar os centros urbanos. Para que a reabilitação do edificado se concretize de maneira eficiente e eficaz várias entidades deverão estar envolvidas, incluindo os proprietários, os investidores e os operadores imobiliários. O aparecimento das ARU também se deveu ao período socioeconómico que Portugal atravessou, com uma crise profunda, o que aumentou os problemas dos centros urbanos e daqui houve a necessidade de implementar novas estratégias e políticas públicas que fossem capazes de inverter a situação e, assim, transformar uma questão problemática, numa oportunidade para investimento e de dinamização para as cidades.

A reabilitação urbana tornou-se uma necessidade para as cidades, essencialmente para os centros urbanos, oferecendo-se mecanismos legais e fiscais aliciantes para os locais e faz com que se promova e se torne aliciante para a reabilitação do património edificado.

Sendo a reabilitação urbana uma necessidade, esta tornou-se uma oportunidade de intervenção integrada nos centros urbanos e permitiu às Câmaras Municipais desenvolver mecanismos que permitissem a reabilitação do património imobiliário e urbanístico tanto para utilização individual como coletiva. Esta estratégia foi importante para conseguir modernizar as cidades, atrair novos habitantes e utilizadores destes locais e embelezar as paisagens existentes.

Com o regresso ao foco nos centros urbanos, a reabilitação urbana começa a estar no centro das políticas públicas e é disponibilizado um conjunto de instrumentos, tanto fiscais como legais. No âmbito fiscal, aquando a delimitação de uma ARU, e de acordo com a legislação, obriga aos municípios que implementem benefícios fiscais, designadamente o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), o imposto municipal sobre os imóveis (IMI) e benefícios aos proprietários e titulares de outros direitos (derrama, IRC, IRS e IVA).

Na sequência da necessidade de inverter os processos de degradação do tecido urbano, económico e social, a Câmara Municipal de Amarante procedeu à delimitação de cinco ARU (Cidade de Amarante, Amarante norte, Vila Meã, Vila Caiz e Telões). Estas delimitações permitiram que Amarante pudesse reforçar a atratividade sustentável do meio urbano, dinamizar as atividades económicas, essencialmente aquelas que se destinam ao turismo e ao lazer, potencializar a componente residencial do centro urbano e incrementar a acessibilidades e mobilidade aos utilizadores.

Por fim, no presente trabalho e numa abordagem prática foi analisada a ARU da Cidade de Amarante, mais concretamente os 22 edifícios que se encontravam na área prioritária do Núcleo de S. Gonçalo. Numa análise ao terreno, identificou-se os 22 edifícios e verificou-se qual era o estado da obra, se entre 2018 e 2022 os edifícios já estavam reabilitados, em fase de execução ou ainda não tinha havido qualquer tipo de intervenção. Para uma análise mais aprofundada do tema sobre a reabilitação urbana, procurou-se perceber quantos projetos cofinanciados o Município de Amarante foi alvo para este intuito.

Índice

Agradecimentos	3
Resumo	4
Abstract	5
Lista de siglas e abreviaturas	6
Introdução	7
Capítulo I – As Políticas Urbanas na União Europeia e em Portugal	11
1. Enquadramento: Políticas Urbanas	11
2. Políticas Urbanas na União Europeia	12
3. Políticas Urbanas em Portugal	17
3.1. Modelo de governação do futuro “Portugal 2030”	20
Capítulo II – Um Urbanismo de Reabilitação Urbana	21
1. Enquadramento: Degradação Urbana	21
2. Regime Jurídico de Reabilitação Urbana	23
3. Critérios e procedimento das Áreas de Reabilitação Urbana	25
3.1. Área de Reabilitação Urbana	25
3.2. Operação de Reabilitação Urbana	27
3.3. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	29
4. Iniciativa dos privados	30
Capítulo III – A Instituição de Estágio	31
1. Evolução e caracterização geográfica da instituição de estágio	31
2. Estrutura Organizativa da Instituição	33
Capítulo IV – Áreas de Reabilitação Urbana no Município de Amarante	34
1. As Áreas Urbanas no Município de Amarante	34
2. Apoios e incentivos às ações de reabilitação nas Áreas de Reabilitação Urbana no Município de Amarante	40

Capítulo V – Estágio	44
1. Enquadramento da área delimitada para a Cidade de Amarante	44
1.1. Objetivo da Operação de Reabilitação Urbana e a suas prioridades	45
1.2. Reabilitação dos edifícios de intervenção prioritária	46
2. Metodologia	46
3. Projetos cofinanciados para reabilitação urbana	49
Conclusão	51
Bibliografia	53
Jurisprudência	57
Anexos	58

Capítulo I – As Políticas Urbanas na União Europeia e em Portugal

1. Enquadramento: Políticas Urbanas

A degradação urbana tem vários fatores, de ordem sociodemográfica, do espaço físico e económica. De ordem sociodemográfica pode-se destacar problemas como o desemprego, a exclusão do mercado de trabalho, a deslocação das empresas mais produtivas e as desigualdades salariais. De ordem do espaço físico (do próprio urbanismo) destaca-se a reestruturação das cidades, a nível físico, as consequências de políticas de habitação, transportes e serviços públicos, o desenvolvimento das zonas urbanas em detrimento de outras e o desfasamento das exigências e da correspondência do espaço urbano. De ordem económica poder-se-á mencionar a marginalidade e a pobreza extrema. Ainda, de ordem social poderá haver o enfraquecimento dos laços familiares.

Com todas estas consequências demonstra a complexidade e dificuldade de criar e definir políticas de reabilitação urbana, para além das despesas que advêm do procedimento e execução no processo de reabilitação.

A intervenção do Estado na coisa pública, nomeadamente na organização do uso e ocupação do território, não está tão distante do processo que a urbanização consiste (Cavaco, 2019). Assim, e numa perspetiva de política pública, o urbanismo tem vindo a ser desafiado com mudanças a nível estrutural de perspetiva e de posicionamento, no que diz respeito à governação das cidades.

Ao longo dos anos, a política do ordenamento do território tem vindo a ter alterações e com estas emergem novas tendências e posicionamentos. Um dos grandes impulsos para as políticas de urbanismo foi com a implementação do Plano Diretor Municipal, introduzido nos anos 90 por Luís Valente de Oliveira. Este foi um instrumento obrigatório para conseguirem obter fundos comunitários e realizar expropriações para utilidade pública (Campos e Ferrão, 2015).

A partir deste momento, o Estado e a administração, relativamente às cidades e ao espaço urbano, não estão tão focados em aspetos unicamente de utilização do solo, mas mais orientados para a organização e desenvolvimento territorial. O urbanismo altera-se e ao invés de ser uma política apenas morfológica-regulamentar, passa para uma política de

desenvolvimento territorial com estratégias que incluem os domínios social, económico e ambiental (Cavaco, 2019).

A UE também tem tido um papel fulcral no que diz respeito à formulação de estratégias para espaços urbanos, sendo que a organização considera que os territórios são peças fundamentais para tornar uma política social, económica e ambiental mais coesa e forte. Apesar dos Tratados que regulam a UE determinar que as políticas de desenvolvimento territorial e urbano são de competência dos Estados-Membros, tal não foi obstáculo para que desde muito cedo o processo comunitário tenha tido a sensibilidade de perceber a importância que as dimensões territorial e urbana têm para a realização dos objetivos políticos comuns.

O reconhecimento nas políticas da UE tem sido objetivada através da Política de Coesão ou Regional, essencialmente através de instrumentos financeiros como o Fundo de Coesão (FC), o Fundo Social Europeu (FSE), e o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER).

Em Portugal, nas últimas décadas tem-se evidenciado um enorme investimento no setor da construção e, em simultâneo, uma significativa melhoria no modo de vida e na acessibilidade a bens e serviços. As políticas urbanas, em Portugal, tem como objetivo o aperfeiçoamento, a valorização e operacionalização dos meios e instrumentos de planeamento e gestão urbanística e ambiental já existente (Santos, 2017). As novas políticas urbanas, ao contrário do que acontecia inicialmente, que era apenas direcionadas para as infraestruturas, neste momento existe a preocupação de tudo que a envolve como objetivos de inclusão social, valorização do património, do ambiente e paisagística e dinamização económica, tudo num prisma de desenvolvimento sustentável.

2. Políticas Urbanas na União Europeia

A UE considerou desde muito cedo as problemáticas das cidades nas questões urbanas e na necessidade de as tornar mais socialmente inclusivas e competitivas e trabalhou para melhorar as condições de oferta.

A recuperação e conservação de conjuntos urbanos de valor arquitetónico e histórico começam a surgir em vários países europeus, impedindo a substituição dos edifícios por novos, causando perdas irreparáveis. Por esta razão, os governos começaram a elaborar leis específicas para proteger o património urbano (Nascimento, 2008, Alves, 2016).

Nos anos 80 começa a emergir a dimensão de requalificação e reabilitação urbana (Pinho, 2009). Veja-se o exemplo das cidades inglesas¹ que deram sentido ao conceito de reabilitação urbana, uma vez que, sem se preocupar com o cariz social, criou vários incentivos e medidas para atrair população para as cidades, como as *Enterprises Zones* e as *Urban Development Corporations*. Com o manifesto *Towards the Urban Renaissance*, que surgiu no final do século XX, deu um novo modelo aos processos de reabilitação, promovendo cidades em vários domínios desde competitividade, sustentabilidade e coesão social, recuperação e valorização do património já construído e reforçando o parque habitacional já existente (Esteves, 2021).

Outras cidades europeias, principalmente as ocidentais, apresentavam vazios urbanos nos centros urbanos, proliferando o solo urbano sem ocupação ou apenas com ocupação temporária e a partir de tal fenómeno aparece o conceito de regeneração e reabilitação que tinha como principal objetivo o crescimento urbano nessas zonas, melhorando o solo disponível já urbanizado.

No século XXI, a Europa está a enfrentar novos problemas, o enfraquecimento de novas construções e a necessidade de reabilitar o edificado (Guerra, 2011). Este problema traz consigo associado desafios ao nível da política do solo, em que é necessário uma maior fiscalização no controlo da qualidade de construção, a desburocratização do processo construtivo e a cooperação integrada dos organismos de intervenção (Mourão 2019).

No quadro das políticas europeias, no que diz respeito às políticas urbanas, destacam-se as seguintes estratégias: a Nova Carta de Leipzig, a Agenda Territorial 2030 e o Plano de Recuperação e Resiliência.

Em 2016, os membros da UE assinaram o Pacto de Amesterdão que foi a porta de entrada para o planeamento urbano europeu. A partir deste Pacto surgiu uma nova agenda urbana no seio da UE que tinha três objetivos, a melhoria regulatória nas áreas urbanas, melhoria nos de gestão dos instrumentos financeiros e o intercâmbio de conhecimento entre os Estados-Membros.

Com o Pacto de Amesterdão, foi aprovada a Nova Carta de Leipzig 2020 e, conseqüentemente, a Agenda Territorial 2030, que tem como referência o bem comum e o papel de transformação bem como o papel transformador, que é reservado às cidades. A

¹ O Reino Unido foi um dos doze fundadores da UE, quando o seu lançamento em 1992. A 31 de janeiro de 2020, o Reino Unido deixou de ser um Estado-Membro da UE, processo designado como BREXIT.

Carta é, essencialmente, o aprofundamento de três dimensões referidas ao longo dos anos nos diferentes documentos publicados, a dimensão desenvolvimento verde, justo e produtivo. Embora que a Carta se coloca num prisma diferente face aos novos desafios como as mudanças climáticas, a intensificação dos fluxos migratórios e as consequências de saúde causadas pela COVID-19 (Suárez e Ferraro, 2022).

Uma das principais contribuições da Carta é a referência dos princípios da boa governança nas cidades, que define como sendo uma estratégia basilar. Entre os princípios refere os seguintes pontos estratégicos:

Quadro 1 – Pontos estratégicos da Nova Carta de Leipzig 2020

Políticas Urbanas para o bem comum	Fornecer serviços e infraestruturas para o concretizar.
Abordagem integrada	Dimensões espacial, setorial e temporal.
Participação e cocriação	Promovendo a participação dos agentes urbanos e cidadãos, com objetivo de reforçar a democracia local.
Governança Multinível	De acordo com os princípios da subsidiariedade e proporcionalidade integrando os níveis local, regional, metropolitano, nacional, europeu e global.
Abordagem especializada	De acordo com a realidade de cada território.

Fonte: autoria própria, baseada Nova Carta de Leipzig, 2020.

De referir que a Nova Carta de Leipzig reforça a capacidade de atuação das autarquias locais, uma vez que este nível de governação é o mais próximo da população e são responsáveis por fornecer serviços públicos importantes e por ser apaziguador de conflito de interesses. Ainda neste âmbito, é importante robustecer o seu quadro legal e capacidade financeira, o controlo sobre a gestão e desenho das infraestruturas, os equipamentos de interesse para a população geral e reforçar a sua participação nas decisões nos níveis nacionais e europeus.

No quadro da UE, o sucesso dos esforços de superação e mitigação das graves consequências da crise sanitária e económica dependia de uma ação coletiva e coordenada de vários Estados-Membros, tendo sido acordado pela Comissão Europeia, em julho de

2020, para este fim o Instrumento de Recuperação Europeu (Next Generation UE), no qual se prevê o Plano de Recuperação e Resiliência para o período 2021-2026². Para além dos desafios, a instituição também conta com os objetivos de promover uma Europa mais ecológica e mais resiliente através de empréstimos, subvenções e contribuições financeiras não reembolsáveis, sendo que o traço distinto é a cooperação entre o público e o privado.

A Next Generation UE estrutura-se em torno de seis pilares, dos quais três estão intimamente ligados ao planeamento urbano: a transição ecológica (pilar 1), o crescimento inteligente, sustentável e inclusivo (pilar 3) e coesão social e territorial (pilar 4).

De acordo com os princípios horizontais que o regem (art.º 5 do Regulamento n.º 2021/241), o mecanismo não pode substituir o orçamento e esta ajuda da UE é apenas adicional à já prestada ajuda de outros programas e instrumentos financeiros da instituição europeia.

Do ponto de vista de acesso e de gestão para os fundos no que diz respeito ao planeamento urbano, é necessário perceber as fragilidades institucionais das cidades europeias. Sem haver poderes locais fortes, nomeadamente as áreas metropolitanas, a capacidade de administrar fundos a nível local será restrita e limitada, tal como tem acontecido com outros fundos estruturais europeus (Tomàs, 2018). Haver uma governação responsável e forte a nível institucional é fulcral para que se garanta o desenvolvimento adequado das políticas urbanas. Este é o primeiro fator a ter em conta na conceção de políticas urbanas transformadoras no âmbito do Instrumento de Recuperação Europeia (Suárez e Ferraro, 2022).

Para além disso, deve-se levar também em consideração o surgimento do Covid-19 que revelou uma série de fatores que condicionam o futuro do planeamento urbano da UE e que estão planeados no Plano de Recuperação e Resiliência. São exemplos a necessidade de pensar numa nova forma de realizar projetos mais sustentáveis, o incentivo à habitação para gerar mais benefícios públicos, promover espaços de uso comuns, uma maior resiliência no abastecimento e na produção, para que se possa alcançar uma governança multinível, de modo que os cidadãos e dos demais agentes possam participar na política urbana e ter em mente as desigualdades e de que forma se podem combater.

Deste modo, existem tendências inovadoras no urbanismo europeus que se cruzam com os objetivos da agenda territorial europeia. No quadro 2 pode-se identificar políticas

² Regulamento (UE) 2021/241 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de fevereiro de 2021.

urbanas implementadas pela UE para dar impulso às cidades dos Estados-Membros, através do desenho de planos vinculados a fundos europeus de recuperação e com a participação e colaboração de várias entidades (universidades, setor privado e setor público):

Quadro 2 – Tendências inovadoras no urbanismo europeu

Cidade Justa	Envolve as partes interessadas na luta contra a exclusão social.
Cidade Verde	Visa promover a gestão sustentável como a espinha dorsal das decisões de políticas públicas com base num diálogo permanente entre as diversas partes interessadas.
Cidade produtiva	Visa equilibrar os interesses públicos e privados com a necessidade de moldar o crescimento urbano que respeite a todos.

Fonte: autoria própria, baseado no Plano de Recuperação e Resiliência 2021-2027

Embora não tenha autoridade direta nesta matéria, a UE tem uma grande influência no desenvolvimento do urbanismo europeu, pelo que se pode considerar num urbanismo europeu com características próprias. Coordenado por diversas políticas públicas, este vive e permanece em constante evolução.

Com a Nova Carta de Leipzig e a Estratégia Territorial, em confluência com a Declaração do Milénio das Nações Unidas aparece a necessidade de combater a exclusão social, promover o desenvolvimento urbano e territorial sustentável e aumentar a produtividade. Com estes documentos, e as suas respetivas estratégias propõem uma nova governança nas cidades. Estes objetivos estratégicos também servem para fomentar e estimular a participação tanto do público como do privado.

Relativamente aos fundos do Plano de Recuperação e Resiliência, estes devem condicionar a política das cidades europeias, de modo a que se obtenha cidades mais justas, verdes e produtivas. Comprovado o empenho das cidades europeias, os fundos são “desbloqueados” e que se concretize uma colaboração entre o setor privado e público. Os projetos europeus de relevância urbana devem ser construídos com todos os atores sociais que participem na governação local e estes projetos devem ser o mais desprovidos possíveis

de politização excessiva e personalismo, que na prática gera desinteresse para os habitantes das cidades.

Para além desta nova governação, no novo urbanismo europeu, é fundamental considerar questões como a concretização do princípio de igualdade entre homens e mulheres numa perspetiva urbana, a consagração segura e não invasiva da cidade, relativamente à privacidade da população. A concretização de “cidades saudáveis e compactas” ou o alinhamento dos interesses económicos e sociais são questões que criam tensões e inconsistências. Medidas que apenas estão centradas em acelerar o crescimento económico ou fortalecer a justiça social poderá ter impactos ambientais muito adversos. (Rodrigues, 2021).

3. Políticas Urbanas em Portugal

Portugal sofreu profundas alterações na sua estrutura de ocupação de solo em território continental. Os vários impulsos transformadores e modernizadores verificados no âmbito do planeamento e gestão urbana são o resultado do desenvolvimento e implementação do conceito de organização do território que se tornou proeminente em meados do século XIX (Campos e Ferrão, 2015). Porém, só a partir da passagem de um regime ditatorial para um regime democrático e após a entrada na Comunidade Económica Europeia, o que hoje se conhece por UE.

Apesar de existirem outras disposições legais em termos urbanos, só em 1988 é que Portugal passa a ter uma Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBOTU)³ que estabelece no âmbito nacional, regional e local, os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) que formaram o sistema de Gestão Territorial (SGT). Um ano depois, foi aprovado o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)⁴

Com influência direta do Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário (EDEC), a LBOTU e o RJIGT separaram entre si competências e regularam as ações dos vários intervenientes no ordenamento do território e inseriram princípios para a organização das políticas setoriais. Deste modo, pela primeira vez no território português tem-se uma política pública autónoma e de participação da população em paridade com outras políticas setoriais (Cunha *et al.*, 2020).

³ Lei n.º 48/98, de 11 de agosto (revogada).

⁴ Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (revogada).

De acordo com a LBOTU, existe um sistema de gestão territorial organizado em três dimensões distintas, mas que têm uma interação coordenada, a dimensão nacional, regional e municipal.

Na dimensão nacional define-se o quadro estratégico do ordenamento de território nacional, onde se estabelece as diretrizes que vem ser consideradas a nível municipal e regional e a conciliação dos diversos instrumentos de política setorial com incidência territorial. Na dimensão regional define-se o quadro estratégico para o ordenamento do território em estreita articulação com as políticas nacionais, estabelecendo, também, diretrizes orientadoras para o ordenamento municipal. Por fim, na dimensão municipal, de acordo com as diretrizes nacionais e regionais, define-se, com opções próprias de desenvolvimento estratégicos, como se usará os solos e a respetiva programação.

Deste modo, no âmbito nacional tem-se instrumentos de gestão territorial como o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, Planos Setoriais e Planos Especiais de Ordenamento do Território. No âmbito regional encontra-se o Plano Regional de Ordenamento do Território. No âmbito municipal, a partir da dimensão regional tem-se o Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território e o Plano Municipal de Ordenamento do Território, sendo que neste último incluiu-se o Plano Diretor Municipal, o Plano de Urbanização e o Plano Pormenor.

Na seguinte imagem será exposto as várias formas de ocupação territorial ao longo do tempo em Portugal. Começa com a necessidade de ocupação e criação de novos espaços urbanas e acaba com a ser preciso reaproveitar espaços já construídos (Lopes, 2020).

Figura 1 – Várias formas de ocupação territorial



Fonte: Lopes, 2020.

Segundo Lopes (2020), estes conceitos são difícil de distinguir, uma vez que carece de uma “medição administrativa na sua determinação em concreto”.

Recentemente, foi promulgada a Lei de Bases da Política Pública de Solos, de ordenamento e de Urbanismo⁵. Sendo uma lei fundamental, representa o primeiro passo na reforma e vários diplomas reguladores do ordenamento do território.

Um das principais inovações da lei supramencionada diz respeito às alterações fundamentais introduzidas nos procedimentos de classificação e certificação de terreno edificável e o imperativo de transformar e requalificar o solo, dependente de opções de planeamento. Em particular, a comprovação da sua viabilidade, bem como a programação e contratação de operações urbanísticas entre privados e a administração pública.

Nos municípios, a Lei de Bases confere instrumentos para a gestão do território como arrendamentos forçados e vendas caso os proprietários dos prédios urbanos não cumpram os deveres que estão obrigados pelo plano territorial (previsto no contexto da reabilitação urbana). Ainda ficou promulgado que os planos diretores municipais em conjunto com os planos intermunicipais, com os planos de pormenor e os planos de urbanização são de forma efetiva e direta para os particulares, ao contrário do que acontece com os planos especiais de ordenamento do território.

Porém, instituições, profissionais e organizações precisam de ser capacitados para usarem estes instrumentos legais de forma sensata e aplicar corretamente os seus princípios, padrões e sistemas de valores subjacentes. É necessário o desenvolvimento de habilidades gerais, regulamentos técnicos, indicadores e outras informações de suporte para os responsáveis territoriais mudarem a cultura do território e a sua gestão (Campos, 2016).

Ainda, neste contexto, há uma dificuldade de coordenação intersectorial das políticas públicas, em que a organização espacial da população e atividades e a valorização dos recursos territoriais levem a um reequilíbrio do sistema de gestão territorial, de maneira que haja políticas “fortes” e que se possa conciliar com outras políticas setoriais, como as referentes ao ambiente (Campos e Ferrão, 2015)

Neste âmbito, o ordenamento do território em Portugal, no que diz respeito às políticas públicas, tem uma política duplamente fraca. Considera-se frágil nas suas missões, pelo desfasamento entre as ambições dos objetivos que persegue e as condições efetivas para os

⁵ Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio.

atingir, débil face ao impacto indesejado de outras políticas, criando problemas de eficiência e resiliência (Ferrão, 2014).

Sob outra perspectiva, o governo tem feito esforços positivos para promover a articulação entre as políticas públicas e o ordenamento do território. A revisão do Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), prevista a cada 10 anos, é um exercício de refinamento com participação efetiva de outros departamentos no governo e estratégias desenvolvidas dentro do orçamento fornecida pelo Programa Nacional de Investimentos 2030 (instrumento que define as prioridades de investimentos infraestruturais nos setores de Mobilidade e Transporte, Ambiente e Energia, a médio e longo prazo). Ao longo da elaboração da alteração do PNPOT, procurou-se assegurar uma participação efetiva e continuada de um diálogo e reflexão sobre os limites, oportunidades e desafios do território nacional, de modo que Portugal se desenvolva a partir de uma visão territorial informada.

3.1. Modelo de governação do futuro “Portugal 2030”

Um dos assuntos que mais vigora nos últimos anos, no contexto do estudo do Direito Administrativo contemporâneo (nacional e europeu) é sem dúvida a simplificação administrativa. Desta maneira, não é de admirar que a matéria que ocupa é a necessidade de simplificar, desde logo, os procedimentos administrativos de concessão de incentivos financeiros baseados nos fundos em referência. Deste modo, a proposta de RDC estabelece como objetivo fundamental no documento de reflexão sobre as finanças da UE, na avaliação *ex post* e na consulta pública.

Ao longo dos tempos verificou-se que as regras são demasiado complexas e fragmentadas entre os fundos e formas de financiamento gerando um encargo desnecessário sobre os gestores do programa e sobre os beneficiários finais. Sendo então a principal justificação para a referida simplificação é a necessidade de reduzir os encargos administrativos.

Na proposta da RDC reside na necessidade de haver uma melhoria na flexibilização, ajustando os objetivos e os recursos dos programas em função da evolução das circunstâncias e em termos de contribuições voluntárias para os instrumentos geridos diretamente a nível da União Europeia.

Por fim, a proposta de RDC visa harmonizar os programas de forma mais estreita com as prioridades da União Europeia e reforçar a sua eficácia, mais concretamente, harmonizar a lógica de intervenção e de comunicação de acordo com as rubricas do Quadro Financeiro

Plurianual e atribuir maior incidência às áreas prioritárias, alcançar uma melhor articulação com o processo do Semestre Europeu e criar condições favoráveis mais significativas que sejam mantidas ao longo do período de execução.

Assim, procura-se atingir o objetivo de reduzir a fragmentação das regras estabelecendo um conjunto comum de regras básicas para sete fundos previstos na proposta RDC.

Capítulo II – Um Urbanismo de Reabilitação Urbana

1. Enquadramento: Degradação Urbana

Como detentores de uma dinâmica própria, ao longo dos anos, os espaços urbanos sofreram períodos de crescimento e desenvolvimento, dependendo das necessidades dos seus habitantes.

Nos últimos anos, a população acentuou uma tendência de migrar para as zonas periféricas das cidades, o que daqui resultou um grave problema para os centros históricos, que levou à sua degradação e desvalorização.

Inicialmente, os polos industriais fixaram-se nos centros das cidades, mas com a necessidade de ampliação devido à produtividade e ao aumento exponencial de construção para habitação foi preciso pensar em novas áreas de construção. Ora, estas atividades foram irradiadas para as periferias das cidades que lhe ofereciam melhor acessibilidades e espaços pensados e criados especificamente para o efeito. Esta reorganização do território fez com que levasse uma boa parte da população, uma vez que ficaria mais próximo do seu local de trabalho e de uma maior oferta de serviços. Assim, surge o fenómeno de deslocação da população para as periferias das cidades, abandonando os centros históricos, e iniciando-se, conseqüentemente, o movimento de desertificação urbana.

Deste modo, um dos fatores que teve em causa o afastamento da população para as periferias foi a baixa qualidade das habitações, uma vez que nos centros das cidades, muitas vezes centros históricos, revelavam graves problemas de salubridade.

Em meados dos anos 70, para combater este problema, recolocou-se população em zonas com habitações que preenchessem os requisitos de segurança e salubridade. Porém, esta não foi uma solução eficaz e potenciou ainda mais a desertificação dos centros históricos. Com a preocupação da administração pública com os problemas de educação, emprego e saúde e na atividade económica, houve a necessidade de construção em novas zonas urbanizáveis,

localizadas na periferia, o que aumentou ainda mais a situação de desertificação dos centros históricos.

Com esta mesma preocupação, em meados dos anos 90, apareceu uma política de planeamento e ordenamento do território, com o objetivo de combater a desertificação nos centros históricos. Com esta política, o enfoque principal era combater as carências presentes nos centros históricos, como a exclusão social e a pobreza, e, assim, atrair a população ativa e repovoar estes mesmos centros.

Deste modo, o tecido urbano criou-se e com ele vários serviços foram criados para oferecer à população, porém isto criou os centros histórico em espaços inconsistentes, o que se traduziu num grave problema urbanístico e houve a necessidade de recuperar, dinamizar e reocupar os espaços (Batista, 2013).

De forma a dar resposta ao problema de desertificação urbana, houve a necessidade de modernizar. Ora, a recuperação destes espaços passa pela compatibilização dos objetivos sociais, económicos e físicos, sendo estes os agentes da intervenção urbana. Os conceitos utilizados para esta intervenção foram a renovação urbana, regeneração urbana, requalificação urbana e reabilitação urbana. Sendo que em Portugal a reabilitação urbana é a utilizada para a execução de obras de construção, reabilitação e requalificação dos edifícios.

Para o processo de reabilitação é necessário classificar a área urbana degradada (que pode ser um bairro, um edifício, etc), definir e delimitar a área que será alvo de intervenção. Nas ARU serão definidas as zonas e a sua intervenção tem diferentes dimensões, aplicando-se em escala maior ou mais pormenorizada. Na escala maior definem-se políticas urbanísticas que serão suportadas por programas de financiamento e apoios delineados propositada e estrategicamente para situações específicas. Numa escala menor, as intervenções serão em situações pontuais. Para além disso, a diversidade das áreas urbanas, desde a degradação física, económica e social, dificulta o processo de reabilitação urbana. Com a degradação contínua das zonas, as necessidades da população não ficam satisfeitas e existe a tendência de procurar as periferias. A classes económicas baixas é aquela que resiste e permanece nos centros urbanos mais degradados (Martins, 2017).

Com a necessidade de procurar habitações novas com melhores condições e mais económicas, boas acessibilidades e menos dispendiosas, a população recorreu a novas zonas urbanas. Mesmo as indústrias foram começando a implementar-se nas zonas periféricas pela

mesma razão dos particulares. Ora, com a incompatibilidade dos centros históricos e com as necessidades da população, as novas zonas urbanas tiveram um crescimento considerável.

2. Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

A degradação dos edifícios, estruturas urbanas e espaços exteriores que compõem as nossas cidades, tem sido uma contrariedade visível. No sentido de se desencadearem procedimentos urbanísticos tendentes, não só a melhorar a sustentabilidade das cidades, como também a acautelar a degradação dos espaços/edifícios e os perigos dela decorrentes, são implementadas normas de conduta (Santos, 2018).

De maneira que se encontrasse um funcionamento harmonioso e sustentável das cidades e se garantissem condições de habitação adequadas, foi através do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que se estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

A Reabilitação Urbana é uma área de atuação do Direito do Urbanismo que consiste, essencialmente, na reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente adequados, através de obras de construção, reconstrução e ampliação, mas sem perder o seu característico património urbanístico.

Tem como principais objetivos combater a degradação urbana, melhorar as condições de habitabilidade e funcionalidade, promover o património cultural e a recuperação de espaços urbanos, modernizar infraestruturas e requalificar os espaços verdes.

No preâmbulo do RJRU pode-se encontrar “soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana”: *“a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar; b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros; c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados; d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação; e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.”*

No art.º 3 são definidos os objetivos que a reabilitação urbana deve contribuir: “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 protecção e promover a valorização do património cultural; e) afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores 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 objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente 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 colectiva; l) qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial; m) assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas; n) desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna; o) recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas; p) promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação; q) promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada; r) fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados”.

Porém, a legislação anterior carecia de capacidade de resposta aos demais problemas que esta política tem de solucionar, como as questões económico-ambientais, que decorre das características próprias da atividade do setor da construção (Tomé, 2015).

O novo regime jurídico tem o objetivo de ser um regime jurídico eficaz, de forma a que se concretize as políticas que dizem respeito às propriedades existentes no terreno. Esta necessidade veio da ineficácia do regime anterior relativamente às soluções, o que permite que a atual solução se enquadre com o princípio da exigibilidade, o princípio de proporcionalidade (em conformidade com medidas de venda forçada de imóveis) e o

princípio da sustentabilidade (relação entre a al. f), art.º 3 do LB POT e art.º 3 do RJRU) (Silva, 2010).

Neste sentido, são delimitadas áreas de reabilitação urbana que incidem sobre espaços urbanos, compostos por edifícios degradados, designadamente quanto às suas condições de uso, segurança, estética ou salubridade, de tal como que se justifique uma intervenção centrada nestas áreas em detrimento de outras. Estas áreas para reabilitar edifícios são delimitadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, ou através de instrumento próprio, com parecer prévio do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, um plano municipal pensado para zonas específicas com características e necessidades próprias.

Para o sucesso dos projetos de reabilitação urbana, é essencial articular o dever dos próprios proprietários dos edifícios em mau estado de conservação, que necessitam de ser requalificados, com o dever do Estado e autarquias locais de promoverem esta necessária modernização e realização de obras necessárias à manutenção ou reposição de segurança, salubridade e arranjo estético. Para tal, o papel dos intervenientes públicos tem passado por promover as medidas necessárias à reabilitação urbana, nomeadamente através de programas de financiamento e concessão de benefícios fiscais.

Esta abordagem para a reabilitação urbana também representa para o redesenho das áreas urbanas e rurais, que permite controlar intervenções descontroladas que vão crescendo cada vez mais ao longo das décadas (Trigo, 2022).

3. Critérios e procedimento das Áreas de Reabilitação Urbana

3.1. Área de Reabilitação Urbana

Muito semelhante ao conceito de Reabilitação Urbana, a área de reabilitação urbana distingue-se pela vasta área, territorialmente delimitada, em que todos os equipamentos de utilização coletiva, áreas verdes, edifícios e espaços de utilização coletiva que nessa delimitação se integrem e justifiquem uma intervenção articulada.

No diploma legal do RJRU, a ARU é designada “*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”. Os limites ARU surgem de espaços caracterizados por características únicas e oportunidades que possibilitam novas formas de atuação integrada, eficiente e priorizada.

Ao nível conceptual, os limites da reabilitação urbana, não é apenas a área, uma vez que não se cinge apenas às zonas históricas, nem críticas de recuperação e conversão urbanística, mas de um conceito, pois a lei obriga a que haja manutenção, no seu todo ou parcialmente, do património da área de reabilitação urbana (Lopes, 2010).

A reabilitação urbana em ARU é diligenciada pelos municípios, através da aprovação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Posteriormente é publicada em Diário da República e se não for aprovada a ORU correspondente no prazo de 3 anos, caduca. Em simultâneo do envio para publicação no Diário da República, a Câmara Municipal também remete para o IHRU por meios eletrónicos, a aprovação da respetiva ARU.

Pode-se questionar o que é a flexibilidade das ARU e de uma ORU.

Como supramencionado, em 2009, quando o diploma do RJRU foi publicado, a ARU tinha de ser logo preenchida com programas estratégicos definidos a fim de esclarecer quais as intervenções que se iriam realizar na parcela territorial delimitada. Porém, tudo demora tempo. A definição de uma estratégia, a definição da afetação de recursos, a priorização de intervenção das entidades públicas e a permissão para os particulares executarem as respetivas obras são assuntos demorados para resolver, juntando com as ajudas financeiras da UE que têm tempo definido. Por isso, em 2012, a legislação foi alterada. Nesta alteração, o legislador permitiu que se delimita-se uma ARU, na qual a entidade pública deverá promover os incentivos para os particulares que queiram reabilitar nessa área, mas juntamente a estes tem de se apresentar uma memória descritiva e justificativa, de modo a fundamentar o ato a praticar e os benefícios a conceder.

Até três anos, a ORU tem de ser aprovada, que consiste na estratégia pensada e bem definida (assunto tratado no ponto 3.2.).

Esta flexibilização de faseamento em que permite delimitar a parcela territorial primeiro e só depois a aprovação, desbloqueou esta tarefa dos municípios.

3.2. Operação de Reabilitação Urbana

A ORU, também associada à Reabilitação Urbana, corresponde a conjunto de intervenções que se irão realizar na área delimitada visando, de forma articulada, a reabilitação urbana. As ORU são, em bom rigor, estratégias específicas em que deverão ter a identificação dos edifícios e o tipo de intervenções exigíveis. Para a sua execução pode-se ser realizada através de um instrumento próprio ou de plano pormenor.

Para realizar uma ARU com uma ORU pode-se fazer por dois instrumentos possíveis: através de um plano pormenor de reabilitação urbana ou através de instrumento próprio.

Seja uma ORU simples ou uma ORU estas podem ser aprovadas tanto por instrumento próprio ou por plano de pormenor.

Ao recorrer a um plano pormenor para a delimitação de uma ARU ter-se-á, assim, uma ORU simples ou sistemática e estes planos obedecem aos artigos 21.º a 28.º do RJRU. No caso de ser uma ORU simples, o plano pormenor deverá ser acompanhado por uma estratégia de reabilitação urbana, se for uma ORU sistemática, terá de ser um programa estratégico de reabilitação urbana. Ainda, estes planos têm duas categorias que se podem classificar como gerais ou de modalidade específica. O plano pormenor de modalidade específica pode ser ainda mais complexo, uma vez que ter-se-á planos de reabilitação e de salvaguardar simultaneamente, o que acontece inúmeras vezes quando nas áreas de intervenção existirem imóveis classificados ou em vias de classificação. Nestes casos, os municípios fazem um duplo trabalho, de “curador” dos interesses da administração central, ainda que ela dê parecer vinculativo ao plano pormenor na sua esfera de atuação (Lopes, 2017). Do ponto de vista jurídico, a vantagem dos planos pormenor é em tudo o que as entidades queriam ver realizado está em plano e não irão por novas exigências em sede posteriormente ao projeto, tendo em conta que o plano antecipará todas essas questões, sendo que a sua violação gera nulidade.

Ao escolher o instrumento próprio para delimitação da ARU ter-se-á também uma ORU simples ou sistemática. A tramitação para a aprovação do plano é semelhante à do plano pormenor, mas de maneira simplificada. Este instrumento é da competência da assembleia municipal, por iniciativa da câmara municipal. Os requisitos para a escolha do instrumento próprio são a delimitação da área, a escolha do tipo da ORU (simples ou sistemática) e a determinação da entidade gestora. O projeto é remetido obrigatoriamente pelo IHRU para uma discussão pública e, por fim, a sua publicação.

Este instrumento traz consigo alguns “problemas”, desde a sua ineficácia em reconhecer as características de como a administração atua, e também se delimita a maioria dos efeitos à entidade gestora. Ainda, uma delimitação ampla pode colidir com espaço consolidado e, este último transforma-se em área de reabilitação sem ser necessário (Graça, 2013).

Os planos pormenores demoram tempo, ao invés do instrumento próprio que tem um processo aligeirado, ainda que os efeitos jurídicos não sejam tão forte, e, atualmente os municípios, com todas as insuficiências e dificuldades, tem sido o mecanismo utilizado pelos municípios nas intervenções de reabilitação urbana.

As ORU também se dividem em ORU simples e sistemáticas. De acordo com o RJRU, a ORU 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 respectiva execução*”⁶. A ORU 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 colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público*”⁷. As ORU sistemáticas são uma clara dimensão de programação, de intervenção e de financiamento municipal. Para utilizar esta operação tem de haver uma autorresponsabilização do município.

Se o município optar por uma operação simples deverá elaborar uma estratégia de reabilitação urbana, se optar por uma operação sistemática deverá elaborar um programa estratégico de reabilitação urbana. Para se optar por um destas operações tem de haver alguma ponderação, uma vez que, a nível jurídico, se os proprietários não tiverem interesse em reabilitar o edificado identificado para intervenção, o mais pertinente é optar por uma ORU sistemática (Oliveira *et al*, 2011).

Quanto aos modelos de execução poderão ser por iniciativa dos privados ou das entidades gestoras. Se houver iniciativa dos privados, a execução pode tomar dois rumos: os particulares podem executar a intervenção com a ajuda da entidade gestora ou de administração conjunta. Veja-se o exemplo, um privado com interesse em reabilitar e a intervenção não tem grandes complicações (como alterações de fachada, criação de melhores

⁶ N.º 2 do art.º 8 do RJRU.

⁷ N.º 3 do art.º 8 do RJRU.

acessos, entre outros), mas economicamente é dispendiosa. Neste caso, o município pode ser mediador (funcionando como organizador) através das empreitadas únicas (contratação de terceiros). Se a intervenção for feita por entidades gestoras⁸ (que podem ser o município ou uma empresa do setor empresarial local), as operações podem ser efetuadas através de execução direta pela entidade gestora, por uma execução através de parceria com entidades privadas ou por execução de administração conjunta.

Caso a ORU não seja aprovada, não se perderá o que se adquiriu, mas não se poderá beneficiar, a partir desse momento, os benefícios advinham dessa área delimitada. Porém, na legislação, não é possível renovar uma nova ARU, mas posteriormente e com os pressupostos retificados, juntamente com uma clara e objetiva fundamentação, poderá ser aprovada uma nova ARU nessa mesma área.

3.3. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Para a delimitação de uma ARU tem de corresponder a estratégias do município de acordo com as prioridades e disponibilidades financeiras e técnicas existentes. Tem de garantir uma articulação da ARU com a restante cidade, tem de se atender a aspetos diferenciados da realidade da cidade (demografia diversificada, atividades económicas, entre outros) e tentar, ao máximo, respeitar um critério que tente apontar para a autossustentação (por exemplo, o dinamismo económico crucial) das ARU.

Uma delimitação é o que se tem feito por todo o território nacional que não tem particulares exigências de participação. Por outras palavras, aquando a delimitação da ARU não há discussão pública nem concertação com outras entidades, é apenas um ato de imputação municipal. Neste assunto, poder-se-á colocar a questão de como se justifica quando se tem uma ARU com uma ORU e tem estar sujeitos ao crive da participação pública, sendo que na sua delimitação inicial não se realiza discussão pública. Segundo, o legislador, no primeiro momento, que responde à delimitação, apenas se irá fixar os benefícios, o que não afeta negativamente a população. No entanto, poderá criar problemas com os particulares, uma vez que aqueles que não estarão dentro da área delimitada, poderão querer e usufruir dos benefícios. Por muito irrelevante que fosse o processo, a participação pública deveria estar presente, porque será um projeto complexo que vai definir o que fica integrado e mesmo em questões de imparcialidade da administração. Porém, são processos muito demorados, o que não se sabe se compensará (Lopes, 2017).

⁸ N.º 1 do art.º 10 do RJRU.

É imprescindível o desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana para o prosseguimento dos objetivos da reabilitação urbana, nomeadamente: assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados; melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados; garantir a proteção do património cultural; fomentar a revitalização urbana; desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna (Esteves, 2021).

Destacam-se, aqui, alguns projetos de reabilitação urbana:

Quadro 3 – Alguns projetos de Reabilitação Urbana

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano	Reabilitar para Arrendar
Reabilitar para Arrendar Habitação Acessível	Regime Excecional para a Reabilitação Urbana	Áreas de Reabilitação Urbana
Benefícios fiscais, quanto ao IVA (taxa reduzida de 6%), isenção de IMT e IMI.		

Fonte: Autoria própria, baseado em Esteves (2021).

4. Iniciativa dos privados

Para a execução das ORU, o RJRU, como anteriormente referido, os modelos de execução podem ser de iniciativa dos particulares. Se assentar neste modelo, os particulares podem desenvolver as reabilitações com o apoio da entidade gestora como através de uma administração conjunta.

Caso os particulares não queiram realizar a reabilitação nas suas propriedades, existem diversos instrumentos de execução políticas urbanísticas, como “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 propriedade⁹”.

Se os particulares tiverem a iniciativa na execução, o RJRU aponta benefícios de ponto de vista financeiro, mas de proteção do existente¹⁰. Por outras palavras, manter o que já existe, não apenas por tolerância, mas como um compromisso, o que torna esta política de caráter fundamental da manutenção desses edifícios. Assim, as intervenções no edificado é permitida mesmo que não cumpram todas as disposições legais e regulamentares à data da execução. No entanto, a intervenção não poderá agravar as desconformidades existentes, não poderá agravar as condições de salubridade e segurança da edificação ou agravar as condições do desempenho e da segurança estrutural, construtiva e funcional (Passo, 2012). O RJRU permite-se uma garantia excecional, da reabilitação física a uma re-funcionalização (condições funcionais ao dia de hoje).

Deixar nas “mãos” dos privados pode ter as suas consequências, mas nunca por culpa de não se ter encontrado uma estratégia pública eficaz, acabou por determinar este rumo, o que nos privados poderá desencadear ações de benefício próprio, de rentabilidade do seu investimento, acima de qualquer outro interesse (Pereira, 2020).

Ainda, as medidas são repressivas para os proprietários, o que deveria ser ao contrário, haver mais medidas preventivas e de incentivo para a reabilitação. O diploma encerra uma tendência repressiva aos particulares que não cumpram as obrigações de reabilitação (Valente e Pinho, 2009).

Na reabilitação urbana existe, também, o problema da situação física e jurídica. Estes problemas incidem, essencialmente, sobre a titularidade das propriedades (conflitos, heranças, entre outros), por isso é que muitas vezes não há preocupações com ilegalidades, ainda que haja a tendência de copular as duas coisas: reabilitação e ilegalidade (Lopes, 2017).

Capítulo III – A Instituição de Estágio

1. Evolução e caracterização geográfica da instituição de estágio

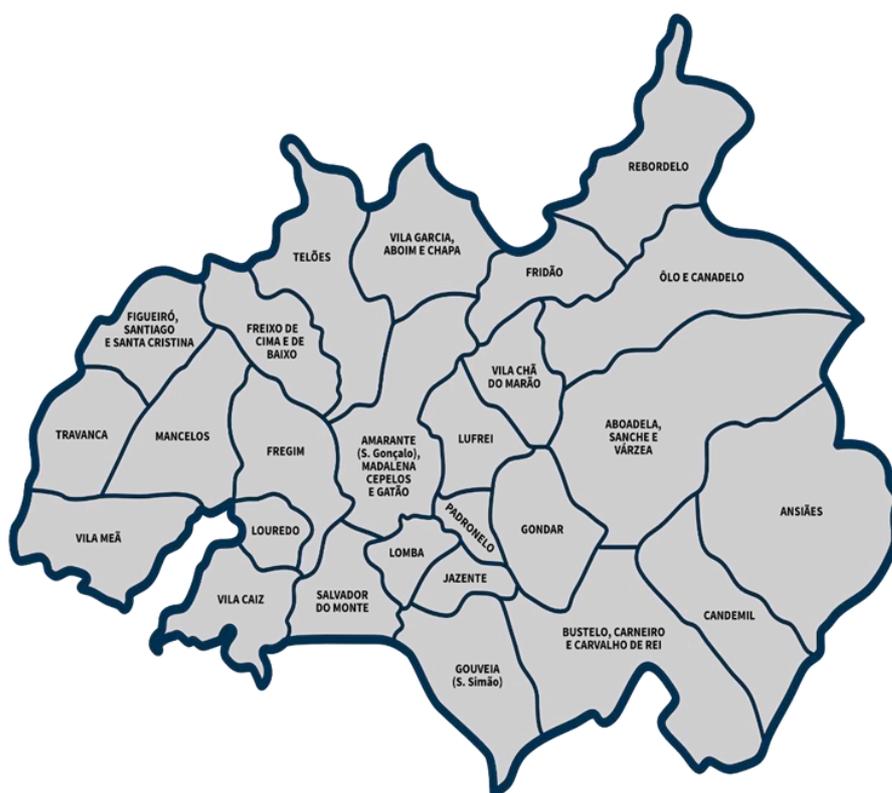
O estágio foi realizado na Câmara Municipal de Amarante, localizada no município de Amarante. É sede de concelho (Porto) e é atravessada pelo rio Tâmega e fica perto do sopé

⁹ N.º1 do art.º 54 do RJRU.

¹⁰ Art.º 60 do RJUE.

da Serra do Marão. Este município tem uma área de 301, 33 km², com 26 freguesias (Aboadela, Sanche e Várzea, Amarante (São Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão (sede), Ansiães, Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei, Candemil, Figueiró (Santiago e Santa Cristina), Fregim, Freixo de Cima e de Baixo, Fridão, Gondar, Jazente, Lomba, Louredo, Lufrei, Mancelos, Olo e Canadelo, Padronelo, Rebordelo, Salvador do Monte, São Simão de Gouveia, Telões, Travanca, Vila Caiz, Vila Chã do Marão, Vila Garcia, Aboim e Chapa, Vila Meã (Real, Ataíde e Oliveira) e com uma densidade populacional considerável, de 52.119 habitantes. Para além da vasta área, a cidade de Amarante é geminada com a cidade de Achères, Yvelines, França, Wiesloch, Baden-Württemberg, Alemanha e Nampula, Nampula, Moçambique.

Figura 2 – Mapa de Amarante, desde a reorganização administrativa de acordo com a Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro, o concelho de Amarante está dividido em 26 freguesias.



Fonte: Portal digital do Município de Amarante

Apesar de Amarante ser um município em crescente evolução a população, nos últimos dez anos, teve um decréscimo de 7,3%, com dados do Censo 2021 publicados pelo Instituto Nacional de Estatística, passando de 56.264 para 52.119, menos 4.133.

Amarante, tem na sua história uma forte ligação religiosa com São Gonçalo e com as artes, que se pode destacar Amadeo de Souza-Cardoso, considerado um dos maiores expoentes da pintura moderna ou o destaque nas letras com Teixeira de Pascoaes, entre outros pintores, poetas ou romancistas que viveram na região.

Economicamente, Amarante direciona-se, essencialmente, para a agricultura, presente em todas as freguesias, da qual se destaca a produção de vinhos verdes. Outros setores importantes são a construção civil, a transformação de madeiras, o pequeno comércio e a indústria.

Juntamente, a silvicultura, a pecuária, a hotelaria e a metalomecânica rematam o tecido económico das várias freguesias que compõem o concelho. Ainda, o turismo é um sector com fortes potencialidades, dadas as características ambientais e patrimoniais do concelho, o qual o município está a apostar e a retirar consequências positivas.

No passado, o sector secundário foi uma das principais marcas de progresso do concelho. No entanto, tal como em várias outras regiões do país, nos últimos anos assistiu-se ao encerramento de importantes fábricas de mobiliário, como a famosa fábrica “TABOPAN”, e metalomecânica, que afetaram a economia local.

2. Estrutura Organizativa da Instituição

O Município de Amarante é administrado por uma Câmara Municipal, composta pelo Presidente e vereadores, um dos quais designado vice-presidente. É o órgão executivo colegial do Município, eleito pelos cidadãos eleitores recenseados no concelho.

O número de elementos que compõem o executivo municipal é proporcional à população do concelho, num mínimo de 5 e máximo de 17, eleitos por sufrágio direto e universal em listas, partidárias ou não.

Relativamente ao Município de Amarante, o executivo é constituído pelo Presidente, José Luís Gaspar Jorge, quatro Vereadores, Rita Marinho Batista, Adriano Santos, Ana Reis e um deles Vice-Presidente, Jorge Ricardo, eleitos pela “Coligação Afirmar Amarante” (PPD/PSD - CDS/PP) a quem foram atribuídos os pelouros municipais e quatro Vereadores, Hugo Carvalho, Carlos Teixeira Pereira, Sílvia Araújo, Carlos Azevedo Pereira, sem pelouro, eleitos pelo PS. A delegação de competências, com faculdade de Subdelegação nos Senhores Vereadores está no Edital n.º 134/DAG/2021, no site eletrónico da Câmara Municipal de Amarante.

As competências da Câmara Municipal estão consagradas na Lei nº75/2013 de 12 de setembro, que estabelece o regime jurídico das autarquias locais.

Por sua vez, a Câmara Municipal de Amarante tem então no seu organograma no topo o Presidente da Câmara seguido pelo Gabinete de Apoio à Presidência, o Gabinete de Apoio Técnico, o Serviço Municipal de Proteção Civil e o Médico Veterinário Municipal. Segue-se constituído por dois departamentos centrais, o Departamento de Administração Geral e o Departamento de Planeamento, Projeto e Gestão Território.

O Departamento Administrativo é constituído por quatro divisões, a Financeira e Património, Contratação Pública e Aprovisionamento, Administrativa e de Recursos Humanos, Serviços Jurídicos e Fiscalização. No Departamento de Planeamento de Projeto e Gestão de Território pertence à divisão de Gestão Urbanística e a divisão Técnica de Projeto. A estes dois departamentos pertence a divisão de Conservação, que tem inserido o Gabinete Técnico Florestal, a divisão de Ambiente e Serviços Urbanos, divisão da Cultura e Património Cultural, divisão de Desenvolvimento e Coesão Social e divisão de Educação, Juventude e Desporto. Para além disso, há uma unidade de Espaços Verdes e uma unidade de Mobilidade e Gestão dos Meios. Por fim, também está no organograma da Câmara Municipal de Amarante a equipa de Projetos Especiais, a equipa Técnica de Manutenção e o InvestAmarante (anexo 1).

Capítulo IV – Áreas de Reabilitação Urbana no Município de Amarante

1. As Áreas Urbanas no Município de Amarante

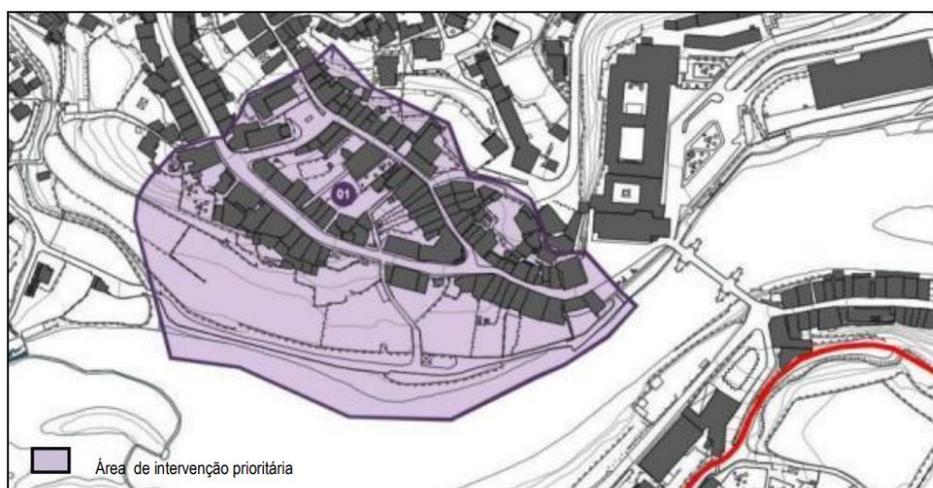
O Município de Amarante conta com um total de cinco áreas de reabilitação urbanas: a ARU da Cidade de Amarante, a ARU de Amarante Norte, a ARU de Vila Meã, a ARU de Vila Caiz e a ARU de Telões.

A ARU da Cidade de Amarante foi a primeira a ser desenvolvida pelo Município de Amarante e foi aprovada a 18 de setembro de 2018¹¹. Esta ARU localiza-se, essencialmente, no centro urbano onde tem presente os monumentos principais da cidade. A Igreja de S. Gonçalo e claustro, foram classificados como “Monumento Nacional” pelo Decreto de 16/06/1910, DG, nº 136 de 23/06/1910. A Igreja de S. Domingos e a Igreja de S. Pedro

¹¹ Publicação no Diário da República a 29 de janeiro de 2020, Aviso n.º 18351/2018.

foram consideradas “Imóveis de interesse Público” pelo Decreto nº 95/78, DR, I Série, nº 210, de 12/09/1978 e pelo Decreto nº 28/82, DR, I Série, nº 47 de 26/02/1982, respetivamente. Integra o denominado “Conjunto definido por diversos arruamentos, bem como os espaços públicos livres que os mesmos ligam em Amarante (Praça da República, Rua 5 de Outubro, Rua Teixeira de Vasconcelos, Rua Miguel Bombarda) considerado “Imóvel de Interesse Público” pelo Decreto nº 735/74, DG, I série, nº 297, de 21/12/1974.

Figura 3 - Delimitação da área prioritária da ARU de Cidade da Amarante.

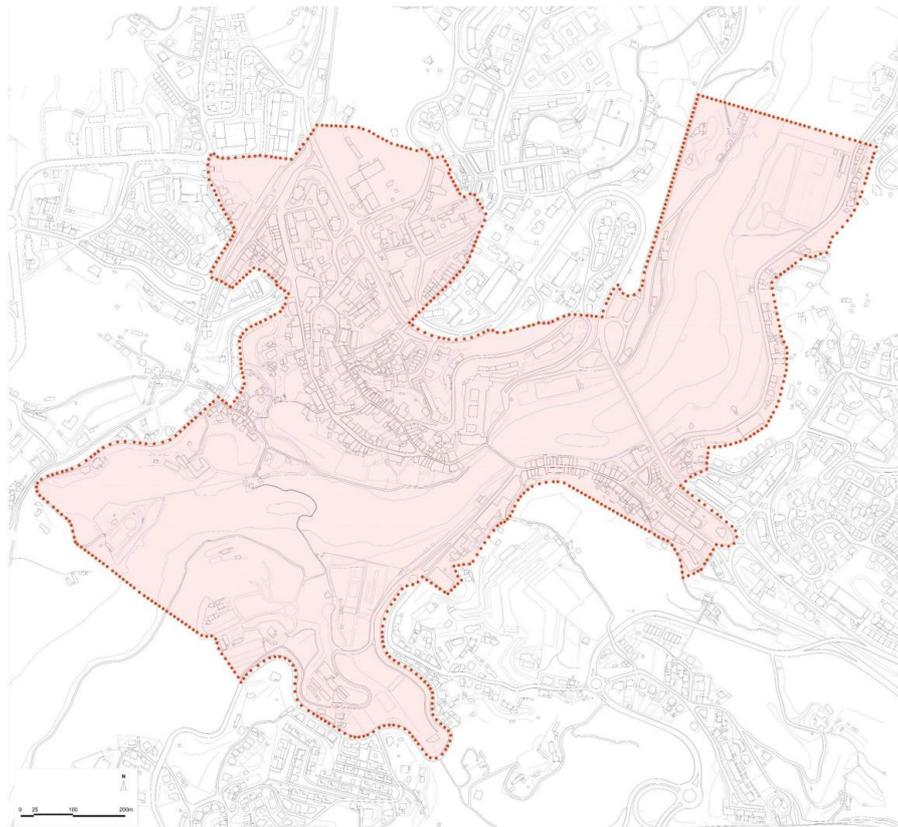


Fonte: Memória descritiva e justificativa da ARU da Cidade de Amarante

Para além disto, o Município de Amarante teve a sensibilidade de reabilitar outro tipo de infraestruturas e de espaços verdes de utilização coletiva, como são exemplos a requalificação do Parque Urbano Florestal, o Parque de Manutenção da Costa Grande, o Jardim de Souza Cardoso, a Praceta Dr. José Falcão de Carvalho, requalificação da área envolvente ao Solar Magalhães e a Requalificação da área envolvente do edifício do antigo quartel da Guarda Nacional Republicana.

Deste modo, a tipologia utilizada para esta intervenção pública foi uma ORU sistemática, uma vez que consistiu numa intervenção integrada, visando a reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tendo como finalidade a revitalização e qualificação do tecido urbano.

Figura 4 - Delimitação da ARU de Cidade de Amarante

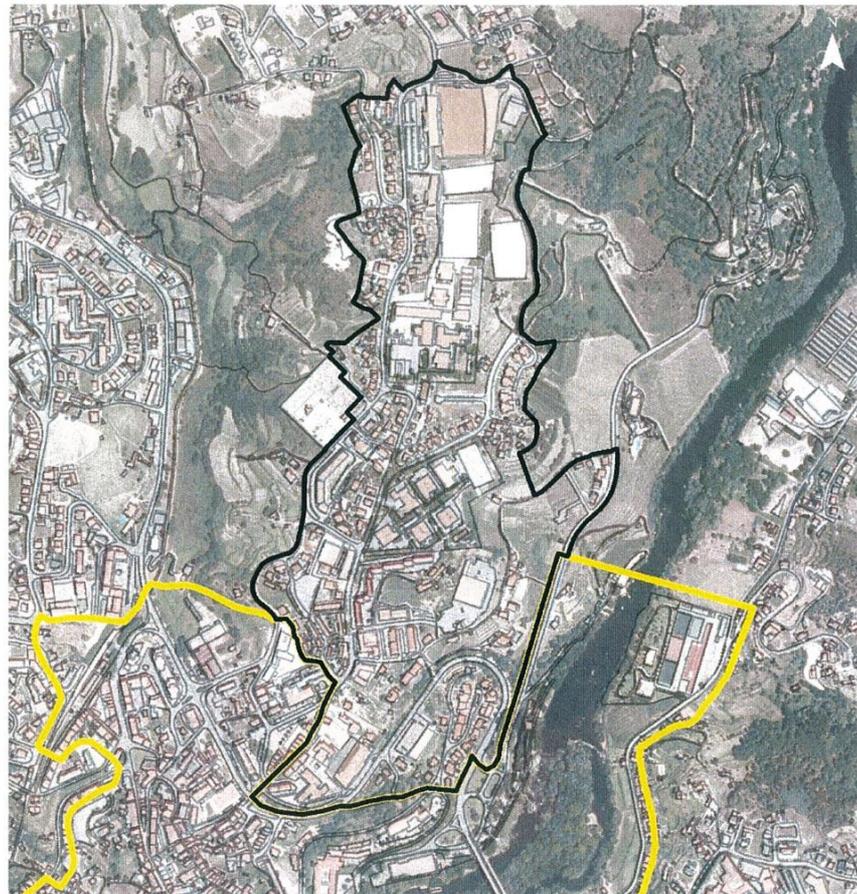


Fonte: Memória descritiva e justificativa da ARU da Cidade de Amarante

A ARU de Amarante Norte tem de área 48 hectares e foi aprovada a 18 de dezembro de 2019¹². Considera-se a ARU Amarante Norte uma continuidade da ARU da Cidade de Amarante, sendo estes núcleos urbanos os mais antigos da cidade. Esta ARU estende-se desde a ARU da Cidade de Amarante, que se encontra a Sul, até ao Estádio Municipal de Amarante, que se localiza mais a Norte, agregando os centros históricos e também grande parte da área do Plano Pormenor de Baseira. Com esta ARU confere-se maior coerência e legibilidade na leitura territorial e nas estratégias de reabilitação urbana definidas.

¹²Publicação na 2.ª série do *Diário da República*, de 29 de janeiro de 2020, Aviso n.º 1489/2020.

Figura 5 - Delimitação da ARU de Amarante Norte



Legenda:

-  Limite da ARU de Amarante Norte
-  Limite da ARU da Cidade de Amarante

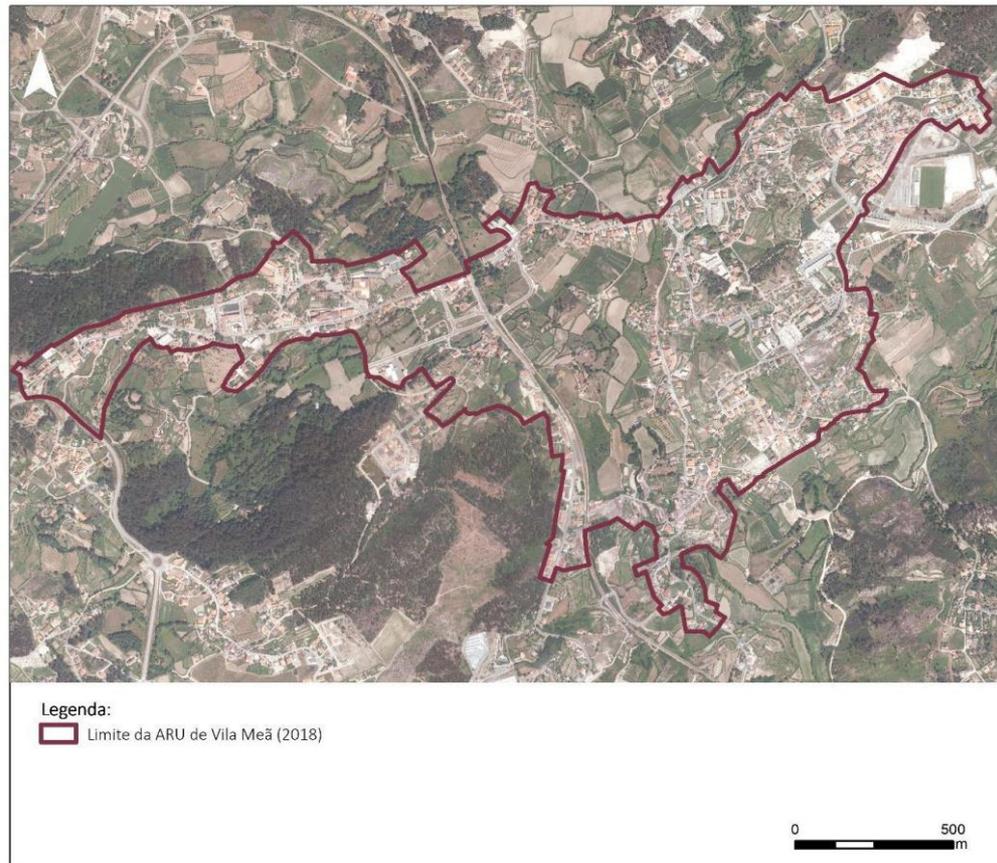
Fonte: Memória descritiva e justificativa da ARU Amarante Norte

A ARU de Vila Meã foi aprovada, de forma definitiva e com alterações¹³, a 26 de dezembro de 2019 e engloba a área de 154,39 hectares que integra lugares de Pinheiro, Ataíde, Vilã Meã e Real, abrangendo a área considerada como centro histórico e que está assente na rede viária, a via ferroviária, tal como o rio Odres e outros elementos que foram fulcrais no desenvolvimento desta área urbana.

A necessidade de reabilitação nesta delimitação prende-se com motivos de valorização territorial, carácter e identidade de Vila Meã, o reforço para atratividade socioeconómica do centro urbano, conseguir maior atração à população para habitar nesta zona e requalificação e valorização ecológica.

¹³Publicação na 2.ª série do *Diário da República*, de 29 de janeiro de 2020, Aviso n.º 1490/2020.

Figura 6 - Delimitação da ARU de Vila Meã



Fonte: Memória descritiva e justificativa da ARU de Vila Meã

A ARU de Vila Caiz foi aprovada a 26 de dezembro de 2019¹⁴, com a respetiva alteração, e tem de área 35,39 hectares que se estende pelo centro histórico que se alonga pela Estrada Municipal 569.

A estratégia adotada para a ARU de Vila Caiz prende-se pela necessidade de valorização integrada do território, valorização da identidade e caráter de Vila Caiz, reforçar a atratividade socioeconómica, reforçar o incentivo habitacional, requalificar ambientalmente o centro urbano e promover as mobilidades e acessibilidades.

¹⁴ Publicação na 2.ª série do *Diário da República*, de 29 de janeiro de 2020, Aviso n.º 1490/2020.

Figura 7 - Delimitação da ARU de Vila Caiz



Fonte: Memória descritiva e justificativa da ARU de Vila Caiz

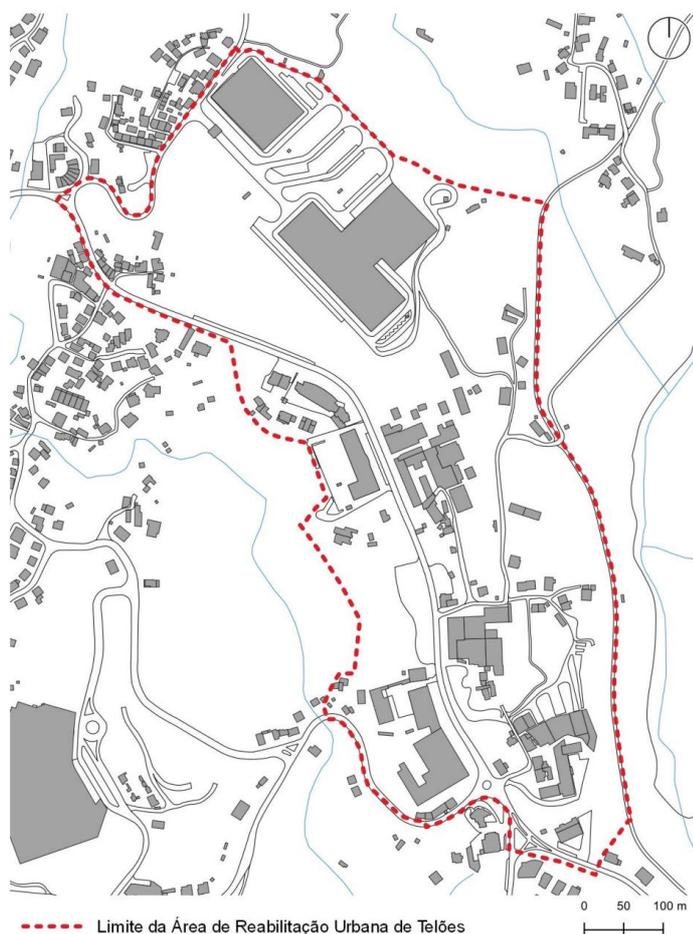
Por fim, ainda existe a ARU de Telões que foi a proposta mais recente do Município de Amarante, que teve aprovação a 26 de julho de 2021¹⁵. A área que desta área delimitada, com cerca de 36,2 hectares, localiza-se, na sua maior parte, na freguesia de Telões e uma parte do extremo sul pertence à União das freguesias de Amarante (S. Gonçalo), Madalena, Cepelos e Gatão.

Em comparação às outras ARU, a ARU de Telões apareceu com a necessidade de inverter o processo de degradação de tecido urbano, social e económico. O objetivo desta ARU não se prende apenas, como as restantes, a reabilitação e requalificação do edificado e dos espaços verdes de utilização coletiva. Aquela também pretende, por medidas de

¹⁵ Publicação na 2.ª série do *Diário da República*, de 13 de maio de 2021, Aviso n.º 15089/2021

incentivo direto, executar obras de construção, por via de criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica, ocupando, deste modo, os vazios urbanos.

Figura 8 - Delimitação da ARU de Telões



Fonte: Memória descritiva e justificativa da ARU de Telões

2. Apoios e incentivos às ações de reabilitação nas Áreas de Reabilitação Urbana no Município de Amarante

Na última década, tem-se visto uma progressiva degradação das zonas mais antigas das cidades portuguesas, a cidade de Amarante não é exceção. A recente recuperação do mercado imobiliário atribui especial destaque à reabilitação do património urbano.

Como forma de impulsionar este fenómeno e para aliciar possíveis investidores ou proprietários têm sido implementadas medidas que procuram, de forma estruturada, incrementar a reabilitação urbana, nomeadamente, através de incentivos e apoios ao nível fiscal.

Neste âmbito, desde o Programa do XVII Governo Constitucional e do Orçamento do Estado para 2009, aprovado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, no Estatuto dos

Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, presentes, essencialmente nos artigos 45.º e 71.º e na Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), que tanto promotores imobiliários, como os investidores, têm um vasto leque de benefícios fiscais.

Primeiramente é preciso entender que a reabilitação urbana, atualmente, assume um papel de relevo nas políticas das cidades e na política de habitação convergindo “*os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional*”¹⁶. Acontece na medida que se possa obter um funcionamento sustentável e harmonioso das cidades e para que a habitação tenha condições favoráveis para habitação.

Deste modo, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) apresenta-nos a reabilitação a partir de dois conceitos fundamentais, a área de reabilitação urbana (ARU) e as operações de reabilitação urbana (ORU). A ARU corresponde, segundo a al. b) do art.º 2 do RJRU, à “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios*”, com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de segurança, tanto espaços urbanos como em espaços verdes. Para a aprovação da ARU tem-se um procedimento próprio em que a Câmara Municipal apresenta à Assembleia Municipal uma delimitação física devendo integrar também na sua fundamentação uma memória descritiva e justificativa e um quadro dos benefícios fiscais para a área em questão. A ORU, segundo a al. h) do art.º 2 do RJRU, corresponde ao “*conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área*” e deve ser aprovada no máximo até três anos depois da ARU, sob pena de caducidade desta.

Com a necessidade de reabilitar, um dos aspetos fulcrais para que tal se execute incide sobre o financiamento. Deste modo, os municípios oferecem um conjunto de apoios e incentivos financeiros aos proprietários de edifícios ou de frações que promovam ações de reabilitação urbana. Para a proteção do particular, no que diz respeito à reabilitação de edifícios, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), os n.º 1, 4 e 5 do artigo 60.º, que nos remete para o princípio de manter a edificação, com o intuito de reabilitar, não sendo prejudicada, mesmo colocando em causa regras de planeamento, condicionantes ou regras legais supervenientes.

¹⁶ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Ainda se pode destacar os contratos de reabilitação com entidades públicas e privadas. Importante referir as iniciativas dos particulares, sendo isto que as execuções das obras devem ser promovidas pelos proprietários ou titulares de outros direitos (n.º 1 do art.º 39 do RJRU). As infraestruturas que precisem de ser reabilitadas ou com mais de 30 anos, os proprietários têm a obrigação de reabilitar sobre pena de penalidades e mecanismos como a venda forçada ou expropriação (n.º 4 do art.º 55 do RJRU). Neste sentido, no quadro jurídico nacional é inovador o mecanismo da venda forçada de imóveis, *“que obriga os proprietários que não realizem as obras e trabalhos ordenados à sua alienação em hasta pública, permitindo assim a sua substituição por outros que, sem prejuízo da sua utilidade particular, estejam na disponibilidade de realizar a função social da propriedade”*¹⁷. Todavia, e como o n.º 5 do art.º 63 do RJRU indica, o proprietário vai beneficiar do valor do bem, com todas as garantias conferidas pelo Código das Expropriações, uma vez que estes dois conceitos se aproximam. Para além disso, no mesmo artigo refere que o proprietário terá a justa indemnização, com as necessárias adaptações.

Com a delimitação de uma ARU, a al. a) do art.º 14 do RJRU obriga os municípios a definir os 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). Assim, ficarão isentos de IMI por um período de 5 anos (podendo ser prolongados por mais 3 anos) os prédios urbanos sejam de habitação própria e permanente e que tenham sido alvo de ações de reabilitação e são isentas de IMT as aquisições de prédio urbano destinados a reabilitação urbana e na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado.

Ainda neste âmbito, nos termos da al. a) do n.º 1 do art.º 18 do CIVA, as empreitadas de reabilitação urbana de imóveis localizados na ARU ou, independentemente da localização, que sejam efetuadas ao abrigo de programas de apoio do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), aplica-se uma taxa reduzida de 6% de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

Em sede de Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC), ao abrigo do n.º 1 do artigo 71º do EBF, os rendimentos resultantes de prédios sujeitos a ações de reabilitação não serão tributados e do Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS), na medida em que são

¹⁷ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

dedutíveis à coleta 30% dos gastos ORU, até um limite de 500 euros, e as mais valias da venda de imóvel localizado em ARU são tributadas em IRS à taxa de 5%.

À luz da epígrafe do art.º 46º do EBF, encontra-se outro benefício fiscal. No n.º 1 do art.º 46º do EBF, é estabelecida a isenção do imposto municipal sobre imóveis, pelo período de 3 anos, relativamente aos prédios urbanos habitacionais construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, sendo que este benefício apenas pode ser reconhecido por duas vezes, seja ao sujeito passivo como ao seu agregado familiar (cfr. art.º 46 n.º 11 do EBF). Deve, também, dizer respeito à primeira transmissão, sendo que a única parte que pode beneficiar desta isenção é a parte que se destina a arrendamento para habitação.

Ainda, no art.º 46, os arrumos, despensas e garagens, mesmo que fisicamente separados, mas tendo de integrar o edifício principal, também estão dentro dos benefícios fiscais. Estes edifícios devem ser da exclusiva utilização do proprietário, agregado familiar, ou inquilino, como complemento da habitação isenta.

Um outro aspeto relevante sobre a isenção tipificada no art.º 46 do EBF, é o facto de também os emigrantes poderem beneficiar desta, desde que os requisitos previstos no preceito legal sejam verificados, com a exceção quanto ao prazo para a afetação do imóvel a sua habitação própria e permanente ou do seu agregado familiar.

Para cada ARU de Amarante, as ORU fazem referência a benefícios fiscais gerais e específicos.

Na ARU de Telões, as entidades que pretendam realizar obras de construção nova com áreas iguais ou superiores a 1.000 m² com fins comerciais, de serviço, indústria ou habitação multifamiliar que deem entrada na Câmara Municipal de Amarante até dia 31 de dezembro do ano seguinte àquele em que for publicada e cuja autorização seja pedida até três anos após o licenciamento ou comunicação prévia poderá ter uma redução de taxas urbanísticas¹⁸ de 100%. Se o processo, nas mesmas condições, der entrada na mesma data, mas no segundo ano usufruirá de 80%, se entrar no terceiro ano será de 60%, no quarto ano de 40% e, por fim, no quinto ano de 20%.

¹⁸ A redução de taxas não é aplicável à taxa inicial devida pela apresentação dos pedidos relativos a operações urbanísticas.

Na ARU de Vila Meã e na ARU Amarante Norte, os montantes das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por obras diretamente relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana; no licenciamento, autorização, comunicação prévia ou pedido de informação sobre as operações; e nas taxas devidas pelo licenciamento da publicidade relacionada com as operações tem uma redução de 80%.

Na Aru de Vila Caiz, as taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo e obras diretamente relacionadas com as operações urbanísticas; com o licenciamento, comunicação prévia ou pedido de informação das operações urbanísticas; e do licenciamento da publicidade relacionada com as operações urbanísticas tem uma redução de 50% (ou isenção).

Na ARU Cidade de Amarante, o montante das taxas devidas pelos licenciamentos ou comunicações anuais renováveis de publicidade e ocupação do domínio público (quando tenham por objeto locais em que ocorreram obras de requalificação urbana) é reduzido no valor correspondente ao período de duração das obras e se as obras de requalificação urbana se tiverem iniciado no ano anterior ao do licenciamento ou comunicação e se mantiveram nesse ano por um período igual ou superior a seis meses, inviabilizando assim a utilização plena dos factos, há lugar a uma isenção total das taxas.

Em suma e face ao que foi exposto, para obter o direito aos benefícios fiscais, incentivos e redução ou isenção de taxas urbanísticas em obras de reabilitação de edifícios e em obras de construções nova relativamente a cada ARU de Amarante, é necessário, primeiramente, obter da Câmara Municipal o reconhecimento da obra como sendo de reabilitação.

Consequentemente, a partir destes benefícios fiscais, são possíveis os impulsos para a reabilitação urbana, contribuindo para a regeneração e reabilitação do património urbanístico degradado e, de maneira articulada, criar melhores condições de habitabilidade.

Capítulo V – Estágio

1. Enquadramento da área delimitada para a Cidade de Amarante

O centro urbano de Amarante, município situado no espaço geográfico de transição entre o Douro Litoral e Trás-os-Montes, ocupa um lugar privilegiado na transposição do rio Tâmega.

Estas circunstâncias geoestratégicas, de grande importância no que diz respeito à coagulação de aglomerados urbanos, deram origem ao que hoje se conhece como centro histórico de Amarante, onde se realiza o cruzamento de pessoas e a realização de trocas de mercadoria.

O centro urbano, como todos os outros lugares, não fica imune às profundas transformações e dinâmicas económicas e sociais da sociedade portuguesa, o que se reflete nos dias de hoje do ponto de vista económico e social, com consequências severas na ocupação e conservação das edificações.

Para a ARU da Cidade de Amarante delimitada no período de 2001-2011, segundo os censos do ano correspondente, observa-se um significativo decréscimo populacional, estimado a 16% (em 2001 haviam 1.634 indivíduos recenseados e em 2010 decresce para 1.373 indivíduos recenseados). Valores ainda mais elevados quando se refere às estatísticas do núcleo histórico da cidade, a rondar os 25% da população residente recenseada em 2001.

O número de edifícios clássicos são cada vez menos. O escalão predominante era a população jovem em 2001, situação que se inverteu em 2010 em que a faixa etária predominante passa a ser a população idosa.

Porém, o crescimento do turismo, especialmente o turismo cultural, teve um fenómeno positivo. No que respeita ao alojamento, a informação disponível indica a necessidade de aumentar a oferta, seja de estabelecimentos de alojamento local, seja de estabelecimentos hoteleiros, podendo contribuir para a reocupação e reabilitação dos edifícios.

Deste modo, o Município de Amarante propôs a realização da ARU da Cidade de Amarante com uma ORU sistemática, tendo um prazo de 10 anos que podia ser prorrogada por mais 5 anos caso fosse necessário.

1.1. Objetivo da Operação de Reabilitação Urbana e a suas prioridades

De uma forma geral, para além dos objetivos que estão inerentes à reabilitação urbana, o Município de Amarante definiu como objetivos de intervenção e os projetos estruturantes que, pela sua natureza, localização e importância, serão capazes de gerar consequências positivas para a regeneração e valorização da ARU da Cidade de Amarante.

Inicialmente, no que se refere às edificações, a prioridade foi a reabilitação do que se encontra em mau estado de conservação e em ruína (péssima condição). Esta condição encontrava-se em cerca de 26% das edificações existentes na ARU delimitada. Aquando a

reabilitação as características arquitetónicas e volumétricas das edificações existentes deveriam ser conservadas e todas as alterações não podiam criar desequilíbrios formais nos conjuntos urbanos que integram. Para além de qualificar a imagem da cidade, deveriam ser preparadas operações que visassem a requalificação das edificações com a mais recente construção e que causassem grande impacto local.

O centro urbano também dispõe de recursos patrimoniais e paisagísticos, materiais e imateriais, com grandes potencialidades para atrair visitantes. Deste modo, foi necessário oferecer motivos e equipamentos para estadias mais prolongadas, como a oferta de alojamento turístico dirigida a diferentes públicos. Também as intervenções de qualificação ambiental nas margens do rio Tâmega destinaram-se ao uso dos residentes como aos seus visitantes, por isso devia ser dada importância especial à criação de percursos contínuos. Ainda, foi possível haver uma requalificação dos alçados de edificações, nomeadamente dos tardozeiros.

Por último, com a escassa área de estacionamento, importava aumentar a capacidade de estacionamento na área central da cidade.

1.2. Reabilitação dos edifícios de intervenção prioritária

Nesta análise será dada importância à reabilitação de edifícios de intervenção prioritária e a taxa de sucesso que se adquiriu até ao final do ano de 2022.

Assim, a área definida como prioritária corresponde entre a praça da República e a rua de S. Pedro, faceando os arruamentos que suportam as ruas de 5 de Outubro, Cândido dos Reis, Teixeira de Vasconcelos e Miguel Bombarda e inclui a faixa adjacente da margem do Tâmega, que se designará por Núcleo Histórico de S. Gonçalo. Nesta área, mais de um terço do edificado apresenta um estado de conservação mau ou péssimo.

A intervenção prioritária do Núcleo Histórico de S. Gonçalo, no conjunto, compreende 72 edificações com diferentes estados de conservação. Nesta zona haverá 22 edifícios que se apresentam em péssimo estado, sendo que desses 22 edifícios, 3 necessitam de intervenção urgente.

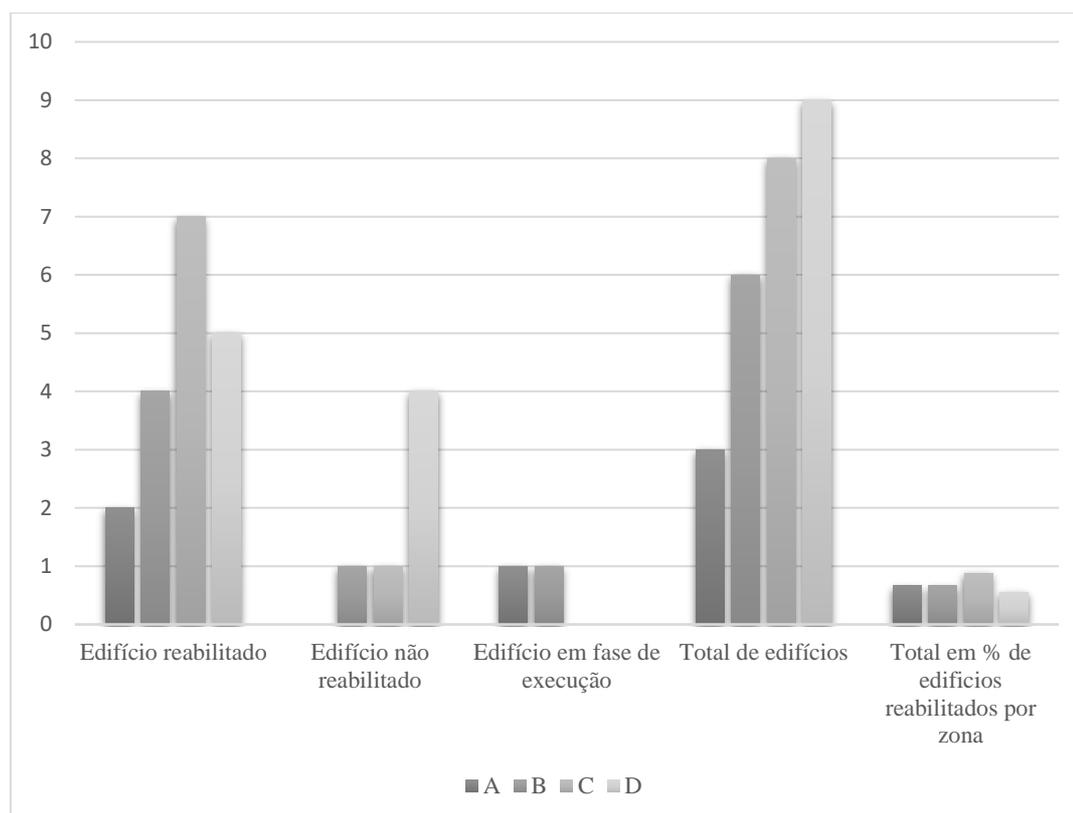
2. Metodologia

Neste âmbito, as áreas analisadas em terreno foram a Rua 31 de Janeiro (A), a Rua 5 de Outubro (B), a Rua Teixeira de Vasconcelos (C) e a Rua Cândidos Reis (D), em que foram identificados 26 edifícios que estavam ainda em execução, não reabilitados e reabilitados.

Pretende-se com esta análise perceber quantos edifícios foram reabilitados, os não reabilitados e ainda em execução e o seu total em percentagem por zona. O tempo escolhido foi desde da aprovação da ARU, 2018, até ao final do ano de 2022.

2.1. Edificado determinado para Reabilitação Urbana

Gráfico 1 – Reabilitação de edifícios na área prioritária da ARU Cidade de Amarante entre 2018-2022

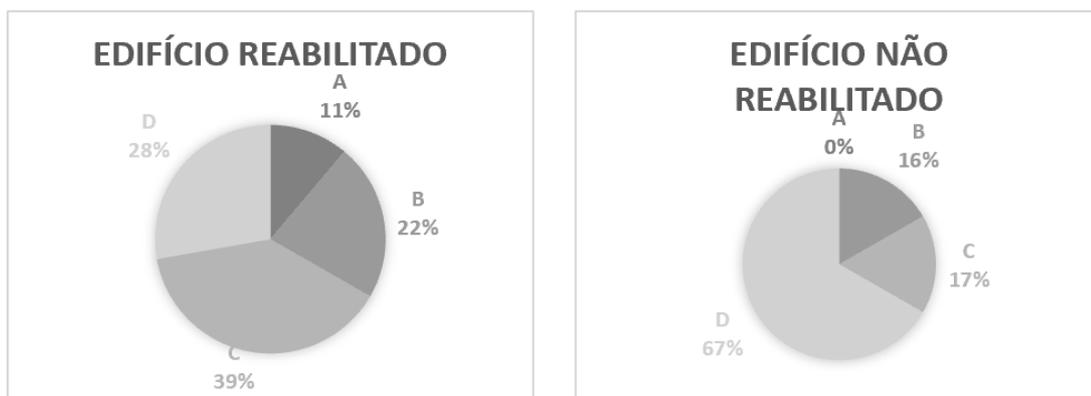


Fonte: autoria própria, baseado na experiência em terreno.

A amostra consistiu em 26 edifícios, em que 3 se localizam na Rua 31 de Janeiro (A), 6 na Rua 5 de Outubro (B), 8 na Rua Teixeira Vasconcelos (C) e 9 na Rua Cândidos dos Reis (D).

Para tal pode-se verificar que na zona A há um total de 2 edifícios reabilitados e 1 ainda em execução. Na zona B foram 4 edifícios reabilitados, 1 edifício não reabilitado e 1 ainda em execução. Na zona C foram 7 edifícios reabilitados e 1 ainda não foi reabilitado. Por fim, na zona D foram 5 edifícios reabilitados e 4 não reabilitados.

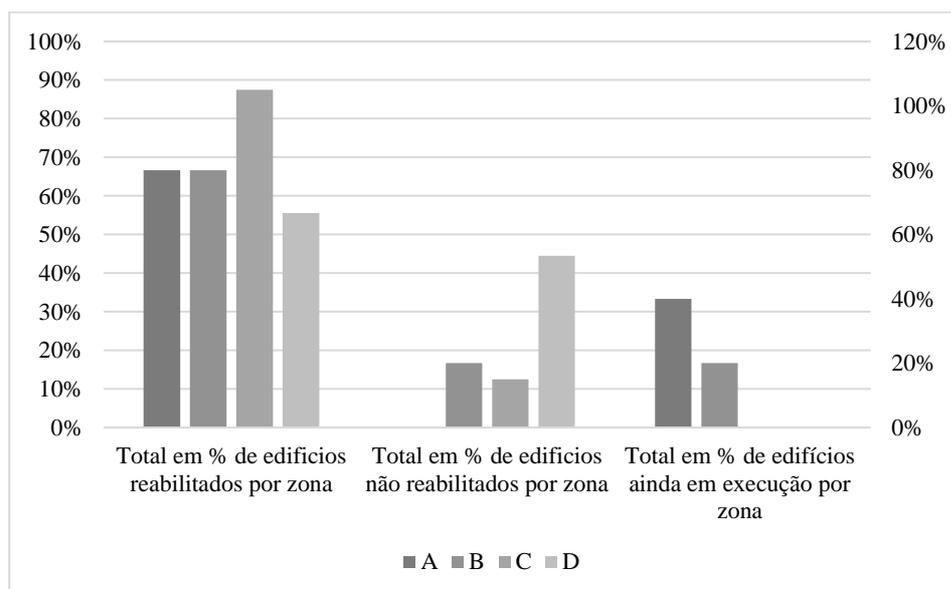
Gráfico 2 – Edifícios Reabilitados e Edifícios Não Reabilitados



Fonte: autoria própria, baseado na experiência em terreno.

Desmiolando, no seu geral, as zonas com mais edifícios a reabilitar era a zona C e D e, por isso, as taxas com maiores valores com estas mesmo, contudo as zonas com mais sucessos foram a zona A de 3 edifícios, 2 tiveram intervenções de reabilitação e, de facto, a zona C com 8 edifícios, 7 foram executadas obras de reabilitação. A zona B tinha como total 6, porém foram intervencionados 4 edifícios e 1 edifício ainda não tem qualquer intervenção e 1 edifício ainda se encontra em execução. A zona D com um total de 9 edifícios, apenas 5 foram reabilitados e 5 ainda não tiveram qualquer tipo de sinal de iniciativa para intervenção, não existindo qualquer edifício em execução.

Gráfico 3 – Total em % por zona de reabilitação urbana de edifícios



Fonte: autoria própria, baseado na experiência em terreno.

Em termos percentuais e classificando por zonas, a zona A tem um total de 67% de edifícios reabilitados, 0% de não reabilitados e 33% de edifícios ainda em execução. A zona B tem também 67% de edifícios reabilitados, 17% por reabilitar e 17% ainda em execução. A zona C tem uma taxa de 88% de edifícios reabilitados, 13% em edifícios por reabilitar e 0% nos edifícios ainda em execução. Por fim, a zona D tem 56% de edifícios reabilitados, 23% por reabilitar e 0% nos edifícios ainda em execução.

Tabela 1 – Total de edifícios reabilitados, não reabilitados e em fase de execução

	A	B	C	D	%	
Edifício reabilitado	2	4	7	5	0,692308	69%
Edifício não reabilitado	0	1	1	4	0,230769	23%
Edifício em fase de execução	1	1	0	0	0,076923	8%
Total de edifícios	3	6	8	9		
Total em % de edifícios reabilitados por zona	67%	67%	88%	56%		
Total em % de edifícios não reabilitados por zona	0%	17%	13%	44%		
Total em % de edifícios ainda em execução por zona	33%	17%	0%	0%		

Fonte: autoria própria, baseado na experiência em terreno.

Nestes dados mais concretos percebe-se que a taxa de sucesso de edifícios reabilitados nas quatro zonas foi de 69%, relativamente aos edifícios não reabilitados tem uma taxa de 23% e edifícios em fase de execução tem percentagem de 8%.

3. Projetos cofinanciados para reabilitação urbana

Para além da análise de edifícios reabilitados, também é importante analisar os projetos que o Município de Amarante concretizou e está em andamento no que diz respeito à reabilitação urbana.

Neste âmbito, e recorrendo à página oficial da Câmara Municipal de Amarante, conta-se com onze projetos cofinanciados de reabilitação urbana. O projeto mais antigo data de 1 de abril de 2016 (data de início de realização) e o dia 31 de agosto de 2023 (data de conclusão da obra), sendo que um dos projetos tem previsto a sua conclusão 31 de maio de 2023.

Tabela 2 – Projetos cofinanciados no âmbito da Reabilitação Urbana

Designação do Projeto Cofinanciado (no âmbito da Reabilitação Urbana)	Código do Projecto	Custo total elegível	Fundo da UE	Apoio financeiro da União Europeia	Apoio financeiro Público Nacional/regional	Data de início	Data de conclusão
Amarante em Regeneração	NORTE-04-2316-FEDER-000159	124.974,70 EUR	FEDER	106.228,50 EUR	18.746,20 EUR	04/12/2017	30/11/2019
Intervenções estruturais de desobstrução, reabilitação fluvial e contenção de cheias, em zonas de inundações frequentes e danos elevados em Amarante	POSEUR-02-1810-FC-000488	3.470.676,98 EUR	FC	2 802 348,18 EUR	S/DADOS	01/07/2017	31/05/2023*
Reabilitação da Casa da Cadeia	NORTE-04-2316-FEDER-000076	187.172,00 EUR	FEDER	159.097,05 EUR	S/DADOS	01/03/2017	30/10/2018
Reabilitação do Bairro Cancela de Abreu - Eficiência Energética	NORTE-03-1204-FEDER-000001	1.110.456,50 EUR	FEDER	943.888,03 EUR	IFRRU – 1.727.085,97 EUR BEI – 787.246,79 EUR	22/06/2017	21/06/2020
Reabilitação do Cine-Teatro	NORTE-04-2316-FEDER-000139	3.231.601,62 EUR	FEDER	2.746.861,38 EUR	S/DADOS	23/05/2019	31/10/2021
Reabilitação do Regadio de Moreira	PDR2020-3.4.2-FEADER-042333	164.695,92 EUR	FEDER	164.695,92 EUR	S/DADOS	16/10/2017	28/03/2022
Reabilitação do Regadio do Casal / Vargelas	PDR2020-3.4.2-FEADER-042329	61.351,97 EUR	FEDER	61.351,97 EUR	S/FINANCIAMENTO	16/10/2017	06/04/2022
Reabilitação do Solar de Magalhães	NORTE-04-2316-FEDER-000322	2.638.742,08 EUR	FEDER	2.242.930,77 EUR	S/DADOS	22/12/2016	31/05/2021
Requalificação da EB de Santa Comba - Real	NORTE-08-5673-FEDER-000028	150.000,00 EUR	FEDER	127.500,00 EUR	S/DADOS	01/05/2016	31/12/2016
Requalificação da EB1 de Igreja, Vila Caiz	NORTE-08-5673-FEDER-000027	75.000,00 EUR	FEDER	63.750,00 EUR	S/DADOS	01/04/2016	31/12/2016
Valorização do cluster turístico das serras do Marão e da Aboboreira	NORTE-06-3928-FEDER-000143	687.247,18 EUR	FEDER	584.160,10 EUR	S/DADOS	01/09/2020	31/08/2022

Fonte: autoria própria, baseado no site oficial da Câmara Municipal de Amarante

Na tabela 2 pode-se verificar que apenas um dos projetos propostos ainda não está concluído, porém a taxa de realização e conclusão dos projetos é de 90%. Estes projetos são financiados pelos fundos comunitários onde predomina o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional. Apenas um projeto (“Intervenções estruturais de desobstrução, reabilitação fluvial e contenção de cheias, em zonas de inundações frequentes e danos elevados em Amarante”) é financiado pelo Fundo de Coesão. Numa soma total de apoio financeiro da UE conta com os 2 802 348,18 milhões de euros. No projeto “Amarante em Regeneração” e na “Reabilitação do Bairro Cancela Abreu – Eficiência Energética”, o Município de Amarante contou com um investimento (nacional ou regional) de 2 533 078,96 milhões de euros.

Conclusão

O papel que a UE tem desenvolvido em torno das estratégias para os espaços urbanos tem sido muito importante. A organização supranacional considera que os territórios são peças fundamentais para o desenvolvimento de políticas sociais, económicas e ambientais coesas e fortes. O reconhecimento desta necessidade tem sido objetivada através da Política de Coesão ou Regional e através de instrumentos financeiros como o FC, o FSE e o FEDER. Ainda a Nova Carta de Leipzig (2020) e o Plano de Recuperação e Resiliência (2021-2026) são projetos que contribuirão para um novo urbanismo europeu. Mesmo que a UE não tenha grande influência no que diz respeito ao urbanismo de cada Estado-Membro, as políticas comuns que se foram formando, realizaram um urbanismo europeu com características próprias e permitiram que as cidades e os seus meios urbanos fossem desenvolvidos e dinamizados. Em Portugal, as políticas urbanas têm seguido o caminho de aperfeiçoar, valorizar e operacionalizar meios já existentes. Ao contrário do que acontecia inicialmente, estas políticas estão direcionadas para a inclusão social, valorização do património, do ambiente e paisagística e dinamização económica.

Com a degradação do património foi preciso arranjar estratégias para que os meios urbanos não fossem esquecidos e estivessem apenas em ruínas. Daqui surgiu a necessidade de se começar a reabilitar o património edificado e, assim, apareceu o que hoje se conhece como as ARU (com ORU). A ARU não visa apenas a reabilitação e a requalificação de edificado, mas um conjunto integrado e planeado de ações de um determinado local, previamente delimitado e com um conjunto de incentivos e benefícios fiscais, leva com que os proprietários e outros agentes imobiliários se importem e interessem por reabilitar e interferir nos seus patrimónios. Ainda, a delimitação dá a possibilidade ao município, através de determinados instrumentos de planeamento e gestão, dar uma nova dinâmica ao tecido reabilitado.

As ARU são ferramentas para o planeamento e programação urbanos, que tem como objetivo imediato o desenvolvimento de áreas vulneráveis, que pelas suas características inerentes requerem intervenções integradas ao nível da arquitetura e do espaço público. Em Amarante, as Aru nascem da necessidade de regeneração urbana, onde estão delimitadas em localizações estratégicas, em que se prioriza a reabilitação urbana, paisagística e ambiental e revitalização económica, em que se opera através de instrumentos de gestão territorial.

Cada ARU em Amarante tem as suas características específicas e singulares e permitiu que a cidade promova-se a valorização integrada do território, reforça-se a função habitacional, fortalece-se a atratividade no centro urbano, promova-se a acessibilidades e mobilidades e requalifica-se em termos ambientais e valorização ecológica.

Pela leitura dos resultados, relativamente à área prioritária da ARU da Cidade de Amarante, nas zonas identificadas, a Rua 31 de Janeiro (A), a Rua 5 de Outubro (B), a Rua Teixeira Vasconcelos (C) e a Rua Cândidos dos Reis (D), a maioria dos edifícios estão reabilitados. A maior percentagem de edifícios não reabilitados pertence à zona B e apenas 2 edifícios estão em fase de execução (zonas A e B). A causa de edifícios ainda não terem tido qualquer tipo de intervenção para a execução da reabilitação pode-se prender com motivos como conflitos ou partilha de heranças.

Para além dos estímulos para os proprietários e outros titulares procederam à execução da reabilitação do seu edificado, como os benefícios fiscais e legais, outros programas de financiamento e instrumentos servem como incentivos para o setor público e privado para investirem nestas áreas degradadas. No município de Amarante verificou-se que havia dez projetos cofinanciados, maioritariamente pelo FEDER e um projeto pelo FC. Numa soma total de ajudas oferecidas pela UE para a reabilitação estes contam com 2 802 348,18 milhões de euros e numa soma de investimento nacional e regional, o município de Amarante investiu 2 533 078,96 milhões de euros.

Com a análise destes resultados pode-se verificar que a Amarante tem apostado na reabilitação e revitalização da cidade de modo que se torne mais atrativo e consiga cada vez mais captar investimento apostando no turismo e nas acessibilidades, o que permite dinamizar a economia e tornar os espaços comuns num local agradável para todos os locais ou todos aqueles que pretendam visitar Amarante.

Por fim, as ARU representam alavancas para o desenvolvimento sustentável territorial, opondo-se à expansão das urbanas e apoiando o tecido urbano e núcleos pré-existentes, potencializando cada pormenor da cidade, por mais pequeno que seja.

Bibliografia

Alves, C. (2016). Reabilitação urbana: uma prática (de)corrente.” [Tese de Doutoramento, Universidade da Beira Interior]. <http://hdl.handle.net/10400.6/4234>

Batista, D. (2013). Reabilitação Urbana - Poderes da Administração vs. Garantias dos Particulares [Dissertação de Mestrado, Universidade de Coimbra]. Repositório <http://hdl.handle.net/10316/34692>

Campos, V. (2016) Reflexões sobre a oportunidade e bondade do novo quadro legal do ordenamento do território e urbanismo, in C. Monteiro, J. Valle & J. Miranda (coord.) *O Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*, Coimbra: Almedina, 39-47.

Campos, V. e Ferrão, J. (2015). O Ordenamento do Território em Portugal: uma perspetiva genealógica”, *Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa*, (1). 31-37. <http://hdl.handle.net/10451/20716>

Campos, V., Ferrão, J. (2015) O Ordenamento do Território em Portugal: uma perspectiva genealógica. *ICS Working Papers*, 1. http://www.ics.ul.pt/flipping/wp2015_1/index.html

Cavaco, C. (2019). Urbanismo como política pública: que mudanças de azimute?. *TPU: Território, Planeamento e Urbanismo – teoria e prática*, (1.º), 78-104. <https://doi.org/10.34624/tpu.v0i1.868>

Comissão Europeia, Direção-Geral do Orçamento, (2021). *The EU's 2021-2027 long-term budget and NextGenerationEU : facts and figures*, Serviço das Publicações da União Europeia. <https://data.europa.eu/doi/10.2761/808559>

Cunha, E., Julião, R. & Oliveira, H. (2020). A política urbana no Brasil e em Portugal. *DINÂMIA'CET-IUL*, 40. 184-199. <http://journals.openedition.org/cidades/2427>

Esteves, D. (2021). O impacto das Áreas de Reabilitação Urbana na regeneração urbana de Vila Nova de Gaia [Dissertação de Mestrado, Universidade do Minho]. file:///C:/Users/diana/Downloads/DissertacaoDinaHenriques_pg39632.pdf

Ferrão, J. (2014). *O Ordenamento do Território como Política Pública*. (2.ª ed.). Fundação Calouste Gulbenkian.

Graça, M (2013). A Reabilitação Urbana - O Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana - Um instrumento de gestão territorial não utilizado [Dissertação de Mestrado, Universidade de Coimbra]. <http://hdl.handle.net/10316/34896>

Guerra, I. (2011). As políticas de habitação em Portugal: à procura de novos caminhos. *Cidades, Comunidades e Territórios*, 22, 41-68. <http://hdl.handle.net/10071/3469>

Jorge, S. (2022). A Alavanca do 1.º Direito: Um Olhar Sobre A Primeira Geração De Estratégias Locais De Habitação. *Finisterra*, LVII (119). 109-128. <https://doi.org/10.18055/Finis25645>

Lopes, D. (2010), Reabilitação Urbana em Portugal: evolução e caracterização, in Temas CEDOUA, *O Novo Regime da Reabilitação Urbana*, , Almedina, Coimbra.

Lopes, D. (2017, Março 10). Regime jurídico da delimitação das áreas de reabilitação urbana [Video]. JustiçaTV. <https://justicativ.com/site/pesquisa.php?search=dulce%20lopes&page=2>

Lopes, D. (2020). Habitação, Regularização e Reabilitação: Tendências em Portugal e no Brasil. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, 115. 335-351. <https://doi.org/10.11606/issn.2318-8235.v115p335-351>

Martins, R. (2017). Áreas de Reabilitação Urbana de Vila Franca de Xira – Breve reflexão sobre a intervenção municipal [Relatório de Estágio, Universidade Nova de Lisboa]. https://run.unl.pt/bitstream/10362/28550/1/Relat%c3%b3rio%20Final_renato_martins_34637.pdf

Mourão, J. (2019). Regeneração urbana integrada, proteção do património cultural e eficiência ambiental como objetivos divergentes nas políticas urbanas em Portugal (2000 – 2020). *DINÂMIA’CET-IUL*, 38. 74-95. <http://journals.openedition.org/cidades/1166>

Nascimento, E. (2008). O papel das políticas de requalificação urbana e ambiental: o caso do programa Polis em Bragança, Chaves e Viana do Castelo [Tese de Doutoramento, Universidade de Lisboa]. <http://hdl.handle.net/10451/442>

Oliveira, F., Lopes, D. & Alves, C. (2011). *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana* (1.ª ed). Almedina.

Passo, T. (2012). O “Princípio da Proteção do Existente”. *Boletimarquitectos, Uncategorized*. 22-23. <https://boletimarquitectos.wordpress.com/2012/12/06/principio-da-protecao-do-existente/>

Pinho, A. (2009). Conceitos e políticas de reabilitação urbana : análise da experiência portuguesa dos gabinetes locais [Tese de Doutoramento, Universidade de Lisboa]. <http://hdl.handle.net/10400.5/1439>

Queirós, J., Rodrigues, V., & Pereira, V. (2020). Capítulo 13 - O Mercado da Reabilitação Urbana enquanto Construção Política: Resultados de um percurso de pesquisa na cidade do Porto. *Em (Re) Construção. Elementos para uma sociologia da atividade na indústria da Construção em Portugal.*, 315. <https://hdl.handle.net/10216/128352>

Rodrigues, P. G. (2021). O Plano Português de Recuperação e Resiliência (PRR): tensões, inconsistências e uma afinação proposta para descentralizar e capacitar. *Lusíada. Economia E Empresa*, (30), 103–112. <https://doi.org/10.34628/jfeh-r484>

Santos, A. (2017). O contributo da Reabilitação Urbana para a Sustentabilidade das Cidades: o caso de estudo do Centro Histórico do Porto [Tese de Doutoramento, Universidade Fernando Pessoa]. <http://hdl.handle.net/10284/6381>

Santos, A. (2018). *Reabilitação Urbana e a Sustentabilidade das Cidades* (1ª ed.). Vida Económica. https://books.google.pt/books?hl=pt-PT&lr=&id=YLOKDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA5&dq=%C3%A1rea+de+reabilita%C3%A7%C3%A3o+urbana+nos+munic%C3%ADpios&ots=F2ggGIRths&sig=S_IJmygenz6K3TDr0mE7eMqeKI0&redir_esc=y#v=onepage&q=%C3%A1rea%20de%20reabilita%C3%A7%C3%A3o%20urbana%20nos%20munic%C3%ADpios&f=false

Silva, S. (2010). Reabilitação Urbana: conceito e princípios. In D., Lopes, A., Gonçalves, J., Correia, F., Oliveira, J., Craveiro, A., Almeida & P., Oliveira (1.ª ed), *O Novo Regime da Reabilitação Urbana*, 7-20. Almedina.

Suárez, J. e Ferraro, A. (2022). "Un nuevo urbanismo para Europa: los fondos europeos de recuperación y su proyección en el futuro de las ciudades", *Actualidad Jurídica Ambiental* (123). 1-25. <https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/149827/2022-05-23-Rastrollo-Ferraro-Urbanismo.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Tomàs, M. (2018). Políticas europeas y gobernanza metropolitana: una asignatura pendiente. *Gestión Y Análisis De Políticas Públicas*, (20), 53–64. <https://doi.org/10.24965/gapp.v0i20.10489>

Tomé, D. (2015). O Regime Excecional da Reabilitação Urbana – Tendência ou Excecionalidade? [Dissertação de Mestrado, Universidade Católica Portuguesa do Porto]. <TESE-DIANATOME.pdf> (ucp.pt)

Trigo, J. (2022). Editorial. *Departamento de Engenharia Civil – Instituto Superior de Engenharia Civil, Publicação Semestral*, 2-3.
https://publicacoes.isep.ipp.pt/uploads/decivil/DECivil_2022_abril.pdf

Valente, J. e Pinto, J. (2009). O novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. In *Reabilitação Urbana, Edição da Imoedições - Edições Periódicas e Multimédia, Lda*, 35-45.

Jurisprudência

Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho do Ministério das Finanças (1989). Diário da República: I série, n.º 149. <https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/decreto-lei/1989-34554075>

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional (2009). Diário da República: I série, n.º 206. <https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/307-2009-483155>

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio da Assembleia da República (2014). Diário da República: I série, n.º 104. <https://dre.pt/dre/analise-juridica/lei/31-2014-25345938>

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio da Assembleia da República (2014). Diário da República: I série, n.º 104. <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/31-2014-25345938>

Lei n.º 48/98, de 11 de agosto da Assembleia da República (1998). Diário da República: I série, n.º 184. <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/48-1998-438067>

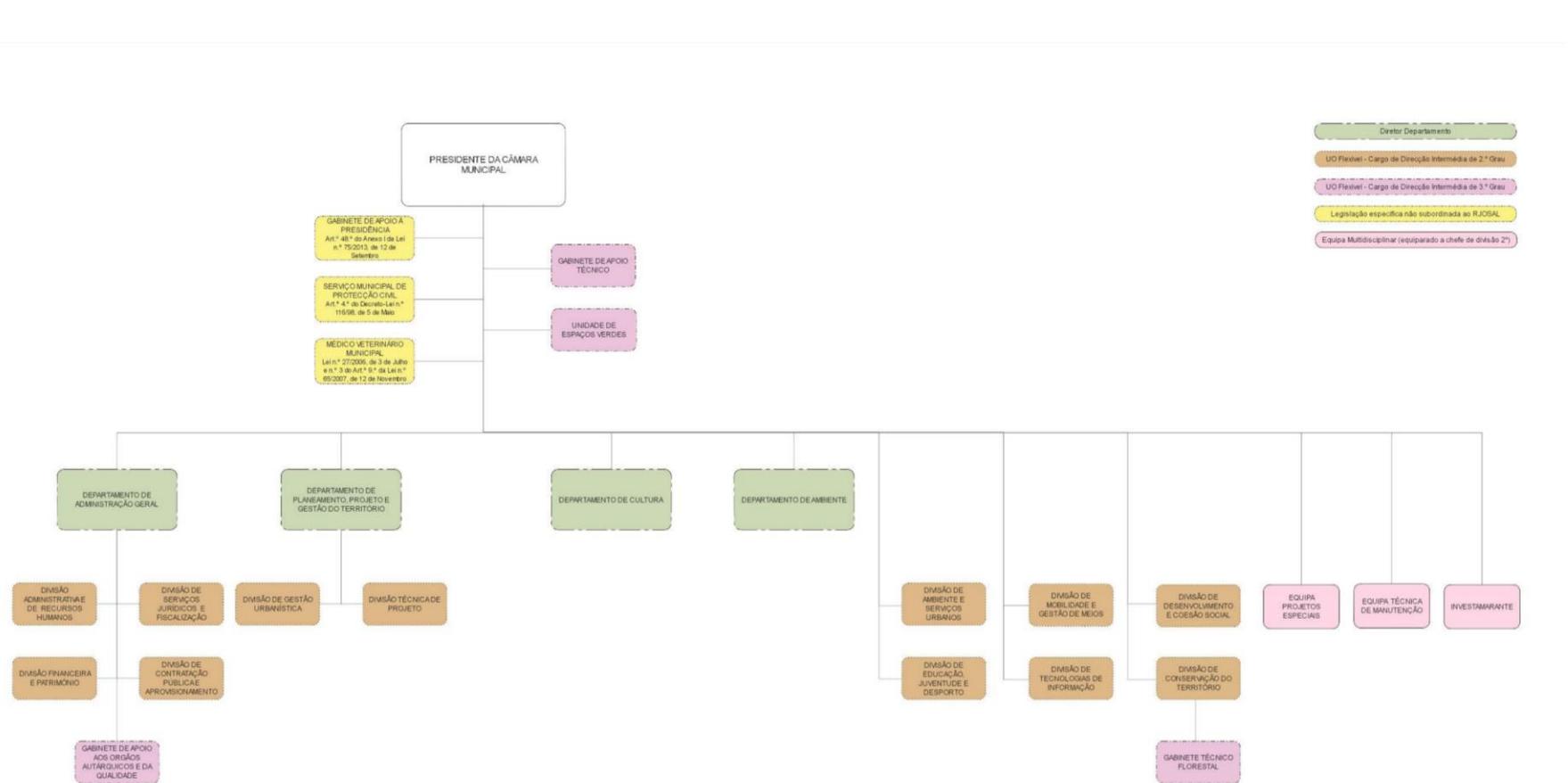
Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro da Assembleia da República (2008). Diário da República: I série, n.º 252. <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/64-a-2008-243747>

Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro da Assembleia da República (2013). Diário da República: I série, n.º 176. <https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/lei/2013-56366098>

Anexos

Anexo 1 – Moldura Organizacional da Câmara Municipal de Amarante.

Anexo 1 – Moldura Organizacional da Câmara Municipal de Amarante



Fonte: Portal digital do Município de Amarante