



LUÍS ANTÓNIO D' ALMEIDA PINTO

(REVITALIZAÇÃO – URBANÍSTICA)

Dissertação de Mestrado em Ciências Jurídico-Forenses, orientada pela Senhora Professora Doutora – *Fernanda Paula Marques de Oliveira* e apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra (FDUC).

Abri/2014



UNIVERSIDADE DE COIMBRA

PRINCIPAIS ABREVIATURAS (SIGLAS)

- ACRRU – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
- AD – Acórdãos Doutrinários do Supremo Tribunal Administrativo
- AGU – Antepiano Geral de Urbanização
- ATC – Acórdãos do Tribunal Constitucional
- BEI – Banco Europeu de Investimento
- BFD – Boletim da Faculdade de Direito
- CEARQ – Centro de Estudos de Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia
- CEDOUA – Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra
- CCDR – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional
- CJA – Cadernos de Justiça Administrativa
- CPA – Código do Procedimento Administrativo
- CPTA – Código de Processo nos Tribunais Administrativos
- CRP – Constituição da República Portuguesa
- DL – Decreto-Lei
- DGEMN – Direcção-Geral de Edifícios e Monumentos Nacionais
- DGOTDU – Direcção-Geral do Ordenamento de Território e do Urbanismo
- DGSU – Direcção-Geral dos Serviços de Urbanização
- EEE – Espaço Económico Europeu
- GTL – Gabinete Técnico Local
- IGESPAR – Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico
- IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação
- INH – Instituto Nacional de Habitação
- IPPAR – Instituto Português do Património Arquitectónico
- IPPC – Instituto Português de Património Cultural
- JESSICA – Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
- LBOTU – Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo
- L – Lei
- LPTA – Lei de Processo nos Tribunais Administrativos
- MAOTDR – Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional

- PDM – Plano Diretor Municipal
- PGU – Plano Geral de Urbanização
- PIMOT – Plano Intermunicipal de Ordenamento do Território.
- PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território
- PNPOT – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
- POLIS – Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades
- PP – Planos de Pormenor
- PRAUD – Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas
- PRID – Programa de Recuperação de Imóveis Degradados
- PROCOM – Programa de Apoio à Modernização do Comércio
- PROHABITA – Programa de Financiamento para Acesso à Habitação
- PROREABILITA – Apoio à Reabilitação de Edifícios
- PROT – Plano Regional de Ordenamento do Território
- PRPVPC – Política do Recurso de Proteção e Valorização do Património Cultural
- PRU – Programa de Reabilitação Urbana
- PU – Plano de Urbanização
- QREN – Quadro de Referência de Estratégia Nacional
- RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis
- RECRIPH – Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal
- REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
- RDRL – Revista de Direito Regional e Local
- RGEU – Regime Geral das Edificações Urbanas
- RJERU – Regime Jurídico Excepcional para a Reabilitação Urbana
- RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
- RJRU – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
- RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
- RMUE – Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação
- RSRZH – Regulamento Prévio de Salvaguarda e Reabilitação da Zona Histórica
- SOLARH – Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação
- SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana
- TCA – Tribunal Central Administrativo

- UOPG – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão
- URBAL – Programa da Comissão Europeia para locais europeus e latino-americanos para a difusão, aquisição e aplicação das melhores práticas no domínio das políticas urbanas
- URBCOM – Sistema de Incentivos a Projetos de Urbanismo

ÍNDICE

PRINCIPAIS ABREVIATURAS (SIGLAS)	2
1 – INTRODUÇÃO	8
1.1 – Objetivos	9
2 – Reabilitação	9
2.1 – Evolução da definição de reabilitação urbana	10
2.2 – Razões para intervir nas cidades	14
3 – Conceitos	17
3.1 – Recuperar e renovar	17
3.2 – Renovação urbana	18
3.3 – Reabilitação urbana	19
3.4 – Requalificação urbana	21
3.5 – Revitalização urbana	22
3.6 – “Reabilitar” ou “construir” (centros urbanos)	24
4 – Regime Jurídico de Reabilitação/Revitalização (sua evolução)	25
5 – A “Urbanização” em Portugal no Século XX	28
6 – Cidades, que Urbanização?	35
6.1 – Importância da requalificação/revitalização urbana	37
7 – Revitalização Patrimonial (objetivos)	39
8 – Renovação Urbana em Portugal	40
9 – No Seio da Política Urbana (a sua requalificação)	46
9.1 – Modos de intervenção	46
9.2 – Uma política pública	47
9.3 – Políticas de revitalização urbana	48
9.4 – Os intervenientes	51
9.5 – Os instrumentos jurídicos mobilizáveis	53

10 – Casos de Estudo	56
10.1 – Programa reabilite primeiro, pague depois	56
10.2 – Difusão (diário económico)	57
10.3 – Projeto arrebita! Porto	57
11 – Situação Concreta (<i>versus</i>) CM Castro Daire	59
12 – Ideias Aproveitadas	63
12.1 – A revitalização sugerida	63
13 – Conclusão	65
Legislação	69
Bibliografia	75

Reconhecimento,

Agradeço a todos os “meus” *Professores*, que ao longo desta caminhada, me souberam envolver no meio estudantil, retribuindo-me com os seus saberes, conselhos, carinho, compreensão e fundamentalmente, através dos seus incentivos, pois sem eles, com certeza não estaria hoje aqui.

Afonso Patrão, Alexandra Aragão, Alexandre Mota Pinto,
Benedita Urbano,
Cláudia Santos, Calvão da Silva, Capelo de Sousa, Carolina Cunha, Cassiano dos Santos, Cristina Líbano Monteiro,
Dulce Lopes,
Faria Costa, Fernando Licínio, Fernanda Paula Oliveira, Francisco F. Almeida,
Geraldo Ribeiro, Guilherme Martins,
Hugo Almeida
Irene Seiça Girão,
João Loureiro, João Pinto Monteiro, João Reis, Joana Vicente, José Quelhas,
Leal Amado, Luís Mesquita, Luís Vale,
Malheiro Magalhães, Mara Lopes, Margarida Andrade, Maria Olinda Garcia,
Maria Veloso Gomes, Miguel Ângelo, Mónica Jardim,
Nogueira Serens, Nuno Ascensão, Nunes Caeiro,
Paula Vítor, Paulo Mota Pinto, Pedro Canastra, Pedro Gonçalves, Pinto Bronze,
Rafael Luís Reis, Raquel Moniz, Remédio Marques,
Sandra Passinhas, Sinde Monteiro, Sónia Fidalgo, Susana Sousa, Suzana Tavares,
Vieira Cura, Vital Moreira.

À “minha” Orientadora – Professora Doutora – Fernanda Paula Oliveira, pelos saberes, disponibilidade, simpatia e muita paciência, um muito bem-haja.

Também, com muito amor e carinho,

À minha mulher – *Fátima*

Meus filhos – *Luís e Lara*

Aos meus netos – *Iris e Ruben*

1 – INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é um processo de intervenção no tecido urbano que tem como objetivo a requalificação de edifícios e espaços públicos das cidades, de forma a contribuir para uma melhoria do seu ambiente, do património edificado e da qualidade de vida da população.

Nesta conjuntura, a reabilitação urbana tem-se mostrado um importante instrumento de *revitalização* das cidades e, por conseguinte, uma mais-valia urbanística. Como tal, é de extrema relevância estudar o seu processo de aplicação, bem como a sua evolução, na intenção de se encontrar formas de atuação.

É neste sentido que se realiza este trabalho sobre um tema que, além de ser útil em termos habitacionais, é cada vez mais uma forma de melhorar a qualidade de vida das cidades e, conseqüentemente, toda a vida social e económica que daí resulta.

A reabilitação urbana define-se como o processo corrente de intervir no edificado e espaços públicos existentes, com o objetivo de fomentar os desenvolvimentos da comunidade nele territorializada, desenvolvimento encarado nas suas múltiplas dimensões incluindo a espacial: a organização e a qualificação do território (Valente, 1996 *in* Soares, 2006).

Desde muito cedo que se começou a dar alguma importância ao aspeto e forma das cidades e hoje, mais que a aparência, começa-se a ter em conta a qualidade de vida dos seus habitantes, sendo este o fator que mais contribui para a necessidade de as reabilitar. Também os fatores económicos que dizem respeito a cada cidade, assim como o turismo, são grandes impulsionadores desta tendência para a melhoria dos ambientes urbanos.

Em Portugal, têm já sido feitos esforços para reabilitar diversos espaços urbanos, no entanto, mesmo olhando-se para os normativos recentes, ainda haverá muito a fazer. As autarquias (por vezes com poucos recursos) o que muito limitam a sua atuação (sobretudo os municípios mais pequenos), não terão muitas condições para realizar as operações de reabilitação, que muitas das vezes gostariam de pôr em prática.

Este problema intensifica-se quando se trata de centros históricos de pequenas cidades ou vilas, em especial no interior. Muitos destes centros retêm uma importante história nos seus edifícios e, por isso, torna-se complicado intervir no património histórico e cultural, na medida em que estas intervenções poderão tirar algum do seu valor.

Assim, tendo em conta os motivos que poderão ser influenciados pela prática da reabilitação urbana torna-se consciência da sua importância para a sua revitalização e, por isso, é necessário fazer-se uma avaliação da sua aplicação, importando ter em conta todos os instrumentos existentes em matéria de reabilitação urbana, quais os que efetivamente apresentam resultados e qual a sua forma de aplicação nestes espaços.

1.1 Objetivos

O objetivo deste trabalho consiste numa análise da situação atual da reabilitação (*versus*) revitalização urbana, de modo a tentar perceber quais as dificuldades na sua aplicação e incidindo acima de tudo sobre os diversos instrumentos existentes neste âmbito, por forma a entender quais aqueles cuja utilização poderá ser adequada aos seus espaços urbanos e como poderão ser melhorados.

Assim, tal objetivo será efetuar uma abordagem (tanto quanto possível abrangente), através dos seus novos usos, isto num contexto de mudança, especialmente pela via dos seus recursos, e também pelos objetivos (a ter em conta), particularmente pela vontade política em reabilitar as nossas cidades, vilas e aldeias.

Revela-se oportuno, contextualizar os *conceitos* e respetivas *definições* –, ligadas ao urbanismo e à reabilitação, através da sua aplicação, isto é, a denominada revitalização urbanística (*conceito novo*), pretendendo-se assim, responder à seguinte questão: será que o edificado e espaços públicos devem ser reabilitados para criar melhores expectativas à sociedade em geral e muito particularmente, à renovação das nossas cidades? Na nossa modesta opinião (fundamentada mais à frente), com certeza que sim!

2 – Reabilitação

O termo reabilitação, quando aplicado à renovação urbanística, refere-se às intervenções necessárias num edifício ou propriedade, implicando, obras de beneficiação, visando aumentar a vida útil do imóvel e o seu valor económico e melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes.

As nossas cidades vão assistindo à degradação progressiva das suas estruturas urbanas, dos seus edifícios, dos seus espaços exteriores. Uma degradação decorrente do envelhecimento

próprio, da sobrecarga de usos. Ou ainda do desajustamento dos desenhos da sua organização a novos modos de vida. Por isso, torna-se imprescindível o desenvolvimento de processos de reabilitação urbana integrada, racionalizando recursos e evitando intervenções dispersas que possam revelar-se contraditórias.

Também importantes são as intervenções pontuais, na reabilitação de edifícios de habitação ou de fogos, em que as mais diversas entidades particulares se empenhem, pois a verdadeira reabilitação/revitalização não poderá realizar-se sem a participação ativa e financeira dos particulares.

No seguimento deste pensamento, observem-se as afirmações proferidas pelo então (Eng.º Nunes Correia, Ministro do Ambiente, do Território e do Desenvolvimento Regional),

“ (...) A reabilitação urbana é um desígnio nacional. Durante décadas, deixou-se degradar em Portugal grande parte do nosso património edificado. As barreiras jurídicas desproporcionadas a um conceito social de propriedade, os desequilíbrios legislativos propiciadores de medidas redistributivas a curto prazo, mas com inegáveis efeitos nocivos a longo prazo, a subsidiação da expansão urbana, por via de instrumentos de gestão territorial desproporcionados, a desadequação da legislação generalizadora à especificidade da reabilitação, bem como os enormes prazos de licenciamento daí decorriam, constituíram alguns dos fatores do seu desequilíbrio da reabilitação do património edificado. Nestas condições, assistimos a uma degradação das condições de vida nesses espaços urbanos, que conduziram a uma desertificação significativa dos mesmos, com inevitáveis custos, ambientais, económicos e sociais. Esta situação é tanto mais dramática quando, num Mundo globalizado, uma das principais fontes de riqueza se reconduz à singularidade cultural, que tem como uma das mais ricas manifestações o património historicamente edificado (...).” (Conferência de imprensa – novo regime de RU –, de 29 de junho de 2009).

2.1 – Evolução da definição de reabilitação urbana

O tipo de intervenção na paisagem urbana, no sentido da sua requalificação, vai desde a renovação, implicando a demolição e substituição dos elementos preexistentes; a revitalização, ou seja, a dinamização da vivência do local a requalificar; e ainda a reabilitação que, ao contrário da renovação, pressupõe a reutilização desses elementos preexistentes.

A renovação urbana consiste na substituição das estruturas existentes, envolvendo a demolição dos edifícios e a construção de novos imóveis, quer por grandes operações de infraestrutura e emparcelamento, quer lote a lote para aumento de volume de construção.

Esta operação pode ser pontual ou total, tratando-se neste caso de uma operação de planeamento sobre aquela área.

O termo *revitalização* utiliza-se para destacar projetos que vão para além da mera reabilitação física e os efeitos sociais e económicos associados. Com a palavra revitalização pretende-se fazer referência à vida, evocando a ação de promover nova vida de um tecido esgotado. Os projetos de revitalização introduzem ou restauram o equilíbrio num sistema urbano degradado (Soares, 2006).

A requalificação permite recuperar espaços desqualificados e desvalorizados, através de uma intervenção que tem de ser integrada, abrangendo várias componentes da vida urbana trata-se de recuperar o valor patrimonial da cidade, que se associa à própria noção de urbanidade, à qualidade da cidade enquanto tal (Magalhães, 1998).

A reabilitação urbana apresenta, então um misto de reabilitação, revitalização, salvaguarda e reutilização (Flores, 1998).

As práticas de reabilitação urbana são relativamente recentes e ganham força por oposição à renovação urbana, que implica a demolição e reconstrução de edifícios ou mesmo de bairros inteiros. A renovação foi amplamente utilizada, nomeadamente nos centros históricos, até aos anos 50/60. Está associada à corrente higienista e ao urbanismo expansivo que acompanhou um período de grande crescimento económico. Nesse tempo, era lícito destruir áreas históricas degradadas e substituí-las por complexos urbanos modernos onde predominava o terciário. A renovação era entendida como a melhor estratégia para valorizar as potencialidades das zonas centrais, que ofereciam vantagens de localização – boa acessibilidade, valor simbólico e prestígio – podendo ser ocupadas por atividades mais lucrativas para os privados assim como para as autarquias locais.

A desaceleração do crescimento económico e conseqüentemente a falta de recursos públicos, os problemas sociais que estas intervenções originaram – expulsão da população residente e substituição social, desertificação, quebra na morfologia urbana, disfunções urbanas, nomeadamente ao nível de infraestruturas – e também os novos valores emergentes – significado e valor do património, revalorização do “urbano”, diversidade social e funcional, animação cultural – levam ao abandono progressivo das operações de renovação urbana de grande escala. As intervenções de reabilitação urbana começam a ser encorajadas pela Administração, que reconhece nas zonas históricas novas potencialidades, nomeadamente turísticas. No entanto, apesar de se contrariar a renovação física,

difícilmente esta nova abordagem consegue evitar a renovação social e funcional (Sousa, 2002).

O próprio termo reabilitação urbana sugere uma intervenção mais ampla que a simples recuperação. Da recuperação dos espaços à reabilitação dos tecidos há uma evolução de escala que evidencia uma evolução problemática. Trata-se de reabilitar a própria qualidade urbana, ou seja, de promover uma mudança de condição urbana, abrangendo aspetos tão diversos como os sociais, culturais e ambientais.

As operações de reabilitação têm assim o duplo objetivo de restaurar o património urbano e melhorar a qualidade de vida, mantendo a população residente, procurando travar o processo de despovoamento das áreas centrais das cidades e revitalizá-las. Estas intervenções têm, então, para além das motivações económicas e urbanísticas, também motivações patrimoniais e sociais, isto é, trata-se de mais, de preservar os elementos de identificação urbana, o tecido físico e social, enfim, a memória da cidade.

Para além das obras de conservação, recuperação e beneficiação que visam a melhoria das condições físicas dos edifícios e de habitabilidade dos fogos, as estratégias de reabilitação passam também por uma intervenção a nível da rede de infraestruturas e equipamentos, nos espaços públicos e na estrutura funcional (nos casos em que as funções existentes não respondam às necessidades básicas dos residentes ou sejam incompatíveis com um desenvolvimento equilibrado do tecido socioeconómico local), por forma a garantir a dinamização do tecido social e económico, mantendo todavia, o carácter fundamental da área. Estas ações podem ser complementadas com atuações noutros domínios (emprego, formação profissional, iniciativas culturais, etc.), no sentido de promover uma efetiva promoção socioeconómica e cultural da população abrangida. Significa isto que as operações de reabilitação urbana pressupõem uma intervenção integrada, ou seja, não apenas no património edificado, mas também no espaço urbano envolvente e ainda nos mecanismos de desenvolvimento económico e social, integrando os tecidos mais antigos em estratégias de desenvolvimento territorial mais amplas, assumindo-os como elemento dinamizador do desenvolvimento urbano global. (Magalhães, 2000).

“Por intervenção na cidade existente entendemos o conjunto de programas e projetos públicos ou de iniciativas autónomas que incidem sobre os tecidos urbanizados dos aglomerados, sejam antigos ou relativamente recentes, tendo em vista a sua reestruturação ou *revitalização* funcional (atividades e redes de serviços), a sua recuperação ou a

reabilitação arquitetónica (edificação e espaços não construídos, designadamente os de uso público) e finalmente a sua reapropriação social e cultural (grupos sociais que habitam ou trabalham em tais estruturas, relações de propriedade e troca, atuações no âmbito da segurança social, educação, tempos livres, etc.). Este conceito distingue-se, portanto, da produção urbana de extensão ou criação de novos aglomerados e distingue-se também das intervenções sobre o património que apenas visam o seu restauro monumental. E distingue-se ainda do conceito designado por «renovação urbana» (...), nos quais postulava a substituição pura e simples das estruturas físicas existentes como condição apriorística da adaptação das cidades herdadas às «necessidades da vida moderna».” (Portas in Flores, 1998).

A reabilitação é, portanto, um processo integrado sobre determinada área que se pretende manter ou salvaguardar. Além da reabilitação física, que compreende o restauro ou conservação dos imóveis, envolve também uma revitalização funcional, que pressupõe a dinamização económica e social, uma vez que manter um bairro implica conservar as suas características funcionais e aumentar a sua capacidade de atração, tanto para os habitantes, como para o exercício de atividades económicas e sociais compatíveis com a residência (Salgueiro in Soares, 2006).

A reabilitação no seu sentido mais lato, entende a valorização social, ambiental, cultural e urbanística.

No entanto, numa perspetiva mais abrangente, a reabilitação urbana assume-se como meio de solucionar alguns dos problemas urbanos. Não se trata apenas de uma valorização física e ambiental de áreas urbanas em crise, mas sobretudo de dar apoio e valorização económica e social às suas populações (Soares, 2006).

A manutenção da população residente no local e a melhoria das suas condições de vida em estreita ligação com o tecido urbano são aspetos essenciais preconizados nesta estratégia: só em casos excecionais se admite o afastamento (definitivo) da população para outras áreas da cidade, designadamente nos casos de elevadas densidades e sobreocupação, em que é impossível manter toda a população no mesmo local com adequadas condições de conforto e salubridade.

Subjacente a estas operações está também a manutenção das atividades industriais e artesanais instaladas, revitalizando-as e oferecendo-lhes adequadas condições de funcionamento. A destruição deste tipo de atividades representa uma perda económica mas também uma perda social, na medida em que se trata de atividades tradicionais, geralmente

desenvolvidas por profissionais especializados, cuja existência se limita, por vezes, a essas áreas da cidade.

Pelo exposto, inferiremos com alguma segurança, que é através de operações de reabilitação que se procura preservar ou recuperar a memória dos lugares, intervindo, não só sobre estruturas físicas, mas também sobre mecanismos de desenvolvimento social e económico, que permitam, num processo que se pretende sustentável, devolver qualidade (de vida) urbana à cidade, ou seja, requalifica-la.

Pela abordagem exposta sobre a definição da reabilitação urbana, não poderíamos deixar de realçar as respetivas razões da sua intervenção.

2.2 – Razões para *intervir* nas cidades

Se os programas para as cidades incidiam, e em particular no caso português, essencialmente sobre a habitação e equipamentos de apoio à função residencial em áreas críticas como os centros históricos e bairros de habitação social, verifica-se que hoje apostam fortemente na requalificação ambiental e na revitalização económica, com o objetivo de, simultaneamente, melhorar a qualidade de vida da população e a imagem das cidades, tornando-as mais atrativas.

Tendo sido ultrapassada a fase de expansão urbana e a colmatação das carências infraestruturais básicas, nomeadamente acessibilidades e saneamento, assiste-se nos últimos anos a uma preocupação crescente relativamente ao ambiente urbano, nos aspetos físicos, económicos e sociais e à adoção de uma metodologia de intervenção integradora, patente na intervenção pública local, assim como nos programas lançados a nível nacional que procuram atuar simultaneamente em várias frentes. (Sousa, 2002).

Mais do que motivações ligadas à melhoria da qualidade de vida urbana ou à vantagem do processo de degradação das áreas centrais das cidades, na origem das intervenções de renovação estava, portanto, o objetivo da rentabilização do espaço, quer pela instalação de atividades mais lucrativas, quer pela atração de residentes com um estatuto socioeconómico mais elevado; estas intervenções e as suas repercussões possibilitavam um aumento das receitas fiscais locais, pelo que os municípios se viam motivados a promovê-las, na medida em que representavam uma importante fonte de rendimentos.

O abrandamento do ritmo de construção de habitação, o aumento dos preços de acesso a habitação nova, a subida dos custos de transporte e a redução generalizada do poder de compra (cada vez mais acentuada) contribuíram para que as áreas centrais das cidades tenham começado a ser vistas como novas oportunidades económicas. A ocupação de casas antigas nas áreas centrais tornou-se, para determinadas famílias, uma alternativa interessante face à hipótese de compra de uma habitação nova na periferia. (veja-se a pág. 24). A tendência para a diminuição da dimensão média das famílias e para a generalização da inserção da mulher na vida ativa contribuem para alterar a natureza da procura habitacional.

As tipologias residenciais características das expansões periféricas, mais voltadas para a vida familiar, não se adaptam às novas estruturas familiares.

O incremento da capacidade atrativa das áreas antigas e a modificação de atitudes decorreu ainda da emergência de novos valores. Uma pequena burguesia associada a novos estilos de vida e novos valores, ao contrário da ideologia modernista que marcara o êxodo para as áreas periféricas, valoriza a diversidade funcional e social, a participação na vida de bairro e a preservação do ambiente e do património, elementos característicos das áreas antigas centrais.

Também os interesses dos agentes económicos, designadamente imobiliários, convergem no sentido da revalorização da cidade, identificando a valorização fundiária com uma forte imagem urbana, privilegiada pelos valores dominantes.

A realização de grandes eventos tem sido uma das estratégias utilizadas para ganhar posição nesse quadro de competitividade urbana. A organização de uma competição desportiva, de uma exposição internacional, de uma reunião política, constitui a ocasião para o lançamento, desenvolvimento, melhoria e modernização da cidade, ou seja, para a construção da “cidade ocasional”. (Magalhães, 2000).

A qualidade de vida depende, para além do bom ambiente físico, de outras variáveis, tais como a saúde, a segurança, o acesso à educação, as oportunidades de emprego e desenvolvimento pessoal, a vida comunitária, cultural e social, as atividades de lazer.

Embora apresentem uma grande variedade de problemas, as áreas escolhidas para intervenção estão profundamente marcadas pela segregação espacial relativamente ao espaço urbano envolvente e pela exclusão social da população que aí reside.

Os problemas que atingem estas zonas e a sua população são essencialmente de natureza urbanística, económica e social.

A concentração destes problemas num mesmo território proporciona o surgimento de atividades marginais que aumentam a insegurança e enfraquecem a autoestima da população. A população que ainda pode escolher procura sair do bairro.

Podemos assim sintetizar os argumentos para se intervir no centro das cidades da seguinte forma:

- Os residentes devem ser apoiados para que possam elevar as suas condições de vida ao nível das que têm os residentes de toda a região urbana envolvente;
- Seria um desperdício de capital público deixar avançar o processo de declínio;
- As atividades devem ser mantidas, na medida em que asseguram emprego e serviços aos residentes;
- Um centro forte é essencial para assegurar um bom sistema de transportes públicos;
- O centro constitui o principal elemento de identificação da região urbana. (Magalhães, 2000). Para tal, as políticas de revitalização adotadas por muitas cidades enquadram-se na seguinte tipologia de intervenções:
 - atração de novas atividades ligadas à investigação e às novas tecnologias;
 - modernização dos sistemas de transportes e comunicações;
 - criação de uma oferta atrativa de equipamentos sociais, culturais e de lazer destinados à população residente mas também direcionados para o desenvolvimento do turismo urbano;
 - revitalização do comércio;
 - melhoria da qualidade ambiental e do parque habitacional. (Sousa, 2002).

3 – Conceitos

Pelo seu significado e para melhor se interpretar os conceitos e as definições urbanísticas e muito particularmente as relacionadas com a reabilitação (*versus*) revitalização, enunciaremos de seguida a sua possível estrutura, na intenção de os podermos conjugar, através do seu entendimento interpretativo (mesmo) teórico.

Nesta conjuntura,

3.1 – Recuperar e renovar

Recuperar assenta, principalmente, numa perspetiva de conservação do edificado. Por sua vez, renovar parece apelar a uma atuação de modernização, se não mesmo de demolição e sua posterior substituição.

E poderíamos ainda juntar muitos outros termos com significado idênticos ou complementares que, consubstanciando políticas de ordenamento do território e de urbanismo, pretendem promover a conservação do património edificado. Falamos, então, em *recuperar, renovar, reabilitar, requalificar e revitalizar*, isto é, expressões que todas elas representam *reabilitação/revitalização* em diversas incidências e níveis.

Todavia, independentemente da designação que seja dada a esta política de intervenção urbana o que se pretende alcançar com reabilitação/revitalização é a reanimação de um aglomerado urbano cuja vitalidade original se pretende recuperar e adaptar a novas exigências da vida social e económica. Se quisermos, numa visão mais economicista, o objetivo da reabilitação é dar sustentabilidade à gestão de um território mas com observância de novos parâmetros que resultarem das opções estratégicas adotadas.

Esta visão faz realçar a expressão relativamente recente de centros (urbanos) históricos que só ganham autonomia e relevância face à proeminência e à centralidade de novos espaços citadinos que caracteriza a vida urbana. Expressão que, como verificamos, mais do que remeter para um espaço ou objeto, converte-se em representação de qualquer coisa de que necessitamos, de acordo com os parâmetros de hoje, de recuperar e renovar.

Também, um projeto de intervenção urbana deve promover a cidade e permitir responder aos objetivos da coesão social, económica e territorial de competitividade,

desenvolvimento, desenvolvimento e sustentabilidade, pois reabilitação/revitalização é, sobretudo um *conceito dinâmico* com uma evolução de atuações que justifica a diferenciação de concepções (interiorização de alguns autores).

3. 2 – Renovação urbana

A concepção de renovação urbana é marcada pela ideia de demolição do edificado e consequente substituição por construção nova, com diferentes características em resultado das novas atividades económicas. As transformações urbanas são marcadas pela evolução da cidade que requer novos usos e que se adapta às solicitações dos seus usuários. Os efeitos sociais que este tipo de política impõe tiveram implicações no princípio do século XX em diversas cidades em função da reocupação das zonas centrais pelas atividades económicas terciária e expulsão da função residência.

A renovação urbana tem uma perspetiva de atuação substitutiva de edificado e de espaços públicos. Mas a sua promoção foi muitas vezes aproveitada para a renovação do tecido social com a expulsão de camadas sociais que, por força do crescimento das cidades, passaram a ocupar áreas centrais. Se é certo que o elemento que caracteriza muitos centros urbanos (em zonas mais envelhecidas) é a degradação do edificado resultado de focos de pobreza, são muitos os exemplos que marcaram a renovação urbana na vertente de renovação social.

Em Portugal, este tipo de intervenção foi aplicado extensivamente na época do Estado Novo – Martim Moniz, Alta de Coimbra – “Centros das cidades e políticas de requalificação urbana, observações etno-metodológicas e notas sociológicas sobre a Baixa de Coimbra, Carlos Fortuna, Centro de Estudos Sociais, Faculdade de Economia, Universidade de Coimbra”, onde se procedeu a massiva substituição de tecidos antigos em nome de uma política de planeamento de renovação. Nesse sentido, e sob pretextos higienistas ou de necessidade viária, considerou-se o tecido antigo como caduco, insalubre, sem valor patrimonial e, sobretudo, impeditivo da modernização. Foi com base neste princípio que se arrasou a Alta de Coimbra, de um extenso e antigo edificado urbano para dar lugar a um conjunto de novos edifícios e avenidas do campus universitário.

Nos planos de urbanização, os tecidos antigos passam a ser preservados ou esventrados para dar visibilidade aos monumentos e pontos de interesse. Assim se posicionaram no

centro das cidades os principais edifícios de instituições de âmbito nacional como forma de reforçar a imagem dos valores e poder do Estado

Essas mudanças abrangiam três dimensões básicas: Desde logo, a dimensão morfológica que condicionou decisivamente a forma da cidade e o seu aspeto físico, dos seus edifícios e redes viárias. Depois, a dimensão funcional, com a substituição das atividades económicas por outras de maior dimensão e capacidade financeira, fazendo desaparecer o pequeno comércio tradicional. Por último, a dimensão social com as implicações sociológicas decorrentes da substituição de residentes ou visitantes por outros com níveis de rendimento ou instrução social diferentes e que escolhem viver no centro.

Mesmo tendo em vista muitas operações urbanísticas levadas a cabo no início do Séc. XX, o certo é que muitas das operações de renovação dos anos 80 ou 90 fizeram avançar as políticas de reabilitação urbana com operações de grande escala, marcadas pelo caráter zonal, a que se intitulou áreas de renovação ou setores de renovação. Estas operações urbanas previam, essencialmente a substituição. E se no passado visaram dar reflexo à renovação das atividades da cidade, hoje são operações de recuperação de território que se ressuscita garantindo a continuidade da imagem da cidade antiga.

Fundamentalmente, as operações de renovação faziam substituir a cidade. Uma renovação do edificado e, por consequência do tecido social e económico, que a nova abordagem sobre intervenção urbana fez, definitivamente, passar à história e fazê-lo substituir por conceitos que preservavam a imagem, ou identidade, da cidade.

3.3 – Reabilitação urbana

É comum afirmar-se que a renovação faz uso de formas de substituição do tecido edificado – e por consequência do tecido social e económico – a reabilitação utiliza uma metodologia de *habilitação*.

Por tendência apelidamos de *reabilitação* toda a atividade de recuperação de edificados, mas na verdade esta é somente uma forma de intervenção sobre edificado existente, pois, a reabilitação/revitalização urbana concentra em si mesmo o conceito de ação sobre a cidade. Um conceito englobante definido por um processo integrado de revivificação por parte da cidade com intervenções que, por consequência, revitalizam o seu funcionamento.

“ (...) A reabilitação significa a substituição da estima pública. Sendo o seu objetivo criar condições para que as pessoas não só possam viver e sobreviver em condições

consideradas adequadas, mas, também, criar condições de maneira a que estes núcleos ou essas cidades constituam centros estimados pela sociedade e a coletividade.” Arq. Alcino Soutinho in 2.º Encontro dos Programas Urban e Reabilitação Urbana, 1998, p.48”.

Em concordância com esta posição, a reabilitação/revitalização não significa a eliminação do tecido existente mas antes a sua *habilitação*. E habilitar apela a conceitos de readaptação a novas situações em termos de funcionalidade urbana. O objeto de intervenção é o mesmo: edificado degradado ou disfuncional e a necessidade de criar atratividade. Por isso, as soluções a preconizar devem privilegiar a readaptação a novas situações em termos de funcionalidade urbana. Trata-se de diagnosticar para readequar o tecido urbano agora desadequado às funções pretendidas.

A reabilitação favorece a adaptação. Se o edificado é essencialmente residencial então a adaptação faz apelo às intervenções que permitam continuar a promover esses usos. Nesse sentido, a reabilitação utiliza metodologias diferenciadas resultado da perceção da utilidade do edificado. A intervenção não é necessariamente igual em todos os quadrantes. Aqui e ali o restauro de alguns edifícios, noutros a sua demolição e construção de novos. Do mesmo modo reabilitar um edifício pode implicar a demolição de alguns elementos e a construção de novos.

Por outro lado, a reabilitação necessita de parâmetros de aparência e estética: os elementos de visibilidade, as fachadas, o espaço público são os adereços da intervenção de conjunto. É um processo que concilia intervenções na medida em que a operação de reabilitação surge, a maior parte das vezes muitas vezes associada a atuações privadas. De facto, a parte exterior de um edifício, a sua fachada, é tão público como o espaço público, fazendo com que a transição seja algo conciliada. Razão para que seja dado especial ênfase ao processo de reabilitação uma vez que nele concorrem diversos fatores importantes para o êxito de uma operação.

Em finais dos anos 80 assiste-se em Portugal às primeiras experiências em *reabilitação urbana* (também chamada de revitalização nos dias de hoje) com mais de uma década de atraso relativamente às realizadas em muitas cidades europeias. A necessidade de manter população no centro das cidades perante a atratividade das coroas periurbanas é um dos fatores que determina a promoção de uma nova política de intervenção urbanística. Foram pioneiras as experiências na Ribeira do Porto, em Évora e Guimarães, com a criação de instrumentos específicos e dotados de meios próprios para a reabilitação de uma zona

eleita. Os GTL (Gabinetes Técnicos Locais) deram um contributo importante para o desencadear de operações planeadas de intervenção sendo precursoras das futuras sociedades de reabilitação urbana. Os seus resultados foram objeto de estudo pelo significado das operações de reabilitação, invertendo um quadro de degradação que caracterizava o edificado e o espaço público. Apesar disso, a maioria das experiências acabou por ter um peso muito exclusivo sobre a dimensão física da reabilitação, dissociada de intervenções no tecido económico e social, características daquilo a que mais tarde se denominou de revitalização urbana. (Despacho n.º 4/SEHU/85, ex: Programa: PRAUD/DGOTDU). Socialmente a sua dimensão era o mais frágil vértice da reabilitação urbana, aquele que mais dificilmente se conseguiria atingir sem uma específica preocupação de integração. Na verdade, a preocupação passava agora por uma estratégia de reabilitar sem provocar processos de expulsão dos habitantes e substituição destes por outras camadas sociais. Um território reabilitado cria nova centralidade provocando uma mudança do seu valor tanto na dimensão económica como na dimensão cultural e social. A valorização do património começa, no entanto, pela vertente social ainda antes da intervenção no edificado, invertendo todo o conceito que marcou a fase da renovação urbana.

3. 4 – Requalificação urbana

O termo relativo à sua autonomização e requalificação surge mais tarde para caracterizar intervenções suficientemente abrangentes nas cidades mas rapidamente é sinónimo de políticas de intervenção urbanística no edificado antigo. Age como instrumento para a melhoria das condições de vida das populações, promovendo a construção e renovação de equipamentos e infraestruturas sem esquecer a valorização do espaço público. Nesse sentido, não se afasta dos objetivos prosseguidos nas outras terminologias referidas. A diferença é a promoção de medidas de dinamização social e económica que a operação no edificado esquecia, sendo por essa razão muitas vezes apelidada de política de centralidade urbana.

Assim, a requalificação urbana tem um carácter mobilizador, acelerador e estratégico. *Mobilizador* porque pretende coordenar e articular atuações para a construção de novos cenários que sejam o resultado da vontade de todos. *Acelerador* no sentido de provocar a mudança e promover objetivos cuja sustentabilidade seja assegurada através de políticas

estruturais com preocupações de integração social. *Estratégico* porque voltado para o estabelecimento de novos padrões de organização e utilização do território.

Falando-se de grandes ações de recuperação de áreas urbanas degradadas são necessariamente diversificadas, também, pela especificidade e necessidade de cada centro urbano (zonas mais antigas) objeto de intervenção. Com esta abrangência, a operação de requalificação pretende a valorização do território mas esta valorização vem por via da intervenção no património. A necessidade de dar novos usos a espaços que se perderam com funcionalidades ultrapassadas é o objetivo principal das operações de requalificação urbana esperando que essas intervenções potenciem a resposta a outras preocupações da cidade, nomeadamente aquelas que se prendem com preocupações de integração social.

Perfilha esta política a ação e o efeito acelerador que possam provocar no todo. Valorizar o território procura melhorar o cenário, reintegrando todos os elementos cénicos, fazendo reanimar os espaços, incentivando atores para a criação de um novo guião para a cidade.

3. 5 – Revitalização urbana

Estamos na presença da sucessora das políticas de intervenção urbana já referidas, ou seja, a revitalização urbana é suficientemente distante e *autónoma* para a delimitação de um novo conceito. E essa distância surge pelo dinamismo do conceito de *recuperação urbana* que ao longo das últimas décadas foi sofrendo alterações de acordo com as estratégias de atuação. Na verdade, redimensionar um conceito integrado de intervenção tem sido o objetivo que cada uma das políticas caracterizadas tem pretendido obter.

Pelo que, a revitalização urbana integra os conceitos já apresentados e é fruto de experiências em diversas cidades realizadas durante quase um século. Os diferentes modelos de intervenção, nem sempre claramente distintos, apelavam a intervenções mais físicas que integradoras. Mas também a forma de gestão dos processos nem sempre corresponderam às expectativas que faziam prever, frequentemente conflituais, e sem o recurso a mecanismos de participação e concertação que começaram a dar os primeiros passos apenas na década de 90.

Pelos motivos expostos, se na renovação a atuação parece fazer recurso a políticas de substituição e na reabilitação a processos de readaptação já na requalificação pretende-se a afirmação da dinamização social e económica. No caso da revitalização urbana associa-se

todos os conceitos anteriores para integrá-los numa intervenção mais vasta. A palavra-chave é integrar: integrar dimensões de intervenção, integrar parceiros e recursos.

Assim sendo, a revitalização assenta na implementação de um processo de planeamento estratégico capaz de identificar e reconhecer os valores pretendidos adaptando-se, assim, ao estipulado no projeto de intervenção. Isto é, uma política de revitalização diferencia-se de outros tipos de intervenção urbanística sobretudo pela capacidade de promover vínculos entre territórios, atividades e pessoas.

Assumindo-se como uma política englobante, a revitalização urbana não significa a soma de projetos ou de programas introduzidos num dado território. Bem pelo contrário, assume-se como uma operação sustentável com interdependências nas intervenções físicas e implementações de projetos. Nesta perspetiva, a revitalização urbana tem consequências diretas no território, muito particularmente na melhoria da qualidade do ambiente urbano, nas condições socioeconómicas e no melhoramento da qualidade de vida.

Assim, uma visão global do território a intervir obriga a modelos elásticos adaptados às realidades territoriais, coordenando e adaptando os recursos existentes e potenciais, públicos e privados. E é sobre esta relação que se baseia o potencial do processo de revitalização sendo as pessoas e as entidades coautoras desse processo. Uma cooperação que caracteriza o próprio conceito de revitalização que se pretende integrador de forma a garantir a sua própria sustentabilidade.

A perspetiva de sustentabilidade da intervenção é, efetivamente, pressuposto do sucesso da intervenção. Baseia-se, sobretudo, na colaboração privado/público e na relação com as comunidades. Centra a sua atenção em objetivos de sustentabilidade dos usos da cidade e talvez essa seja a principal vocação da mesma. Ser sustentável, sustentar as suas atividades e ser sustentada pelas suas próprias valências. Na verdade, a valorização económica é, talvez, a maior dificuldade de qualquer operação de reabilitação/revitalização urbana, uma vez que, como diz Álvaro Domingos “Reabilitação e Valorização Económica”. 2.º Encontro dos Programas Urban e Reabilitação Urbana”, as áreas-problema que são objeto de intervenção, correspondem, de facto, a territórios e grupos sociais onde as diversas vertentes da valorização económica se defrontam com sérios problemas sociais

A revitalização urbana enquanto processo integrador tem, de facto, um objetivo principal: trazer (de novo) vida à cidade. Falamos, então, em conceitos de atratividade ou dinâmicas

perdas que desenvolvem um projeto orgânico de planeamento, ou seja, um projeto complexo em que os instrumentos de revitalização abrangem muitas vertentes.

A abordagem da revitalização urbana surge, então, como uma evolução das noções de renovação, reabilitação ou requalificação. Ela é, essencialmente, uma abordagem pró-ativa em consideração aos fatores potenciadores de novos dinamismos. Mas sendo uma política de planeamento urbano alberga, também, outras noções que se julgava serem características exclusivas de outras políticas como sejam a coesão social, ambiente, conhecimento e inovação.

No seguimento deste entendimento (interpretativo), iremos de seguida debruçar-nos sobre um tema importante do nosso trabalho, ou seja: que tipo de centros urbanos se pretende?

3. 6 – “Reabilitar” ou “construir” – (centros urbanos)

Numa apreciação breve aos itens antecedentes (recuperar, renovar, reabilitar requalificar e revitalizar), é pertinente perguntar-se: nos centros urbanos, o que é mais razoável, reabilitar ou construir?

É certo que até ao eclodir da crise internacional de 2008, à qual se seguiu a nossa própria crise de que ainda não saímos, a construção constituía um dos setores mais importantes da economia portuguesa. Reflexo da descida abrupta das taxas de juro e da abertura ao crédito fácil que se seguiram à entrada na zona do euro pode-se considerar que a construção explodiu em Portugal.

Nessa época, as autarquias aproveitando um regime legal facilitador das operações de loteamento, as cidades cresceram imenso, muitas vezes de forma desordenada e fazendo subir os custos sociais inerentes ao afastamento habitacional dos serviços necessários, como escolas, hospitais e até empregos.

Neste sentido, os centros das cidades foram sendo abandonados à sua sorte. Mesmo os comerciantes desses centros que viviam nos prédios onde tinham as suas lojas foram no canto da sereia e usaram os rendimentos dos bons tempos de vendas fáceis, para construir as suas moradias nas zonas periféricas das cidades. Assim contribuindo de forma poderosa para o vazio residencial em que os centros urbanos se foram tornando.

Mas a crise trouxe a oportunidade de olhar hoje de forma diferente para os centros das cidades. Muitos jovens olham para esses centros como uma boa alternativa de escolha de

local para viver, evitando os custos das longas deslocações casa/emprego, uma vantagem importante quando tantas funções exigem hoje muito mais horas de trabalho do que as clássicas “nove às cinco” (numa outra vertente, mas similar, a comunidade estudantil).

No entanto, sucede que grande parte do edificado antigo não oferece as condições de conforto ou mesmo de habitabilidade exigíveis como mínimas nos dias de hoje. É, assim, necessário fazer obras para adaptar esse edificado antigo às atuais necessidades. A legislação reguladora da construção acompanhou e bem, os bons tempos, tendo ido buscar tudo o que de melhor e de mais sofisticado existe no mundo rico, por exemplo, às condições de isolamento acústico e térmico, acessibilidades, etc. O pior foi que se esqueceu o edificado existente, cujas obras de remodelação teriam que seguir os regulamentos da construção nova, complicando e muito os projetos (que por vezes são mesmo inexecutáveis face aos regulamentos) e aumentando significativamente os custos dessas intervenções. Tudo isto contribuiu para que, em Portugal, a reabilitação/revitalização do edificado represente apenas uns frugais 6,5% da atividade da construção, contra os 37% da restante Europa.

Foi assim com grande satisfação que se soube da intenção governamental de isentar durante sete anos a reabilitação/revitalização dos edifícios localizados em áreas de reabilitação urbana e, talvez ainda mais importante, dos edifícios construídos há mais de trinta anos, de cumprir a regulamentação técnica que entretanto foi surgindo. A condição é que as obras de reabilitação não introduzam desconformidade nem agravem as condições existentes. É certamente uma medida poderosas para impulsionar a reabilitação dos centros das nossas cidades. (mais desenvolvimento, na página 73 e 74).

Assim, o reabilitar tornar-se-á muito mais apetecível do que construir, cogitamos nós.

4 – Regime Jurídico de Reabilitação/Revitalização (sua evolução)

Para melhor se entender o que pretendemos, exporemos os normativos mais relevantes (tendo em vista o nosso trabalho), relacionados com a temática urbanística de um modo geral, através de uma abordagem breve.

A reabilitação urbana é, ela própria, assumida, no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), que regula o atual (RJRU), e entende a ‘reabilitação/revitalização urbana’, como uma política pública (art.º 5.º). Esta é a

consequência, ainda que se considere ser um dever dos proprietários assegurar a reabilitação urbana dos seus edifícios e frações (nomeadamente por intermédio da realização das obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético), de se determinar a que adoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas que delas carecem é uma incumbência de entidades públicas (do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais) – artigo 5.º do RJRU.

De acordo com o seu artigo 3.º, são objetivos da reabilitação urbana, assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados (alínea a); reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação (alínea b); assim como modernizar infraestruturas urbanas (alínea f); e recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas (alínea o). Trata-se, como facilmente se compreende, de objetivos estritamente urbanísticos (de intervenção urbanística no edificado e no espaço público).

Também, garantir a proteção e respetiva promoção, através da valorização do património cultural, sustentabilidade ambiental, eficiência energética, social e económica, com vista a promover a sua inclusão social e coesão territorial, pela via das oportunidades direcionadas para os cidadãos, isto no que diz respeito ao acesso às infraestruturas, equipamentos, e serviços, assim como as suas funções urbanas, ou seja, a reabilitação/revitalização, tem como efeito percursor um mecanismo de identificação e integração sócio cultural e muito particularmente, através do bem-estar das populações, assim como outras.

No essencial, de todo o elenco referenciado, realçamos, dado o seu especial relevo, o relacionamento da reabilitação urbana com as políticas urbanísticas, já que é no seio destas – ou melhor, no seio das mais recentes tendências destas políticas, a reabilitação urbana tem vindo a assumir um particular relevo, por estar, como se evidenciou, em consonância com uma lógica de ocupação do território para que estas políticas apontam e com um novo e distinto paradigma de urbanismo

Sintetizando, em vez de um urbanismo de expansão (com todas as suas consequências), estaremos numa tendência de um urbanismo de contenção do edificado existente, precedida da requalificação dos seus espaços públicos. Nesta simbiose, a chamada reabilitação urbanística propriamente dita e cuja aposta poder-se-á inferir pela sua preservação, e não aos projetos megalómanos sem qualquer razoabilidade ou mesmo sustentabilidade. (ideias retiradas da própria legislação, das aulas e das “ novas tendências do

direito do urbanismo de um urbanismo de expansão e de segregação a um urbanismo de contenção, de reabilitação urbana e de coesão social ” – Fernanda Paula Oliveira, 2012. 2.ª Edição – Almedina).

Nesse sentido, Fernando Alves Correia ⁽¹⁾ adota um conceito amplo, de reabilitação, como:

Conjunto de ações estruturadas, objeto de planificação global, de iniciativa dos poderes públicos, com ou sem a cooperação de particulares (não englobando as atuações, ainda que desejáveis, de iniciativa e responsabilidade privadas), que visam a requalificação de zonas urbanas, de modo a adaptar o ‘existente’ carecido de intervenção aos objetivos urbanísticos de melhoria das condições de vida e de multifuncionalidade dos espaços urbanos, em como aos fins ambientais de melhoria da qualidade do ambiente urbano e sociais de disponibilização de habitações em condições condignas e de luta contra a exclusão social.

(1) Cfr. CORREIA, Fernando Alves. Manual de Direito do Urbanismo. 4.ª Ed. Coimbra, Almedina, 2008,p. 42.

5 – A “Urbanização” em Portugal no Século XX

Poder-se-á afirmar que a realidade da urbanização (2) se manifestou com maior intensidade em Portugal a partir da década de 50, com certo atraso se comparado aos demais países europeus (3).

A era da industrialização marcou o nascer de novas preocupações urbanísticas que ultrapassaram o local e se estenderam ao território nacional. Com o fim da Segunda Guerra Mundial, quando territórios inteiros destruídos demandavam em muitos países da Europa uma organização ampla que orientasse a reconstrução e a nova ocupação do solo, a disciplina urbanística passa, então, a ter uma nova dimensão. Portugal ficou fora do conflito armado e suas cidades ficaram preservadas da destruição. Movimentos próprios da guerra não existiram, o que pode levar à conclusão de que a Segunda Guerra não influenciou sobremaneira as suas escolhas organizativas. Foram, dessa forma, os fatores demográficos e técnicos comuns a todos os países industrializados que produziram frutos no urbanismo do país (4).

De entre os fenómenos mais comuns, destacamos a diminuição da população do campo com a aglomeração dos grandes centros portugueses (Lisboa e Porto), caracterizando um verdadeiro êxodo rural de larga escala. Como consequência principal desse processo surge a carência de habitações. A insuficiência de respostas estatais às questões habitacionais resultou em ocupação clandestina de terrenos livres, com famílias “obrigadas” a construir nesses terrenos pequenos barracos que de alguma forma, mal ou pior, pudessem constituir um sistema de abrigo, ainda que não oferecessem quaisquer condições humanas e dignas de vida (5). Foi um período em que os “bairros de lata” propagaram-se em Lisboa, multiplicando-se diante dos olhos passivos da Administração.

(2) Apesar disso, desde há muito que essas realidades urbanas se encontravam estabelecidas no país, sendo bastante rica a história de muitas cidades portuguesas (o primeiro surto de vida urbana organizada na Península Ibérica é atribuído à dominação Romana).

(3) FARIA, Manuel Veiga de. Elementos de Direito Urbanístico. I – A atuação Urbanística das Câmaras Municipais, Coimbra: Coimbra Editora, 1977, p. 16.

(4) FARIA, Manuel Veiga de. Elementos de Direito Urbanístico. I – A atuação Urbanística das Câmaras Municipais. Coimbra: Coimbra Editora, 1977, p. 17.

(5) FARIA, Manuel Veiga de. Elementos de Direito Urbanístico. I – A atuação Urbanística das Câmaras Municipais. Coimbra: Coimbra Editora, 1977, p.18.

A procura pela cidade gerou a implacável especulação imobiliária, com valorização exacerbada dos lotes e terrenos (6). A oferta de solo edificável, limitada, promove-se pela procura, fazendo aumentar o preço, num processo de valorização improdutivo e excludente.

A princípio, os mais valorizados são os terrenos centrais que logo se tornam superpovoados. Os bairros periféricos, a partir de então, começam a atrair as atenções e os investimentos do mercado imobiliário (uns, com investimentos públicos de urbanização).

As consequências de um urbanismo sem freios à especulação são visíveis, e acontece praticamente em todas as cidades do mundo instauradas sob o regime capitalista. Algumas com maiores, outras com menores consequências sociais, porém, sempre importando em segregação urbana e o prejuízo a uma ocupação com vistas ao bem-estar comum (imensos edifícios sem considerar estacionamento ou zonas verdes, de entretenimento, etc.).

Também os terrenos agrícolas e litorâneos foram objeto de especulação imobiliária. Aquele, em primeiro momento, desenvolvido em função da industrialização do país. Portugal caminhava para um processo de industrialização que demandava instalação de grandes unidades industriais, forçosamente condicionadas a localizarem-se fora do perímetro das cidades (7). Nessa circunstância, o valor do solo rural ultrapassa aquele que advém do seu potencial agrícola e valoriza-se em áreas consideradas com perfil industrial.

Os últimos objetos de desejo especulativo foram os terrenos situados em zonas costeiras e de descanso. Em tais zonas o fenómeno especulativo tomou proporções intensas e notáveis. Destaque-se a região do Algarve, que sempre foi uma zona eminentemente rural e a mais pobre do país, que, no entanto, guardava belíssimas praias e condições climáticas favoráveis ao turismo nacional e estrangeiro. O interesse turístico ocasionou, nessas áreas, autêntico “saque de terras” (8), em que as grandes vítimas foram os habitantes muitas vezes incultos da região, cujos terrenos foram comprados a preço irrisório. A seguir à apropriação dos terrenos, veio a construção de hotéis e instrumentos turísticos sem muitas vezes observarem qualquer critério urbanístico ou mesmo os interesses dos habitantes locais.

(6) O preço do solo edificável aumentou em poucos anos para o dobro, triplo, o décuplo mesmo do seu valor em Lisboa e Porto e nas áreas periféricas dessas cidades, principalmente nas zonas já servidas por infraestruturas urbanísticas. Cf. FARIA, Manuel Veiga. Elementos de Direito Urbanístico. I – A atuação Urbanística das Câmaras Municipais. Coimbra: Coimbra Ed. 1977, p.20.

(7) FARIA, Manuel Veiga de. Elementos de Direito Urbanístico I Coimbra: Coimbra Ed. 1977, p.21/22.

(8) FARIA, Manuel Veiga de. Elementos de Direito Urbanístico. I Coimbra: Coimbra Ed. 1977, p.22.

O processo de urbanização português (ultrapassando a simples concentração maciça da população em cidades) pode ser, em resumo, caracterizado por três principais vertentes (9).

- Concentração de população nas duas grandes cidades (Lisboa e Porto) e suas proximidades;
- Tendência para a urbanização difusa e a densificação da dispersão (sobretudo no Norte Litoral), verificando-se processos de urbanização *in situ* (mudança de atividade económica e modo de vida, com permanência espacial);
- Mais recentemente, algum aumento da população nas pequenas cidades (que existem em grande número, mas são de reduzida dimensão, estando a rede urbana nacional distorcida, com falta de centros urbanos de dimensão intermédia).

São de destacar duas grandes tendências associadas a esse processo de urbanização: *bipolarização* e *“litoralização”* do sistema urbano, agravando assim os desequilíbrios espaciais já existentes. Para esses fenómenos, muito contribuiu a grande mobilidade geográfica (uma das mais elevadas do mundo e a maior da Europa, entre 1960 e 1981) da população portuguesa (êxodo rural/emigração/retorno das ex-colónias (10) que, conjugando-se com o crescimento natural da população, ajudaram à “desertificação” do interior e ao aumento das assimetrias).

A bipolarização do sistema urbano em torno das duas grandes cidades nacionais acentuou uma tendência histórica para o desenvolvimento dessas duas urbes, centradas nos dois maiores portos nacionais e desfrutando das melhores condições naturais e de acessibilidade do país (Lisboa, desde cedo e depois muito marcada e desenvolvida pelo processo de expansão ultramarina; no Porto, em menor escala, relacionado com a ascensão da burguesia comercial e industrial e o comércio do vinho do Porto).

(9) GASPAR, Jorge Urbanization: Southern Europe transformed. London: Harper & Row, 1984, p. 208/235.

(10) BAPTISTA, A.J. Mendes, Perspetivas de desenvolvimento económico da Área Metropolitana de Lisboa, Sociedade e território, v. 10/11, de dezembro 1989, pp, 43-48, reproduzido em ERU II – Textos de apoio, AEISEG, Lisboa, 1991.

Nas últimas décadas essas tendências têm-se agravado em grande escala, com a expansão de numerosos subúrbios e cidades satélites em redor desses centros, formando uma verdadeira área metropolitana em torno de Lisboa, e algo semelhante a uma região urbana policêntrica no caso do Porto (com concorrência de polos alternativos inferiores, como Aveiro e Braga, e a expansão de uma urbanização difusa em redor). Paralela e intimamente relacionado com este, está o processo de “litoralização” (11), com a concentração cada vez mais acentuada de pessoas e atividades na faixa litoral do território, tendência enraizada há séculos, inicialmente como afirmação da nacionalidade portuguesa em busca de autonomia face a Espanha e, posteriormente, através de todo o desenvolvimento da expansão ultramarina.

Este processo de “litoralização” fez-se ao longo de duas grandes faixas: uma maior, a ocidente, desde o norte do território até Setúbal, e outra, meridional, entre Lagos e Vila Real de Santo António, estando as duas (sobretudo a primeira) em acentuada expansão e densificação.

A concentração em maior grau verifica-se junto a locais de maior acessibilidade (portos, rios, estuários), alargando-se a faixa litoral mais para o interior nas regiões com maiores facilidades de comunicação (por exemplo, Coimbra ou o Vale do Tejo).

Outra característica fundamental do processo de urbanização português é aquilo que Gaspar (12) chama de inércia do sistema urbano nacional e a estratégia de reconversão dos estabelecimentos humanos.

Com efeito, verifica-se que a rede urbana atual é, em grande parte, a mesma do numeramento de 1527 (tal como se mantêm as principais cidades dos árabes, romanos ou suecos, por exemplo), verificando-se uma adaptação permanente dos diversos aglomerados populacionais às novas situações.

Quase todas as cidades portuguesas de origem remota foram modificando as suas características ao longo dos tempos, adaptando-as a novas necessidades, procurando novas atividades principais, desempenhando funções diferenciadas, acumulando, em suma, influências de diferentes proveniências (traçados ou toponímica de culturas diversas; diferentes orientações socioeconómicas etc.).

(11) COSTA, Pedro et al. Utilização do solo num centro urbano monocêntrico: Cascais – uma aplicação prática (trabalho de grupo – ERU II), 1991/1992, n/publ.

(12) GASPAR, Jorge. Ocupação e Organização do Espaço – Retrospectiva e Tendências. In: Portugal: os Próximos 20 anos – v.I. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1987, p. 5-122.

Como salienta Ribeiro ⁽¹³⁾, grande parte das cidades portuguesas nascem a partir de pontos elevados (permitindo boas condições de defesa), geralmente de boa acessibilidade, expandindo-se para baixo, em redor, possibilitando assim o desenvolvimento do comércio e o abastecimento das zonas envolventes, acumulando funções de centro político, administrativo, religioso e cultural com as de centro de trocas e, posteriormente (em certos casos), industrial.

Com efeito, para além da expansão generalizada (com raras exceções) das povoações já existentes (sobretudo nos grandes centros urbanos, com o alastramento dos subúrbios e a criação de verdadeiras áreas metropolitanas), as cidades portuguesas ⁽¹⁴⁾ são, essencialmente frutos da evolução de povoações existentes já há vários séculos.

O grande desenvolvimento das comunicações e dos transportes, com o conseqüente incremento de fluxos de pessoas, bens, serviços e informação e o crescimento das relações e correspondências económicas, culturais ou sociais, gerou uma crescente integração e interdependência entre as diversas regiões portuguesas, levando a uma maior aproximação entre espaço urbano e rural.

(13) RIBEIRO, Orlando. Cidade. In: SERRÃO, Joel (org.). Dicionário de História de Portugal. V. II Porto: Liv. Figueirinhas, 1984, p. 574-580.

(14) DAVEAU, Suzanne. Geografia de Portugal: O povo português. v. III. Lisboa: Ed. João Sá da Costa, 1989.

Por outro lado, esse tipo de urbanização permite certa descompressão sobre o mercado de habitação das grandes cidades, já perfeitamente saturado. Apesar de, no presente, empresas e famílias minimizarem os seus custos com essas opções, no futuro, o acentuar dessa situação poderá provocar nessas zonas ⁽¹⁵⁾ outros graves problemas, por exemplo, do congestionamento das infraestruturas e da poluição.

Será ainda curioso notar a difusão desse modo particular de urbanização na zona norte do país, onde o povoamento sempre foi mais disperso e a pequena propriedade agrícola dominante, tendo aqui relevância a tradição histórico-geográfica e razões socioculturais (como o apego à terra), sobrepondo-se, por vezes, a lógicas mais economicistas. A par dessa progressiva diluição das diferenças entre espaço urbano e rural, com o alastramento da “urbanização” gera-se, no entanto, outro tipo de desigualdade, dentro das zonas mais atrasadas, entre os centros urbanos que já têm acesso a determinado tipo de bens, serviços e infraestruturas e a outro modo de vida e as povoações rurais envolventes, mais atrasadas e progressivamente desertificadas.

Num outro nível gera-se também um aumento da segregação espacial da população, sobretudo nas grandes cidades, com a separação em diferentes bairros (ou mesmo em grandes “zonas”, como é o caso de Lisboa) de habitantes com origens geográficas, socioeconómicas ou étnicas diferenciadas ⁽¹⁶⁾.

(15) DAVEAU, Suzanne. Geografia de Portugal: O povo português. V. III. Lisboa: Ed. João da Costa, 1989.

(16) CHOMBART DE LAWE, P.H. A organização social no meio urbano. In: VELHO, Otávio G. (org.) O Fenómeno Urbano. 4. Ed, 1987, p. 114-133.

Mas também, não poderemos esquecer a *urbanização contemporânea*, pois qualquer que seja a sua função, a cidade não é apenas uma unidade de produção e consumo, caracterizada através das suas *dimensões, densidade e congestionamento*.

Representa também uma força social, uma variável independente no interior de um processo mais amplo capaz de exercer as mais variadas influências sobre a população e cuja principal consequência é o surgimento de uma cultura urbana. No plano material, essa cultura cria um meio técnico e inúmeras exigências concretas: água, esgotos e serviços em geral. No plano psicossocial, manifesta-se pelo aparecimento de uma nova personalidade.

A deterioração do meio urbano é uma das consequências mais evidentes da rapidez com que se processa a urbanização. Em decorrência, esse meio apresenta-se incompleto e imperfeito, veja-se os centros urbanos (alguns envelhecidos), com habitações deterioradas, zonas a renovar e mesmo a recuperar, superposições de funções e outras anomalias, necessitando quantas das vezes não só do seu planejamento material simples, mas também num aumento da rede de serviços, ampliação da oferta em habitações e racionalização da ocupação do solo. Torna-se assim fundamental a criação de novas estruturas, correspondentes às novas realidades.

Em função do congestionamento, a cidade tende a expandir seus limites e nascem assim *bairros*, com maior ou menor densidade e a *periferia*, que pode dar origem a novas cidades. A urbanização estendida a uma grande área circundante origina uma nova morfologia urbana, na qual se distinguem regiões diversas: *zona urbanizada*, isto é, conjunto ininterrupto de habitações; *zona metropolitana*, que engloba o núcleo central e seus arredores; cidades novas e cidades-satélites. Independentemente da forma que assume, o processo de urbanização apresenta sempre uma hierarquia, isto é, cidades de tamanhos diferentes e com funções diversas: capitais, descanso, turismo, industriais e outras.

Assim, a urbanização resulta fundamentalmente da transferência de pessoas do meio rural (campo) para o meio urbano (cidade). Pois, a ideia de urbanização está intimamente associada à concentração de muitas pessoas num espaço restrito (a cidade) e na substituição das atividades primárias (agropecuária) por atividades secundárias (indústrias) e terciárias (serviços).

6 – Cidades, Que Urbanização?

Após variadíssimos entendimentos e mesmo distinções (sumárias), subordinadas à temática deste nosso trabalho, sobre: reabilitação (*versus*) revitalização urbanística, tenderemos a corporizar uma abordagem muito sintética, tendo em vista a sua génese reformadora.

Neste sentido, é seguro questionar-se: para onde caminham as nossas cidades?

A resposta não é pacífica e muito menos consensual, porquanto, de um passado feito de excessos, em que a malha urbana se estendeu em direção às periferias, a nova forma cidadina talha-se, agora, à medida das exigências da crise e dos desafios da sustentabilidade. Regressando aos centros históricos para reabilitar e revitalizar os edifícios, pois as linhas com que as nossas cidades se cosem ao futuro passam, ainda, pelo redesenho das políticas de mobilidade e pela regeneração dos tecidos urbanos.

Considerando-se, que há fatias substanciais dos núcleos urbanos praticamente desertificados ou com população muito envelhecidas, políticas de mobilidade não raras vezes desadequadas, que não promovem a fixação das pessoas, e um parque habitacional em muitos casos degradado, a reabilitação/revitalização – urbana, como não poderia deixar de ser – assume-se, hoje, como palavra de ordem em matéria de ordenamento do território, de modo a tirar o maior proveito desse património citadino e devolver as pessoas, as empresas e a qualidade de vida aos centros das cidades. E isto, a partir do investimento *«na reabilitação do património construído, na reconversão e no reuso de edifícios e áreas urbanas devolutas e na requalificação de áreas degradadas no centro e nas periferias dos aglomerados urbanos para dar vida à cidade e controlar o consumo de solos e de recursos naturais»*. Quem o diz é António Fonseca Ferreira, professor universitário e especialista em ordenamento do território.

Sendo assim, sem espaço para voltar a arriscar num modelo, por enquanto esgotado, de crescimento urbano expansivo, os múltiplos atores sublinham que a mudança de paradigma de desenvolvimento deve privilegiar o reordenamento paisagístico, com a promoção de mais espaços verdes nas cidades, e, quanto a edifícios, a recuperação, em detrimento da construção de raiz. Uma lógica regeneradora que olha para o património natural e imobiliário como um bem comum, que importa preservar e gerir racionalmente. Algo que só se alcança convocando os cidadãos não só a retornar às zonas nucleares das cidades mas a tornar-se parte ativa no processo de reabilitação/revitalização das mesmas.

Assim, a revitalização, através dos seus pressupostos ligados à regeneração urbana estão, definitivamente, na ordem do dia, assumindo-se como instrumentos e necessidades fundamentais nas políticas de habitação das cidades.

O espaço urbano está na génese de muitos dos problemas que, hoje, caracterizam o viver citadino, em termos sociais, económicos, demográficos, tecnológicos, entre outros. Importa ter presente que as cidades são os pilares do desenvolvimento económico, gerando entre 75% a 85% do PIB europeu, onde cerca de 80% da população reside ou trabalha em espaço urbano. Em Portugal, esse número ronda os 60%. Por estas razões, torna-se necessária uma ação integrada no espaço urbano, bem como a emergência de um novo paradigma para o setor imobiliário, mais focado nos mercados do arrendamento e da reabilitação e regeneração urbana.

De facto, cidades e centros urbanos recuperados tornam-se mais aprazíveis e competitivos, mais «humanamente habitáveis e vivenciáveis». Estas são, entre outras, as grandes mais-valias da reabilitação/revitalização do edificado e da regeneração urbana do espaço público.

Portanto, falar, hoje, de reabilitação e regeneração urbana é falar de sustentabilidade e de coesão social, de inclusão de desenvolvimento económico, de fomento de mercado do arrendamento e de criação de emprego. A reabilitação e a regeneração urbana são essenciais às cidades à economia e aos seus cidadãos, sendo assim atividades de inegável interesse para todos os seus intervenientes (32).

(32) Revista da caixa (Caixa Geral de Depósitos), n.º 11 de Maio de 2013/Ano IV

6.1 – Importância da requalificação/revitalização urbana

Relativamente à importância deste tema (requalificação – revitalização), não poderíamos deixar de chamar à atenção, nesta primeira linha (pela sua pertinência), um trabalho apresentado e desenvolvido sobre – requalificação e revitalização urbana – (33), que passamos a apresentar, em virtude do seu interesse.

Assim:

“ (...) A requalificação urbana é sobretudo um instrumento para a melhoria das condições de vida das populações, promovendo a construção e recuperação de equipamentos e infraestruturas e a valorização do espaço público com medidas de dinamização social e económica. Procura a (re) introdução de qualidades urbana, de acessibilidade ou centralidade a uma determinada área (sendo frequentemente apelidada de uma política de centralidade urbana).

Provoca a mudança do valor da área, ao nível económico (atividades económicas com alto valor financeiro), cultural (localização de usos e económicos relacionados com a cultura), paisagístico e social (produção de espaços públicos com valor de centralidade).

A requalificação urbana tem um carácter mobilizador, acelerador e estratégico, e está principalmente voltada para o estabelecimento de novos padrões de organização e utilização dos territórios, e para um melhor desempenho económico (ex. as experiências de reintrodução de atividades logísticas e terciárias) ”.

Neste sentido, fazendo-se uso ao trabalho postado, e cuja denominação é catalogado como englobante, ou seja, podendo a sua operacionalidade ser apresentado enquanto programas e projetos, através de uma intervenção mais vasta de revitalização urbana.

É neste contexto categorial, ou de diferentes modelos de intervenção (nem sempre claramente distintos, raramente indissociáveis na intervenção face a um território), que se discutem as principais tendências no que se refere às políticas urbanas e territoriais relacionadas com a revitalização nos últimos 20 anos. As experiências de intervenção territorial realizadas ao longo de 5 décadas, de responsabilidade nacional e comunitária (...). A palavra de ordem é incorporar: agregar dimensões de intervenção; integrar funções urbanas; incluir parceiros e recursos.

(33) Relatório Políticas Públicas de Revitalização: Reflexão Para Formulação Estratégica e Operacional das Ações a Concretizar no QREN - outubro 2005.

Propõe-se assim, que o conceito de revitalização urbana seja entendido sobretudo como uma estratégia e um processo, distinguindo-se da generalidade dos programas urbanísticos, de um modo geral sem transversalidade e integração nas suas linhas de atuação. Neste sentido, a revitalização urbana desenvolve estratégias e promove um processo com caráter inclusivo e integrador, capaz de provocar iniciativas, projetos e atuações – de caráter transversal e setorial -, sendo um instrumento de gestão coletiva do território com capacidade para utilizar como recursos próprios, programas urbanos muito diferenciados, de cariz mais social, económico ou cultural.

Algumas qualidades qualificam uma “área revitalizada” como a capacidade de gerar atividades, transações e promover a diversidade.

Neste contexto, e para esclarecer a melhor interpretação e entendimento das respetivas dimensões (imensas), de intervenção da revitalização urbana, somos forçados a introduzir os seus quatro eixos fundamentais,

- *Território, Ambiente e Mobilidade;*
- *Competitividade, Conhecimento e Inovação;*
- *Qualidade de Vida, Coesão Social e Bem-Estar;*
- *Cultura e Lazer Urbanos.*

Também, e para recolocar com a devida justiça a dita promoção urbana, verificamos que, sendo esta uma faceta com pouca visibilidade quando integrada num processo de revitalização, não é somenos de realçar a sua enorme importância.

Logo, As políticas de promoção urbana estão na retaguarda da gestão e da comunicação do processo de revitalização e cobrem atuações como o *fund-rising*, o *marketing*, e o novo *branding* urbano e territorial ⁽³⁴⁾.

(34) Continuação do |Relatório Políticas Públicas de Revitalização| Reflexão para Formulação Estratégica e Operacional das Atuações a Concretizar no QREN, outubro 2005.

7 – Revitalização Patrimonial (objetivos)

Para terminar este tema de explicitação do processo de revitalização urbana, e tendo como ponto de partida a implementação de muitos programas/projetos desenvolvidos nas últimas décadas centrados na promoção dos centros históricos e do seu património, áreas com uma enorme herança turística-cultural, aludiremos a estes avanços apenas através de um pequeno relato, salientando a sua enorme importância coletiva.

Os centros históricos são, por norma, o núcleo mais antigo, ou mais monumental da cidade. A sua definição depende de critérios diversos que não são necessariamente os requisitos que, por exemplo, a UNESCO sugere para uma classificação “ (...) define-as como cidades históricas vivas (...) as que, pela sua natureza, foram e continuam a ser levadas a evoluir sob o efeito de mutações sócio- económicas e culturais (...) ”. No entanto, o património mostra-se determinante para o reconhecimento de uma identidade e a classificação.

Poderíamos, assim, considerar que a sua definição depende somente da essencialidade que um conjunto edificado, com determinada história e antiguidade, tem para a cidade. O edificado de uma cidade, o seu núcleo mais antigo que esteve na génese do seu nascimento, transporta um conjunto de valores históricos, culturais ou religiosos que se mostra essencial para o seu desenvolvimento.

É também por isso que o seu centro atrai: atrai o seu visitante que se dirige para o centro à procura do património, daquilo que a distingue e que lhe dá singularidade. Atrai a atividade económica, outrora o comércio, hoje o turismo. Atrai quem procura autenticidade e história.

Também, em termos nacionais há muito que a proteção do património é uma realidade. Um conceito cultural, um valor de civilização e, por consequência, tem a necessária previsão legal. A Constituição da República Portuguesa (CRP) determina que o Estado deve “ (...) proteger e valorizar o património cultural do povo português (...) – Art.º 9.º alínea f)”. A Lei do Património Cultural considera Património como “ (...) todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devem ser objeto de especial proteção e valorização“. (Art.º 2.º da Lei n.º107/2001, de 8 de setembro (PRPVPC), e também estabelecido no Decreto Lei n.º 309/2009.

8 – A Renovação Urbana em Portugal

A legislação portuguesa dedica especial atenção à questão da renovação urbana, nomeadamente à sua requalificação e /ou revitalização, cujo tema está inserido na integração de interesses *habitacionais, culturais e urbanísticos*.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro – RJRU – (republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), vem estabelecer um novo modelo de gestão nas suas intervenções (art.º 2.º, alínea “j”),

A forma de intervenção integrada sobre o tecido existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (35).

A atual legislação parte de um conceito amplo de reabilitação urbana e confere especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial, mas à integração e coordenação da intervenção, salientando a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar. Define os objetivos essenciais a alcançar através da reabilitação e determina os princípios a que esta deve obedecer.

Tais normativos são dirigidos aos Municípios que poderão delimitar áreas de reabilitação urbana no seu território. Essa delimitação poder-se-á dar de duas formas: através de instrumento próprio (lei ou decreto), mediante parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação I.P., ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, que corresponderá à respetiva área de intervenção.

(35) Nesse sentido, o termo “reabilitação” integra o conceito de renovação urbana (noção já desenvolvida anteriormente), razão pela qual consideramos esse regime elemento central da renovação urbana em Portugal.

A delimitação da área pressupõe a determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação/revitalização urbana a realizar (simples ou sistemática, art.º 8.º) e a escolha da entidade gestora (que efetivamente executará os trabalhos).

A opção entre uma ou outra forma deverá ser tomada de acordo com o caso concreto verificado.

Tratando-se de uma “operação de reabilitação urbana simples”, onde a intervenção é essencialmente dirigida à reabilitação de um prédio em si repercutindo-se indiretamente na reabilitação de uma área, toma-se o primeiro modelo (art.º 14.º).

No caso de uma “operação de reabilitação sistemática”, onde a intervenção se dirige não somente à reabilitação de um prédio ou edificado, mas também à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva tendo em vista requalificar e revitalizar o tecido urbano, cabendo ao plano de pormenor estabelecer os respetivos elementos (art.º 16.º).

Nesse sentido, a reabilitação preconizada na (atual) legislação, é bastante próxima do seu predecessor, onde o seu sentido e efeito também se davam em duas dimensões, ou seja, aquele no nível de edifícios isoladamente considerados e a dimensão de intervenção junto dos mesmos. Para além da amplitude, as intervenções poderão ser primárias ou secundárias. Aquelas incidem apenas sobre o edificado e visam à reformulação dos edifícios existentes de forma a melhorar as suas condições de uso.

Em ambos os casos, a delimitação da área de reabilitação gera efeitos significativos do ponto de vista fiscal (associados aos impostos municipais sobre o património – art.º 17.º, n.º 2) e financeiro (uma vez que os proprietários passam a ter acesso a apoios e incentivos financeiros à reabilitação, art.º 17.º, n.º 3, artigos n.ºs 74.º e 75.º). Do ato consistirá, ainda, a declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos imóveis que compõem a área definida, bem como da constituição de servidões.

A lei define no artigo 2.º, alínea b), a sua área de reabilitação urbana.

Assim, as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas (art.º 12.º, n.º 2).

Nesse ponto, cabem algumas anotações. Num nível secundário, a intervenção sobre o edificado assume, para além da função urbanística, também uma função acessória social ou de proteção e valorização do património cultural, ou seja, trata-se da intervenção em zonas históricas, urbanístico-sociais, urbanístico-sociocultural, e de intervenção em áreas consideradas simultaneamente como zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (36).

A reabilitação encerra, portanto, duas componentes no âmbito de uma mesma finalidade: “uma *componente urbanística* e uma *componente de valorização do património cultural*”.

Nas palavras de Silva (37), a

Reabilitação urbana visa à requalificação das cidades, trazendo os moradores de volta para o seu centro. Para tanto, deve resolver o problema do parque habitacional dessas zonas, seja porque o mesmo está degradado e é necessário “reconstruí-lo”, ou pelo menos renová-lo, seja porque o mesmo é constituído por um importante conjunto de monumentos e outros imóveis classificados, consubstanciando um importante testemunho de civilização que é necessário preservar e valorizar, seja ainda porque reúne estes dois tipos de problemas.

O normativo em vigor, estabelece de maneira mais clara a integração entre o regime jurídico urbanístico e cultural concebendo-o em diversos pontos. De entre eles, destacamos o art.º 12.º ao reconhecer de forma mais ampliada que “as de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas (seu n.º 2)” (38).

Por outro lado, *o plano de pormenor de reabilitação urbana* continua a obedecer ao disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT), aprovado pelo Decreto-lei n.º 380/99, (com as especificidades da nova lei – art.º 21.º, n.º 1).

(36) Nesta perspetiva, Silva já comentava acerca do regime anterior, que, em nosso entender, aplica-se também ao atual, SILVA, Suzana Tavares da, Reabilitação Urbana e Valorização do Património Cultural: Dificuldades na articulação dos regimes jurídicos. Boletim da Faculdade de Direito, Coimbra, v. LXXXII, p. 349-389, 2006.

(37) Ibidem.

(38) O regime da lei anterior centrava-se na noção de “zona histórica”, conceito reduzido de património cultural imóvel (art.º 1.º n.º 3).

A nova norma (Lei n.º 32/2012,) anuncia, ainda no seu art.º 21.º, n.º 2,

Sempre que a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, que determine, nos termos da *Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro*, a elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda do património cultural, cabe ao plano de pormenor de reabilitação urbana a prossecução dos seus objetivos e fins de proteção, dispensando a elaboração daquele.

E completa no ponto n.º 3,

Nos casos previstos no número anterior e na parte que respeita ao património cultural (*D.L. n.º 309/2009, de 23 de outubro* – Procedimento e sua classificação) imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, o plano de pormenor de reabilitação urbana obedece ainda ao disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 53.º da *Lei n. 107/2001, de 8 de setembro*. (39).

Nesse ponto a nova legislação afasta algumas das críticas lançadas em relação à normativa precedente (40). De facto, uma das dificuldades do regime de reabilitação anterior estava em coordenar os planos de pormenor de salvaguarda definidos no regime da *Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro* – PRPVPC – (art.º 53.º), os planos urbanísticos definidos no regime do *D.L. n.º 380/99* (art.º 91.º e ss) e os planos de pormenor de reabilitação urbana propriamente ditos. O ponto 2 do art.º 21.º parece facilitar a integração desses instrumentos ao dispensar a elaboração do plano de pormenor de salvaguarda (de elaboração obrigatória segundo o art.º 53.º, n.º 1, da *Lei n.º 107/2001*), nos casos em que a elaboração de um plano de pormenor de reabilitação coincida com a área objeto daquele, para além de introduzir especificidades simplificadas ao conteúdo dos planos de pormenor ali tratados.

(39) “Artigo 53.º Planos 1-O ato que decreta a classificação de monumentos, conjuntos ou sítios nos termos do artigo 15.º da presente lei, ou em vias de classificação como tal, obriga o município, em parceria com os serviços da administração central ou regional autónoma responsáveis pelo património cultural, ao estabelecimento de um plano de pormenor de salvaguarda para a área a proteger. cfr. NABAIS, José Casalta; SILVA, Suzana Tavares. *Direito do Património Cultural. Legislação*. 2. Ed. Coimbra: Almedina, 2006.

(40) Silva elabora críticas ao regime do *D.L. 104/2004*. Em suas palavras, “ se por um lado é compreensível e desejável a intervenção, colaboração e cooperação entre todas as entidades públicas e privadas na melhoria das nossas cidades e na correspondente qualidade de vida dos cidadãos, por outro lado, não se compreende a criação sucessiva e sobreposta de regimes jurídicos sem articulação entre si (...) ”. Cf. SILVA, Suzana Tavares da, *Reabilitação Urbana e Valorização do Património Cultural: dificuldades na articulação dos regimes jurídicos*. *Boletim da Faculdade de Direito, Coimbra*, v. LXXXII, p. 349-389, 2006.

Entretanto, um ponto, ainda permanece. A Lei n.º 107/2001 continua a limitar-se a indicar o conteúdo mínimo dos planos (art.º 53.º, n.º 3) e remete a respetiva disciplina à legislação de desenvolvimento. Nesse contexto, a doutrina na tentativa de dar coerência ao sistema legislativo, aponta os planos de pormenor de salvaguarda (41) como espécies de planos setoriais (42) (43) (44).

A corrente maioritária na doutrina defende que é preciso afastar a ideia de que o plano urbanístico de pormenor, subcategoria dentro dos planos municipais de ordenamento do território se apresente como instrumento adequado para concretizar as dimensões múltiplas de um projeto de intervenção económica, social e de requalificação urbana e paisagística que a Lei de Bases do Património Cultural atribui aos planos de pormenor de salvaguarda ou o Decreto-Lei n.º 317/2009, atribui aos planos de pormenor de reabilitação urbana, incidentes sobre bens culturais. Isso porque se observar o que trata a legislação (45), o plano de pormenor – apenas, desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal, definindo com detalhe a conceção da forma de ocupação e servindo de base aos projetos de execução das infraestruturas, da arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do plano diretor municipal e do plano de urbanização.

(41) Lembramos que o D.L. n.º 380/99 foi alterado pelo D.L. n.º 316/2007, redação atual - D.L. n.º 46/2009, e pelo D.L. n.º 181/2009, onde, no âmbito dos planos de pormenor, foi substituída a figura dos planos de pormenor de modalidade simplificada, cuja utilização se vinha revelando de difícil operacionalização prática (...).

(42) Cf. NABAIS, Casalta. *Introdução ao Direito do Património Cultural*. Coimbra: Almedina, 2004.

(43) Nesse sentido é, também, Silva, Suzana, segundo a qual, os planos sectoriais são, de acordo com o art.º 35.º n.º 1 do RJIGT, instrumentos de programação ou de concretização das diversas políticas com incidência na organização do território. Cf. SILVA, Suzana Tavares da. *Reabilitação Urbana e Valorização do Património Cultural: Dificuldades na articulação dos regimes jurídicos*. Boletim da Faculdade de Direito, Coimbra, v. LXXXII, p. 349-389, 2006.

(44) Segundo Correia, “relativamente aos planos de pormenor de salvaguarda, a doutrina vem discutindo a questão de saber a que tipo de instrumento de gestão territorial referido no RJIGT, a quem se devem os mesmos reconduzir. Com efeito, o art.º 91-A, n.º 2, alínea c), e n.º 7, do RJIGT, na versão do D.L. n.º 316/2007, considera o plano de pormenor de salvaguarda como modalidade específica de plano de pormenor, cujo conteúdo é definido na Lei n.º 107/2001. cfr. CORREIA, Fernando Alves. *Manual de Direito do Urbanismo*. 4. Ed. Coimbra: Almedina, 2008, p. 375.

(45) D.L. n.º 380/99 (artigo n.º 90.º), alterado pelo D.L. n.º 316/2007.

Nesses termos, é de se observar que as formas e as dificuldades de articulação dos regimes jurídicos deverão superar e coadunar-se com o princípio da tipicidade dos instrumentos de gestão territorial, conferindo adequadamente um nível de proteção dos bens culturais.

Para além do plano de pormenor, cuja elaboração continua facultativa, a normativa prevê a reabilitação/revitalização urbana através da definição de unidades de intervenção que correspondem, em regra, a um quarteirão, pátio ou rua, podendo ser equivalente até a um edifício. Nesse sentido no (RJRU), com o enfoque para o texto da nova Lei n.º 32/2012, é o seu art.º 34.º que estabelece normas acerca das unidades de execução ou de intervenção.

No que diz respeito ao conteúdo material próprio dos planos de pormenor art.º 91.º do (RJGT), o art.º 24.º sob análise determina que este adote, ainda, princípios e regras de uso do solo e dos edifícios.

Destacamos, ainda, o seu n.º 3 do artigo 24.º, que estabelece de maneira explícita a predominância do interesse cultural ⁽⁴⁶⁾ no trato das áreas culturais ou que abriguem bens culturais sobre as quais incida um plano de reabilitação urbana.

(46) Silva já se manifestara acerca da insuficiente definição sobre a predominância de interesses envolvendo as normativas analisadas (regime do D.L. n.º 104/2004, com nova redação – Lei n.º 32/2012). Nesse sentido, a jurista alegava que os planos de pormenor de salvaguarda são aqueles essencialmente elaborados para proteger e valorizar a componente cultural do edificado, ao passo que os objetivos do plano de pormenor elaborado no âmbito das atividades de reabilitação urbana são fundamentalmente urbanísticos e de política social de habitação, cabendo à componente de valorização do património cultural um papel secundário. Tudo se passará bem se os objetivos de ambas as políticas coincidirem, mas as soluções não estão suficientemente delineadas quando os fins preconizados apontarem para direções divergentes. Cf. SILVA, Suzana Tavares da. Reabilitação Urbana e Valorização do Património Cultural: Dificuldades na articulação dos regimes jurídicos: Boletim da Faculdade de Direito, Coimbra, v. LXXXII, p. 349-389, 2006.

9 – No Seio da Política Urbana (a sua requalificação)

9.1 – Modos de intervenção

Qualquer intervenção, qualquer política de requalificação, assenta em alguns vetores cuja verificação faz depender o sucesso da operação de renovação urbana pretendida. Apelidamos de *estratégias de intervenção*, porque, efetivamente, são prévias à execução e marcam decisivamente toda a operação. Designam-se, provavelmente, com maior correção, como verdadeiras condições de eficácia da intervenção urbanística.

Um urbanismo de cariz regulamentar como aquele que caracteriza e delimita o ordenamento do território patente em todo o edifício jurídico da política de ordenamento, impossibilita a implementação dos propósitos de uma política de requalificação urbana. Na verdade, esse edifício jurídico está assente no binómio urbanismo-ordenamento do território, que faz pender para o primeiro a plenitude da delimitação do território

Este pendor não se deteta só na regulamentação mas na prática. Aquilo a que alguns chamam o *território dos outros* (47). A demissão em planear por parte das autoridades competentes dá lugar ao planeamento dos outros sempre que solicitam aprovação de uma urbanização sem que esteja pensado o território. E algumas dessas operações urbanísticas têm tal dimensão que condicionam esse e outros territórios pelas externalidades que criam.

(47) Artigo de Opinião Paulo Peixoto, *O reencantamento da cidade* (2002).

Novas traves-mestras do edifício jurídico são necessárias definindo os seus contornos e fortalecendo as intervenções baseadas em planeamento. No programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro (mais declarações de retificação), prescreve “ [...] Um país bem ordenado pressupõe a interiorização de uma cultura de ordenamento por parte do conjunto da população. [...] ” (Introdução do PNPOT) (48).

O ordenamento do território depende da vontade dos políticos e dos técnicos mas também do contributo de todos os cidadãos, não existem dúvidas que a reabilitação urbana é uma política de ordenamento do território, uma política especial pela necessidade de intervenção global e integrada fazendo uso de instrumentos alargados de participação.

9. 2 – Uma política pública

A problemática da renovação urbana tem sido encarada em Portugal de uma forma parcelar e fragmentária, uma vez que não existe legislação que a considere de forma autónoma mas antes como um capítulo especial do direito urbanístico. A LBOTU elege-a como um dos fins da política de ordenamento do território e de urbanismo (49).

Nesse sentido, é uma função pública que impende sobre o Estado enquanto promotor de políticas ativas de ordenamento. Mais, trata-se de um dever do Estado no âmbito das suas funções. Contudo, da mesma forma que se impõe aos poderes públicos a promoção de ações estruturadas no âmbito da renovação urbana, reconheceu o legislador a necessidade de estas medidas serem tomadas de forma articulada (50). Na verdade, a atividade de planificação cometida institucionalmente às entidades públicas para a concretização da reabilitação urbana, tem, cada vez mais, mecanismos privados que foram sendo introduzidos no direito do ordenamento e do urbanismo. A passagem de um urbanismo de matriz regulamentar e impositivo para um urbanismo com preocupações operacionais tem marcado algumas das operações de revitalização dos centros urbanos e está na génese da legislação que cria as (SRU's), adaptando-as à nova legislação (artigo n.º 79.º) (51).

(48) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território – Introdução, Capítulo 0, Relatório do PNPOT (Declarações de retificação n.º 80-A/2007, de 7/setembro e n.º 103-A/2007, de 2 de novembro).

(49) Artigo 3.º alínea f) e art.º 6.º alíneas h), i) e j) da LBOTU. “Racionalizar, Reabilitar e Modernizar (...)”

(50) Artigo 4.º n.º1 da LBOTU.

(51) O D.L n.º 104/04 - tinha por pressuposto de intervenção a articulação com os privados na política de reabilitação urbana. Revogado pela Lei n.º 32/12, sem prejuízo do disposto no n.º 7 do art.º 78.º.

De facto, para além do direito à participação dos particulares e da obrigação de ponderação de interesse público e privado, têm vindo a afirmar-se mecanismos de eficiência na atuação administrativa que apelam para a obtenção do maior nível de consenso, de exequibilidade e de adesão às soluções urbanísticas projetadas. Razões para se entender que as matérias em que a tutela do interesse público urbanístico é uma responsabilidade do Estado, como é o caso do desenvolvimento económico, a melhoria das condições de vida ou a luta contra a exclusão social, só poderão ser conseguidas através da associação com entidades privadas. Envolver os particulares, saber o que pretendem para os seus territórios, comprometendo-os a encontrar soluções urbanísticas coerentes e consensuais são a única via possível.

Não tendo a renovação urbana conquistado em Portugal nível de autonomia no ordenamento jurídico, é encarada de uma forma parcelar e fragmentada na medida em que não existe legislação que a considere de forma expressa e decidida como uma política global ou mesmo como um capítulo especial do direito do urbanismo (52). Não obstante tem sido aceite a sua inclusão como política especial de urbanismo.

9.3 – Políticas de revitalização urbana

A falta de planeamento do território, a incapacidade crónica de prever, não é apenas sintoma de falta de organização mas, sobretudo, condicionante de desenvolvimento e crescimento. A aprovação dos planos diretores municipais ocorreu muito tarde, no final dos anos 90, mas foi possível ter aprovado por quase todo o país o instrumento básico de planeamento do território. A ameaça de corte a candidaturas a financiamento no âmbito do II Quadro Comunitário de Apoio foi determinante para as decisões municipais serem aceleradas e comprometer-se o poder político às regras a que voluntariamente se sujeitou.

Volvidos alguns anos não existe razão para grande otimismo na capacidade de previsão e regulação dos planos que, na verdade, começam e terminam o seu papel na legalização das obras dos particulares. Mais, o que o planeamento tinha de maior virtude - a sua capacidade reguladora – ficou condicionada pela omissão do dever de planear por parte do poder público, demitindo-se de uma das suas dimensões mais importantes.

(52) A lei n.º 48/98, de 11 de agosto – LBOTU – (alterada pela Lei n.º 54/2007, de 31 de agosto, 1.ª alteração à Lei 48/98), que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, determina no artigo 3.º alínea f) que constituem fins desta política a “racionalização, a reabilitação e a modernização dos centros urbanos e promover a coerência dos sistemas em que se inserem”.

Não fazendo uso dos instrumentos de gestão territoriais de maior proximidade, PU'S e PP, o território concedido pelos PDM é um *território dos outros*, como já referido. Dos outros, que solicitando o licenciamento de urbanizações, são os fazedores de território, sem terem as condicionantes de um planeador público. Assim, nem o Estado nem as Autarquias foram capazes de planear ou de desenhar o que se impunha. Em resultado, as periferias não oferecem ainda urbanidade e os centros não oferecem já centralidade.

É neste campo que a revitalização/reabilitação urbana se torna numa evidência consensual. E o equívoco é tanto maior quanto se entende a reabilitação como solução para várias falhas (de mercado e de política). Como os resultados da cidade expansiva foram insatisfatórios em muitos dos campos em que a qualidade de vida pode ser mensurada, reinventou-se o termo *reabilitação urbana* transformando-o em *revitalização*. Mas privilegiar a cidade histórica corresponderá, por outro lado, a um desinvestimento na *cidade real*, aquela onde vive grande parte das população e onde existem problemas de coesão social desde a sua criação.

O discurso sobre o ocaso da cidade e os esforços para encontrar um método capaz de eliminar a expansão, conduziram a uma espécie de ideologia, um discurso favorável à cidade central histórica, com o reinvestimento para fazer regressar a ela os habitantes. Sobretudo, novos habitantes, porque toda a operação de reabilitação/revitalização, a ser assegurada pela simples equação de retorno de investimento, terá um reflexo de gentrificação (53). Na verdade, a base do referido retorno de investimento tem por substrato a atratividade de privados para a reabilitação. Ficam assim atrativas a requalificação dos centros para o lazer, para os escritórios, para o turismo e, naturalmente, para o habitat sofisticado e de qualidade, uma vez que os centros urbanos terão novas respostas e portanto valorizando imóveis e, em consequência, estreitando a capacidade de aquisição a um pequeno grupo de pessoas.

(53) Substituição de grupos sociais residentes.

Assim, os interesses financeiros podem beneficiar de um património valorizadíssimo, com acesso à cultura e aos benefícios da proximidade com a história, mas dificilmente fará regressar os habitantes que, por razões várias, foram abandonando esses centros urbanos. E ao mesmo tempo, faltam intervenções de reabilitação/revitalização para a parte restante, com necessidades de renovação urbana para completar o processo artificial em que foi criada. Para esta os novos problemas são relacionados com sinais de novos estilos de vida e de uma sociedade com mais problemas do que aquelas existentes na centralidade urbana.

A alternativa entre reabilitar/revitalizar os centros ou criar novas centralidades nas periferias corresponde, em face dos constrangimentos financeiros, a várias estratégias possíveis, nomeadamente a articulação de vários centros. As novas políticas urbanas terão ainda de ser formuladas e experimentadas, de forma a corresponder a essas diferentes estratégias.

Mesmo não havendo consensos, o termo *novas centralidades periféricas* induzem a criação de polos de atividade, de elementos singulares, de corredores verdes e acessibilidades, de preenchimento de vazios urbanos, etc. (54). A tónica será na melhoria da vida das pessoas a partir do existente e nas referências do que o território deveria ser, em termos de imagem e de qualidade do ambiente urbano. O facto de se ter assistido nos anos 60 e 70 a processos de urbanização muito acelerados, fez refletir sobre a ocupação e qualidade do território assim como sobre os espaços urbanos, sobretudo detetar os efeitos nefastos de uma política de urbanização sem planeamento.

Na verdade, os urbanismos sem planeamento foram o possível e o que deu resposta às mudanças sociais. De facto, um sistema que não promovia a criação de habitações, não só fez impulsionar a construção clandestina, como deu oportunidade aos especuladores imobiliários de aproveitarem a grande procura de habitações resultante das migrações que o Estado não soube prever, quanto mais planear. Não se adaptando à evolução da sociedade, o Estado levou mais de 30 anos a gerir o resultado desse processo e a ajustar-se a essas mudanças.

(54) Arq. Pedro Brandão, - Secretário-geral da European Portugal.

Por outro lado, e em resultado das dificuldades de adaptação a novos regimes e a novas regras de planeamento, a não resolução teve por causa, e por desculpa, os preconceitos do que se não poderá fazer e das limitações do próprio sistema. E quando se quer realmente fazer algo então criam-se regras de exceção: Foram a Parque Expo, são os Polis, e outros regimes específicos que se qualificaram de importância estratégica nacional. Ou seja, o regime geral obrigou à criação de regras e condições de exceção para se tentar dar passos em frente. Para haver mudanças significativas, para conseguir implementar medidas efetivas, implicou, no caso da Expo, a criação de medidas de exceção, convergência de esforços, simplificação de procedimentos, burocracias. Razão para se entender como falha do próprio sistema de planeamento e gestão urbanística que necessita de regimes excecionais para poder fazer excluir regras que, comprovadamente, não funcionam. E tal avaliação é comprovada, justamente, pelo sistema de gestão urbanística que vigorou durante os últimos anos. (recentemente, o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril, já referenciado).

9.4 – Os intervenientes

A constatação de que a política de renovação urbana implica a consideração das especificidades locais tem determinado que o nível de intervenção mais adequado é, precisamente, o local. Porém, a administração central não se encontra arredada da política de renovação urbana, assumindo, ao invés, um papel insubstituível, de colaboração com as autarquias, articulando *programas de revitalização*, renovação e requalificação urbanas.

No entanto, o *operador privilegiado* não pode deixar de ser o *município*, que pode atuar diretamente, como *criar empresas, institutos* ou *associações* para o efeito. De facto, nos instrumentos tradicionais de renovação urbana como as áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, o município assume uma posição que se pode apelidar de dirigista uma vez que é ele que concretiza os poderes que a lei dos solos lhe confere, sem qualquer colaboração dos particulares. Porém, esta rejeição inicial da colaboração dos particulares e da sua consideração como operadores idóneos no domínio da renovação urbana tem vindo a ser, progressivamente, colocada em causa. O mecanismo da associação da administração com os particulares previstos no Capítulo V da Lei dos Solos (alterada pela Lei n.º 32/2012, com salvaguarda- do art.º 78.º n.º 7, veio inverter a tendência inicial, embora de forma um pouco ténue, uma vez que a administração central continua a ser o ator principal.

A mudança de perspectiva é também visível na nova legislação sobre instrumentos de gestão territorial ⁽⁵⁵⁾ com a previsão de três sistemas de execução dos planos: O sistema de *compensação*, em que a iniciativa pertence aos particulares; o sistema de *cooperação*, em que a iniciativa de execução pertence ao município com participação dos particulares interessados; e o sistema de *imposição administrativa*.

O percurso tem sido feito no sentido da institucionalização de modelos de codeterminação público-privados com execução em parceria, ou seja, através de modelos ainda mais cúmplices na gestão do território entre setor público e os privados, como a criação de unidades empresariais para a gestão das unidades de execução de quarteirão, que congregue todos os interessados, proprietários, comerciantes e entidades públicas. Este tipo de entidades, dotadas de personalidade jurídica própria e constituídas para a realização de específicas finalidades urbanísticas e de promoção do ordenamento do território, não tiveram ainda acolhimento no regime das sociedades de reabilitação urbana, apesar de inicialmente terem sido dados passos para que tal previsão fosse uma realidade.

Volvidos alguns anos sobre a criação do regime jurídico das sociedades de reabilitação urbana, tem havido sensibilidade e condições, à semelhança do que aconteceu com o programa Polis, para que esta matéria venha a conhecer a formação de uma figura institucional especificamente direcionada para a efetivação das suas prescrições. Contudo, o modelo de uma empresa municipal ou de uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos é aquele que está vigente e que institucionaliza um regime público por excelência (com alterações ainda pouco relevantes pela nova Lei n.º 32/2012).

A este propósito, vejam-se as alterações protagonizadas pelos normativos das Sociedades de Reabilitação Urbana – direito aplicável – (artigo 3.º ponto 2). ⁽⁵⁶⁾.

(55) O (RJIGT) – Artigo n.º 118.º e ss, do D.L. n.º 380/99, alterado pelo D.L. n.º 316/2007, e pela redação atual do D.L. n.º 46/2009, e pelo D.L. n.º 181/2009, de 7 de agosto.

(56) D.L. n.º 104/2004 (revogado pela Lei n.º 32/2012, sem prejuízo do disposto no n.º 7 do art.º 78.º, e com salvaguarda do seu art.º 79.º).

9. 5 – Os instrumentos jurídicos mobilizáveis

A definição jurídica do conceito de reabilitação/revitalização urbana é determinante para a definição dos instrumentos jurídicos a utilizar. De facto, assente que tal noção é mais abrangente que as noções de recuperação e renovação, que apelam para atuações pontuais centradas no imóvel e que esquecem a criação ou valorização de infraestruturas, equipamentos e espaços públicos envolventes, então os instrumentos serão necessariamente outros, seguramente mais abrangentes.

Mas o problema é que o legislador ainda não os criou. E de acordo com o princípio da tipicidade dos instrumentos de gestão territorial (57), apenas aqueles planos que correspondam a um modelo legal determinado, podem produzir os efeitos jurídicos para que tendem. Assim, e fazendo uso dos instrumentos previstos, a reabilitação/revitalização urbana necessita de utilizar o instrumento mais adequado para o tipo de intervenção no território e que são, necessariamente, os planos de pormenor de salvaguarda (58). Sob a designação de (PESV) ou de (PRU), foram reconduzidos, sob pena de violação do princípio da tipicidade dos planos de territoriais, à figura dos Planos de Pormenor.

Definem estes a ocupação e usos prioritários, as áreas a reabilitar, os critérios de intervenção nos elementos construídos e naturais e as linhas estratégicas nos planos económicos, social e de requalificação urbana e paisagística. A alternativa, caso não haja a obrigação da sua elaboração decorrente da concomitante classificação de monumentos ou sítios, nos termos da Lei do Património Cultural (59), será a da elaboração de um plano de pormenor na modalidade simplificada de plano de conservação, recuperação ou renovação do edificado (60).

(57) D.L. n.º 380/99, alterado pelo D.L. n.º 316/2007, e com redação atual do D.L. n.º 46/2009, e pelo D.L. n.º 181/2009, de 7 de agosto.

(58) Na terminologia do art.53.º da Lei n.º 107/2001 – PRPVPC – de 8 de setembro e Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro.

(59) Lei do património cultural – Procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural – D.L. n.º 309/2009, de 23 de outubro.

(60) Artigo n.º 93.º, n.º 2, alínea c) do D.L. n.º 380/99, que não sofreu qualquer alteração no D.L. n.º 316/2007, assim como na redação do atual Decreto-Lei n.º 46/2009, e Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto.

O paradigma da intervenção estruturada na requalificação de um território urbano degradado surgiu, concorde-se ou não com os efeitos positivos dessa política, com as operações integradas no Programa Polis, mas mais uma vez recorrendo à figura do Plano de Pormenor ⁽⁶¹⁾. Este programa insere-se numa das mais complexas operações de coordenação e mobilização na política de renovação urbana visando a requalificação e a valorização ambiental das cidades ⁽⁶²⁾. Visou responder à necessidade de intervir física e económico-socialmente nas cidades, reinventando o espaço urbano por intermédio de intervenções urbanísticas e ambientais, centradas em objetivos de desenvolvimento de operações integradas de requalificação urbana com uma forte componente ambiental.

O objetivo era claro: A revitalização de centros urbanos que promovesse a sua multifuncionalidade ⁽⁶³⁾.

A principal responsabilidade pela tarefa de gestão do programa foi entregue a uma figura empresarial criada para esse fim, nos moldes já anteriormente experimentados na preparação da Exposição Mundial de Lisboa (EXPO 98) e apelava a uma ampla participação e coordenação de entidades. Estas sociedades de capitais exclusivamente públicos, Estado e municípios, apelavam a regras específicas para o procedimento de elaboração dos planos urbanísticos. E na verdade, excecionar o regime geral foi a única forma de realizar as intervenções tão abrangentes como aquelas que foram promovidas pelos Programas Polis, grande parte com sucesso.

Uma estratégia de requalificação urbana promove necessariamente a sua redinamização. E isto deve ser assim, na medida em que a mera recuperação física e urbanística não resolve, por si só, o problema da descaraterização do seu tecido social e produtivo ⁽⁶⁴⁾. Nesse âmbito, o Sistema de Incentivos a Projetos de Urbanismo Comercial (URBCOM) ⁽⁶⁵⁾ visava intervir em áreas limitadas dos centros urbanos com características de alta densidade comercial, centralidade e multifuncionalidade e a necessitar de desenvolvimento

(61) Art.º 87.º do D.L n.º 380/99, com introdução do D.L. 46/2009, e D.L. 32/2012, de 14 de Agosto.

(62) Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000 de 15 de maio de 2000.

(63) D.L. n.º 119/2000, de 4 de julho e Decreto-Lei n.º 330/2000 de 27 de dezembro.

(64) A diminuição acentuada do número e envelhecimento de idosos e o desaparecimento de atividades tradicionais ou a sua transferência para a periferia da urbe.

(65) Portaria n.º 317-B/2000, de 31 de maio.

económico, patrimonial e urbano. Servia os objetivos de revitalizar o mais possível as zonas comerciais desses centros urbanos, evitando a sua degradação progressiva e contribuindo, ainda que de forma indireta, para a consecução dos objetivos da política de renovação urbana.

Outro instrumento que já se pode apelidar de específico, uma vez que estabelece um quadro normativo singular, é o das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, figura especificamente destinada à recuperação do parque habitacional quer de centros urbanos quer de zonas degradadas, isto é, mais na periferia ⁽⁶⁶⁾, cuja situação só por intermédio de uma atuação expedita e firme da administração pode ser revertida de forma eficaz ⁽⁶⁷⁾.

Como efeito imediato da delimitação e declaração destas áreas como sendo de recuperação e reconversão urbanística, existia a possibilidade da declaração de utilidade pública de expropriação dos imóveis de que a administração necessitasse para a execução dos trabalhos de reconversão, bem como a faculdade de tomar posse administrativa de imóveis para a realização das obras de beneficiação ou reparação que revestissem carácter urgente ⁽⁶⁸⁾. Para além desses mecanismos o Estado tinha ao dispor a possibilidade do despejo administrativo e o direito de preferência nas transmissões a título oneroso, fechando assim o leque de prerrogativas da administração beneficiária da declaração da área crítica de recuperação e reconversão urbanística.

Na definição ampla de renovação urbana ainda se poderão incluir os mecanismos de reconversão de áreas urbanas de génese ilegal e construção clandestina, enquanto solução normativa adaptada à especificidade dos problemas, criando mecanismos de exceção que viabilizassem a legalização impossível à luz das regras aplicáveis ⁽⁶⁹⁾.

(66) Situação de muitas cidades e vilas de tal modo precária e gravosa que afastava os habitantes para a periferia por falta de infraestruturas urbanísticas, de equipamento social, de área livre e espaços verdes, ou deficiências nos edifícios existentes.

(67) Art.º 41.º do D.L. n.º 794/96, de 5 de novembro – Lei dos Solos (aplicação da Lei 32/2012, 14/08).

(68) Competência das Assembleias Municipais ainda que a declaração, por decreto, seja da competência do Governo, nos termos da alínea c) do ar.º. 29.º da Lei n.º 159/99, de 14-09 e art.º 53.º n.º3, alínea b) da Lei n.º 169/99, de 18-09.

(69) O D.L. n.º 804/76 de 6 de novembro alterado pelo D.L. n.º 90/77, de 9 de março estabelecia as medidas a aplicar na construção clandestina, bem como nas operações de loteamento clandestino.

10 – Casos de Estudo

Para finalizar esta nossa reflexão, relacionada com o Urbanismo (plano global), e muito particularmente à sua revitalização (o papel fulcral deste nosso trabalho), citaremos com alguma pertinência os artigos publicados na comunicação social e direcionados para um determinado público-alvo: o poder local.

Assim, focar-nos-emos de seguida nesses artigos, vocacionados para o nosso trabalho, no propósito da sua provável aplicação, ajustando-os (se possível) às situações localmente identificáveis.

Neste sentido, é compreendida a crescente preocupação (urbanística) desses municípios, tendo em vista (principalmente) o bem-estar das suas populações, aplicando de forma programada e sustentada todos os mecanismos postos à sua disposição.

Neste pressuposto, observem-se (os) programas e projetos que “descortinamos” nessa comunicação social.

10.1 – Programa reabilita primeiro, pague depois

A Câmara Municipal de Lisboa levou a cabo um programa, cujo título sugestivo era o seguinte:

“ Programa – de reabilite primeiro, pague depois”.

Ou seja,

“ (...) Tal programa surge do levantamento e de várias propostas de intervenção, dos edifícios municipais devolutos. Pretende-se assim, lançar um conjunto de hastas públicas, que engloba vários ou apenas um edifício, em que o pagamento ao município apenas se processa com o início do ressarcimento do investimento.

A câmara cede o (s) edifício (s) o adjudicante faz as obras e procede à sua alienação ou arrendamento, consoante a hasta pública, e só então procede ao seu pagamento, que pode ser em prestações pelo prazo proposto na hasta pública.

Tal programa irá incidir essencialmente na recuperação de edifícios para arrendamento estando também prevista a sua alienação. Para cada caso irão ser definidas as condições de projeto, nomeadamente as limitações às demolições e as possibilidades de ampliação” in Diário Económico, de 09-novembro-2012.

10. 2 – Difusão Diário Económico

“Apoio à reabilitação de prédios devolutos em Lisboa deve estar no terreno até janeiro”.

“O programa depende da aprovação da Assembleia Municipal, que deverá acontecer este mês.

O programa ‘reabilita primeiro, paga depois’ da Câmara Municipal de Lisboa (CML) deverá estar no terreno até ao início do próximo ano.

O programa que se destina à venda de prédios devolutos em mau estado detidos pela autarquia para reabilitação/revitalização depende apenas da aprovação da Assembleia Municipal, de acordo com a vereadora da Habitação da CML, Helena Roseta.

(...).

Inicialmente serão colocados em venda 80 imóveis devolutos em mau estado, mas estão em estudo mais de 200. Os investidores poderão comprar a casa com a obrigação de a reabilitar, mas só a pagam terminada a obra. Não haverá um prazo mínimo ou máximo obrigatório para a realização das obras: “isto será analisado caso a caso, porque depende muito do estado de conservação do edifício e do tipo de reabilitação que será necessário”. A casa deverá depois ser utilizada para habitação própria e permanente ou para arrendamento. Os imóveis que serão colocados em venda em hasta pública não pertencem a bairros municipais, mas sim ao património disperso da autarquia, “havendo uma grande concentração nos bairros históricos”, de acordo com Helena Roseta.

Para apoiar os investidores a câmara assinou uma carta de intenções com os principais bancos – CGD, BES, BPI, Santander, Millennium BCP, Montepio, o Banif e o Banco Popular – que garantem condições especiais de financiamento dos investidores (...) “ in Diário Económico, de 9-novembro- 2012.

10. 3 – Projeto Arrebita! Porto

Antes de entramos no tema central deste (Projeto Arrebita! Porto), faremos uma *pequena introdução* sobre a vivência prática da “Sociedade de Reabilitação Urbana – Porto Vivo SA”, porquanto, é sem dúvida o *alicerce* deste e muitos outros projetos na atualidade.

O Porto Vivo, SRU foi constituído em novembro de 2004, tendo como acionistas o Estado, através do INH com 60% do capital e a Câmara Municipal do Porto detentora dos restantes 40%. Desde logo, a justificação de tal repartição do capital, de maioria da Administração Central, com a dimensão e complexidade da operação de reabilitação do Porto. De facto, a importância da cidade do Porto no contexto nacional e ibérico, a sua longa tradição enquanto metrópole de uma vasta zona e a progressiva perda de atratividade para as

idades limítrofes, bem como a importância turística da zona ribeirinha do Douro, encaminham a solução de reabilitação/revitalização para soluções em que o Estado central assume claras responsabilidades.

A esta decisão não são alheias, também, a complexidade e elevado preço que as *operações urbanísticas* impõem, o que justifica a anuência da autarquia na posição de charneira que assume na sociedade. Em todo o caso, a instituição de uma sociedade de reabilitação urbana é, desde logo, uma transferência temporária de algumas competências municipais para entidades de capital exclusivamente público, como, aliás, determina o Art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio.

Mas, sobretudo, a oportunidade na criação do Porto Vivo, SRU, prende-se com a necessidade de inverter uma situação que caracteriza os últimos anos. Os parâmetros socioeconómicos demonstravam a tendência negativa na revitalização da cidade: a população mais jovem procurava os concelhos vizinhos para habitar; o comércio perdia clientelas para as grandes superfícies fora da cidade e as empresas mudavam as suas sedes para locais longe do centro. Restava o turismo que apresentava padrões de qualidade muito abaixo do que a importância da cidade exigia.

Monitorizada a situação do parque habitacional e do espaço público, promoveu a nova sociedade de reabilitação urbana a operacionalização de uma estratégia mobilizadora de meios e tão integradora quanto possível.

Posto isto, vamos então expor o artigo trazido à estampa pelo Jornal de Notícias, com o seguinte título:

“ Arrebita “ pode reabilitar mais casas sem custos”.

“ É possível que o projeto pioneiro “Arrebita: Porto”, que se propõe reabilitar um edifício devoluto no Centro Histórico a custo zero, venha a ser replicado noutros imóveis da cidade, pois é um projeto de empreendedorismo social que tem como missão combater o abandono de centros das cidades através da reabilitação de edifícios degradados ou devolutos (...).

Candidataram-se e foram selecionados para integrarem a primeira equipa operacional do projeto Arrebita! Porto, que arranca oficialmente hoje com a assinatura de um protocolo que envolve vários parceiros, como a Câmara do Porto, a Fundação Calouste Gulbenkian e a Porto Vivo – Sociedade de Reabilitação Urbana, entre outros.

A quantidade de parceiros faz parte do ADN de um projeto que vive da “colaboração” entre instituições para conseguir sem verbas diz José Paixão (Chegamos a entrar em contacto com ele, tendo-nos ajudado imenso a interpretar o sentido do projeto, afirmando-nos que será de uma enorme utilidade e mais valia este processo de revitalização de edifícios num sentido mais lato, desde que devidamente aproveitado, não só pelo poder local, mas também por inerência o poder central), o arquiteto que coordena o Arrebita! Porto.

E como se reabilita a custo Zero? Criando um esquema em que todas as partes envolvidas ganham. Ganham as entidades públicas interessadas em reabilitar o património das cidades; os estudantes de Arquitetura e Engenharia, que podem pôr as mãos na massa e fazer uma espécie de “Erasmus prático”; as escolas de ensino superior, que podem usar as reabilitações como casos de estudo nos seus cursos (o que acontece em vários estabelecimentos do ensino superior (plano nacional), e muito particularmente na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra (FDUC) (diremos nós), tanto no curso do 1.º ciclo de estudos, como aprofundadamente no seu 2.º ciclo), e as empresas, que podem envolver-se num projeto de responsabilidade social e deduzir custos de IRC, ao abrigo do mecenato social.

(...).

Qualquer resposta tinha, então, de criar um modelo em que todos ganhassem com a reabilitação, por oposição à situação atual, em que “ninguém” ganha ou “dificilmente” ganha com ela. Eis, então, o Arrebita! Porto” in Jornal de Notícias, de 12/10/2013.

Achamos por bem, trazer para este trabalho, o exemplo demonstrativo do caso Arrebita! Porto, deduzindo-se assim, que é possível com esforço, dedicação, muito empenho e imaginação, consertar-se uma estrutura organizacional sobre reabilitação urbana.

Neste “correr” de esperanças e algumas certezas, formulamos um desejo: projetando-se para a sua terra natal (Castro Daire), semelhantes projetos ou programas.

11 – Situação Concreta (versus) CM Castro Daire

Numa primeira análise, e antes de irmos ao assunto que nos interessa, isto é, ideias que poderão ser utilizadas, faremos uma apreciação sucinta relacionada com os planos de pormenor (PP), que tivemos conhecimento, para determinada zona da Vila de Castro Daire, publicitada pelo jornal local que comentava o seguinte:

“Desde o passado dia 15 de janeiro, o atual executivo do município de Castro Daire tem em exposição o trabalho elaborado pelo GTL de Castro Daire no âmbito dos planos de pormenor (PP) de Salvaguarda e Valorização do Centro Urbano da Sede do Concelho.

Antes de qualquer comentário que possamos fazer sobre as propostas em exibição, devemos enaltecer, não só a própria iniciativa da criação do GTL e a opção por elaborar aqueles instrumentos de planeamento mas, sobretudo, a abertura e a transparência com que o trabalho está a ser conduzido, promovendo uma verdadeira “participação e discussão pública”, quase sempre ausentes nestes processos.

Por isso, a nossa primeira impressão não pode ser outra que não a de um claro regozijo por ver este executivo empenhado em assumir este processo como um desígnio local, pois não podemos entender doutra forma a iniciativa de mostrar aos munícipes e com eles querer discutir aquelas propostas. Infelizmente não é essa a prática corrente em Castro Daire como, infelizmente também, não o são na esmagadora maioria dos nossos municípios. Mais: querer envolver a população em processos de planeamento urbano é um claro sinal de maturidade democrática que está nos antípodas das atitudes demiúrgicas e autistas de muitos executivos municipais do nosso país”. (70).

Pela notícia e iniciativa, não poderíamos estar mais de acordo, parecendo-nos acertada, e muito oportuna.

No entanto, analisando o seu significado precisamos de “analisar” tal plano, pois comprometem tanto os que têm a responsabilidade administrativa de promover a qualidade urbanística da vila, como aqueles que por ela clamam.

É de facto preciso conhecer para planear e, sobretudo, para agir. É preciso entender a realidade urbana em causa, as suas condicionantes e variáveis sociais, os seus valores culturais, as suas dinâmicas de desenvolvimento, etc. Esta é a leitura direta que se pode fazer da exposição que, não o querendo, evoca um princípio doutrinário e uma metodologia que faz recordar as ações de “restauro urbano” duma experiência italiana dos anos 70 em Bolonha cujas políticas procuravam, acima de tudo, inverter os processos de expansão urbana especulativos e desagregadores da identidade urbana. Desde aquela altura que o “regresso ao centro” se tornou um apanágio de muitas políticas urbanas nacionais e locais.

(70) Texto de fevereiro de 2013 publicado pelo jornal Notícias de Castro Daire, edição n.º 24, p. 4. Este texto foi escrito a propósito de uma exposição que esteve patente na Câmara Municipal de Castro Daire, entre janeiro e abril de 2013, e era relativa à primeira fase dos trabalhos desenvolvidos pelo GTL para os Planos de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Urbano e Zonas Limítrofes da Sede do Concelho de Castro Daire.

Falta, pois, passar das políticas às práticas.

Mas a visibilidade e a pressão que hoje existe na “reabilitação (*versus*) revitalização urbana” não nos pode fazer esquecer o “resto da vila”. Sejamos francos: num núcleo urbano com uma escala reduzida como a de Castro Daire, qual é a utilidade de pensar o “centro”, se não se souber o que será de futuro para toda a vila? Existe o desejo de “centrar a vila” (leia-se: evitar a dispersão) e habitá-la? Que políticas estão a ser preparadas por este executivo para alcançar esse objetivo?

Como se depreende, estes processos de reabilitação urbana sofrem de um paradoxo: o instrumento específico para orientar a intervenção nessas áreas urbanas antigas (mais ou menos degradadas) pode ser o mais limitado para executar os seus próprios objetivos. Quem vai querer viver na “vila compacta” se a apetência e a facilidade por viver na “vila dispersa” é maior? Aliás: pretende este executivo criar uma vila para o seu centro? Se não, como vai o município investir em todas as frentes se optar por não criar urbanidade na sede do concelho? Vai optar por uns? Preterir outros? Baseando-se em que critérios?

Há ainda, como se dizia, outra forma de entender o plano daquela exposição.

Acreditando na bondade da iniciativa da elaboração dos PP e acreditando que são para ser executados e não para ter o destino de muitos outros — a “gaveta” — é verdade que os interessados — os munícipes —, ou os conhecem e acompanham ou estão condenados ao insucesso.

Dizia Nuno Portas (1986) há 28 anos que,

“ (...) A ideia de que ter um plano é já intervir, ou pelo menos meio caminho andado para alguém intervir, é perigosa – não só porque se aceitou a separação entre plano e capacidade de intervenção (o que corrompe o próprio conceito de planeamento) como porque foi reduzindo os estudos aos «catálogos», propostas de regulamentos físicos e nalguns casos, redesenho de estruturas para executar não se sabe quando nem por quem.”.

Através desta “ideia” e segundo (Portas), como seria ilógico elaborar Planos para não os executar, pois seria desaconselhado tirar partido político com a apresentação de propostas irrealizáveis, pois somos da opinião, que esta iniciativa só pode merecer rasgados elogios, caso a mesma tenha “pernas para andar”.

Alem disso, podemos também perceber que este executivo veio dar a entender que confia na eficácia deste instrumento de planeamento para disciplinar e organizar o espaço urbano,

penitenciando-se da ocupação casuística e desordenada dos loteamentos e das agressões urbanísticas e arquitetónicas em diversos núcleos urbanos do concelho. Aqui se joga, como se costuma dizer, uma importante “cartada política”, pois não será admissível que, de futuro, as áreas urbanizáveis não sejam objeto da mesma atenção e do mesmo cuidado ao nível dos padrões de qualidade urbana que este executivo ambiciona para o seu centro urbano e zonas envolventes da sua sede de concelho.

Mas como reparo (neste aspeto), o estudo prévio do Plano agora exposto peca por falta de ambição e visão estratégica, desperdiçando-se assim uma oportunidade para planear o perímetro urbano de Castro Daire. Nada impede que o Plano em elaboração, ou outro (s) a elaborar abranja (m) áreas vitais para a realização de uma das propostas que mais apreço nos merece: a requalificação do *largo central da vila*. A importância que diversos órgãos de comunicação social têm dado à proposta de requalificação daquele Largo, ilustra bem que é nesse espaço que Castro Daire reconhece ter um dos seus *centros de identidade*. É, aliás, um sentimento confirmado na própria exposição: foi esse passeio público novecentista que historicamente a vila elegeu para a representar.

Não nos ocorre sequer outro espaço que tenha a mesma capacidade aglutinadora que permita classificá-lo como tal: como largo urbano. Assim, uma das grandes virtudes do trabalho do GTL é a de chamar para um debate que todos devemos ter, e cujo tema fundamental: que (Vila) para o centro de Castro Daire e suas zonas confinantes?

Com a requalificação daquele espaço, a apetência para estar próximo dele será maior, como serão maiores as pressões para a reconversão funcional dos edifícios existentes, ou mesmo para alterações *morfológicas e volumétricas*. Nestas transformações, sempre silenciosas, veem os usos atuais serem substituídos por outros sem se avaliar o impacto urbano. Mas é nessa transformação que se jogam os verdadeiros trunfos da gestão urbana.

Mas para isso o PP de Salvaguarda e Valorização desse Centro Urbano, assim como as suas zonas envolventes de Castro Daire não poderá dar resposta.

Quem a dará, então?

Esperamos que com esta nossa intervenção cívica (que foi dado conhecimento atempadamente ao vereador respetivo), possamos ajudar (pensamos nós) a encontrar melhores vias para um entendimento mais proficiente e constante relacionado com o urbanismo em geral e muito particularmente para Castro Daire.

12 – Ideias Aproveitadas

Por todas estas razões, não se pensou duas vezes, avançando-se para uma perspectiva altruísta em contactar o vereador responsável pela gestão urbanística, na intenção de os mesmos projetos/programas referidos, serem aplicados no tecido urbano de Castro Daire.

Não se pensou duas vezes, e foi logo ali convidado para uma pequena conversa cujo interesse seria recíproco.

Neste sentido e após contacto formal, logo se mostrou muito interessado –, sugerindo um encontro para se poder “afinar” tal objetivo.

Após a marcação do lugar do ponto de encontro (o que aconteceu no fim de semana imediato), e através de uma breve troca de cumprimentos, passou-se logo ao assunto que interessava: as notícias do Jornal Diário Económico e Jornal de Notícias do Porto.

Após a sua leitura, e pelo seu gesto concordante, de imediato lhe foi lançado o repto: concretização dos mesmos desejos (urbanísticos) para Castro Daire.

12.1 – A revitalização sugerida

Como foi feito algum trabalho de casa, e tendo em conta as melhorias conjeturáveis, através de uma aquiescência pacífica ao “proposto”, foram-lhe indicados três edifícios (havendo outros), que precisavam de intervenção urgente, mesmo no centro da vila.

Após momentos de hesitação, logo condescendeu dizendo: “ (...) *é de facto uma ótima ideia.*”.

De seguida referiu: “ (...) *deixa-me levar este assunto aos meus colegas de vereação, e logo te direi alguma coisa.*”.

Tal encaminhamento deixou desde logo o interveniente com alguma esperança (mesmo não conclusiva), o que já era um bom indício.

O que veio a acontecer num curto espaço de tempo.

Abertas as hostilidades, foi proposto por ele: “ (...) irei levar tal sugestão à próxima reunião de vereação, porque assim, estarão todos os vereadores presentes, para se poderem pronunciar (...) ”.

O que realmente se veio a verificar, com a presença do Sr. Presidente da Câmara, Vereadores, Técnicos do (GTL) e o signatário.

Após intervenção metodizada, presentiu-se logo que o assunto era consensual e bastante interessante, disponibilizando-se o Sr. Presidente de, pessoalmente ir estudar melhor o assunto com os seus pares, dando notícias oportunamente.

Lançada a primeira “pedra”, comprova-se, que com a ajuda de todos, estarão estendidas as sementes revitalizadoras para a abertura de uma nova janela de oportunidades, dito de outra forma, oportunidades em benefício de todo o concelho, neste caso pela via urbanística.

Assim, é com imenso prazer que se poderá afirmar, que faremos com certeza parte desses novos desafios.

Já depois do trabalho findo, soube-se que o assunto iria ser abordado numa próxima reunião de Assembleia Municipal do Concelho de Castro Daire (possivelmente para fins de abril de 2014).

Pela nossa parte lá estaremos!

Consta que um dos edifícios apontados à intervenção poderá ser aproveitado para a localização do próximo Museu do Concelho, através de parcerias constituídas pela Câmara Municipal, empreiteiros e duas instituições financeiras.

Sublinhe-se que nesse edifício, além de outros, estarão disponíveis os produtos genuínos castrenses, ligados ao seu artesanato, folclore, flora, pesca, caça, agricultura, gastronomia, etc.

Na nossa opinião, este projeto – urbanístico – assentará não só na melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, como também do seu edificado e respetivos espaços públicos (mexendo fundamentalmente nos aspetos sociais), através de uma aposta no desenvolvimento sustentável, sobretudo na concretização de atividades que fortaleçam a economia local, mantendo as pessoas que aqui habitam ligadas às suas raízes culturais, o que é desejável.

13 – CONCLUSÃO

De tudo o que foi referido poder-se-á concluir que, a *reabilitação urbana*, pode e deve ser vista (sempre) por um denominador comum, ou seja, numa perspetiva de variação constante e mesmo permanente, face à evolução dos chamados espaços urbanos. Os valores e as necessidades de cada época determinaram quais as vertentes da reabilitação que se afirmavam e de que forma condicionaram o formato da cidade. Só no século XX é que o valor patrimonial da cidade se afirma e se impõe a preocupação com a personalidade existencialista dos lugares. A fragmentação das funções urbanas e a saída de muitas atividades que a cidade concretizava acentuou a não aposta na urbanização, principalmente quando os habitantes também optam por migrarem.

A desocupação da cidade tem por contraponto a valorização da mesma enquanto espaço de memória e a assunção de um novo paradigma que é a cidade-património do presente. A conservação e recuperação desse bem vão tornar-se objetivos estratégicos para muitas cidades, não só pela sua valorização enquanto memória coletiva mas também enquanto produto comercializável no mercado do turismo dito cultural.

O discurso para a reabilitação urbana tem como argumento recorrente que o desaparecimento dos *centros urbanos* (essencialmente, zonas mais antigas) faz desaparecer a nossa memória conjunta e que a sua preservação é recuperar identidades. Na verdade, a necessidade identitária de lugares memória tem incentivado à *investigação* sobre essas mesmas memórias, assegurando os requisitos da identidade local e permitindo a reabilitação de acordo com esses parâmetros fundamentais.

A referida perceção patrimonial funcionará como uma invenção cultural com a atribuição de uma segunda vida a um passado que dificilmente terá a configuração que hoje imaginarmos. De facto, as estratégias de intervenção podem variar entre a sua recriação de acordo com os parâmetros que, supostamente se julga conhecer, ou através de invenção de novas funções dando-se a oportunidade de criar cidade viva. Neste contexto, quando se fala em reabilitação urbana deverá remeter-se para a preservação do património edificado e a sua valorização enquanto imagem.

Mas reabilitação/revitalização é muito mais do que valorar património. A recuperação do edificado é uma parcela desse conceito, apelando-se agora para uma dimensão de integração de funções urbanas, ou seja, a mudança para um novo conceito que aborde a habilitação das intervenções. A revitalização faz agora parte do léxico, numa abordagem que assenta na implementação de um processo de planeamento estratégico que contempla a coesão social, a sustentabilidade física e ambiental e a viabilidade económica e financeira, isto é, baseando-se numa visão global, atuando de forma integrada e concertando um grande número de variáveis, a revitalização desenvolve-se numa *perspetiva de sustentabilidade da intervenção*.

As experiências portuguesas em reabilitação têm demonstrado o quanto está por fazer. A realidade urbana demonstra que algumas experiências com resultados positivos apenas excecionam o quadro geral de dramatismo que caracteriza os centros das cidades e zonas limítrofes. E as primeiras experiências com sociedades de reabilitação urbana encontram os entraves de uma situação que caracteriza a gestão urbanística em Portugal. Só com algum esforço protagonizado pelos seus intervenientes é que se permite ultrapassar uma situação de bloqueio provocado por entraves burocráticos e dificuldades em acreditação de parcerias.

As sociedades de reabilitação urbana poderão ser entendidas como um instrumento fundamental de gestão coletiva do território, potenciador de projetos e iniciativas privadas (vejam-se os casos paradigmáticos abordados neste trabalho), e com capacidade para utilizar como recursos próprios programas urbanos de cariz social, económico ou cultural.

A relação das sociedades de reabilitação urbana com os privados estará na base do sucesso destas estruturas. A compreensão das expectativas próprias dos privados enquanto investidores e a credibilidade que estas estruturas de gestão souberem transmitir ao mercado são determinantes para o sucesso das operações de *revitalização urbana*. Nesse sentido, veja-se a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabelecendo *o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU)*, que revoga o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, onde no seu art.º 79.º instituiu a funcionalização destas sociedades, cuja constituição se deveu ao citado decreto – revogado, veja-se o seu ponto n.º 4 – alínea b), subordinado aos *instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana*, assim como para os seus *instrumentos de política urbanística* atribuindo a essas sociedades novas características de atuação.

A sustentabilidade do urbanismo em geral tenderá a ter uma dimensão financeira, uma dimensão ecológica, uma dimensão cultural e uma dimensão social. Saber gerir estas dinâmicas será saber gerir os objetivos, as prioridades e as próprias operações. Nessa altura poderão ser feitas as opções sobre o fim a que se destinam. O renascer da cidade antiga, pela via dos seus centros urbanos ou a reinvenção do passado que lhes traga uma dimensão prioritária é, talvez, o fator decisivo para a sua sustentabilidade, nomeadamente, através da sua dimensão cultural, já referida.

A intensificação das estruturas patrimoniais e a conceção de dinâmicas culturais são hoje determinantes para cidades que competem nos mesmos mercados. A certificação dos bens tornados património mundial tornou-se hoje alvo da perseguição estratégica das cidades com identidade histórica e onde se localizam os principais destinos turísticos.

Tal paradigma é, comprovadamente, a procura de uma identidade simbólica conseguida com a obtenção do estatuto de *património mundial* e que funcionará como imagem de marca de um lugar que procura a sua nova atratividade e, por consequência, recuperar a sua competitividade (*veja-se, recentemente, como exemplo a Universidade de Coimbra que foi considerada como Património Mundial da Humanidade pela – UNESCO, precisamente no passado dia 22 de Junho do ano de 2013*).

Assim, é manifesto que as revitalizações de centros urbanos (essencialmente, áreas que estavam subutilizadas ou deterioradas) são revalorizadas, tanto do ponto de vista imobiliário quanto social. A infraestrutura urbana também pode ser melhor utilizada, eliminando-se o desperdício e dispensando investimentos de expansão em outras áreas.

Entretanto, é importante que o governo central, regional e mesmo local se mantenha atento para que a *revitalização* não seja apropriada quantas das vezes pela “ganância” dos empresários envolvidos, especialmente os imobiliários, resultantes de um processo de expulsão da população de baixos recursos ou moradora no local.

Também, a implementação de atividades voltadas ao lazer e ao turismo propende a gerar empregos e dinamizar a economia.

Um processo de *revitalização* de uma cidade pode fortalecer a identidade cultural local, na medida em que prevê ações de preservação do património histórico e arquitetónico. A criação de novos espaços de descanso e convivência reforça esse processo.

A revitalização pode permitir que as intervenções nas áreas centrais respeitem os interesses dos cidadãos. Possibilitam que o governo local (municipal) desenvolva a sua capacidade de articulação com a sociedade civil e a iniciativa privada, a partir do estabelecimento de uma prática mais democrática do que a realização de intervenções radicais, de base tecnocrática e autoritária.

Propomos, assim, numa perspetiva urbanística, a via (Educação Urbana), através dos conhecimentos subordinados à sua *legislação*, ou seja: o planeamento, educação ambiental, geográfica e desenvolvimento sustentável, na certeza que será estimulada uma maior perceção tanto individual, como coletiva, para esse meio envolvente, neste caso para as nossas cidades, vilas e aldeias.

Porquanto, a população deve ser corretamente estimulada e informada.

Com certeza que todos estarão de acordo de que quanto mais a sociedade interferir no planeamento urbano e na sua configuração, muito menor serão os problemas que poderão daí advir, podendo os habitantes menos apoiados terem a possibilidade de se envolverem.

Transversalmente é através da educação urbana, que poderão ser facultados aos cidadãos os conhecimentos imprescindíveis e esclarecedores para um melhor entendimento de todo o procedimento relacionado com o planeamento urbanístico, contribuindo de forma igual para esse crescimento participativo.

Por fim, concluiremos que as vantagens associadas aos processos de reabilitação são inúmeras. Atualmente é mais vantajoso (na nossa opinião) renovar e utilizar edifícios já existentes do que demolir e construir novo, mesmo nos casos em que se tenha de recorrer a uma reabilitação profunda tendo em vista a introdução das atuais exigências. Estamos convencidos que no panorama nacional parece já se ter assumido esta premissa como verdadeira, e por isso uma percentagem significativa da atividade do setor da construção encontra-se na manutenção e reparação do edificado.

Neste contexto, hoje, todos reconhecemos a importância da reabilitação do parque habitacional e associam-na à revitalização e à regeneração. Mas face ao atual quadro nacional será ainda necessário ultrapassar imensos obstáculos, ou seja: “ (...) o que obriga à mudança dos paradigmas de que se parte, tanto a nível legislativo como jurisprudencial e doutrinal, reforçando a vertente social da sustentabilidade.” (*Oliveira, Fernanda Paula, 2012*).

Legislação (*)

Decreto-Lei n.º 576/70, DG n.º 273 I Série, de 24 de novembro, pp. 1749-56 — define a política dos solos tendente a diminuir o custo dos terrenos para construção.

Decreto-Lei n.º 560/71, DR n.º 2941 I Série, de 17 de dezembro, pp. 1921-3 – determina que as Câmaras Municipais do Continente e Ilhas adjacentes sejam obrigadas a promover a elaboração de Planos Gerais de Urbanização.

Decreto-Lei n.º 561/71, DR n.º 294 I Série, de 17 de dezembro, p. 1923 — fixa os requisitos de ordem técnica a que devem obedecer os Planos Gerais de Urbanização e os Planos de Pormenor.

Decreto-Lei n.º 8/73, DR n.º 8 I Série, de 8 de janeiro, pp. 24-6 — incumbe ao Fundo de Fomento da Habitação (FFH) e às câmaras municipais a elaboração e execução de planos de urbanização de pormenor que visem a renovação de setores urbanos sobre ocupados ou com más condições de salubridade, solidez, estética ou segurança contra risco de incêndio.

Decreto-Lei n.º 46/73, DG n.º 271 I Série, de 29 de novembro, pp. 1560-2 — concede às autoridades administrativas responsáveis os meios legais que as habilitem a exercer eficiente intervenção nas operações de loteamento urbano

Decreto-Lei n.º 704/76, DR n.º 76 I Série, de 30 de setembro, pp. 2240-2 — autoriza o Fundo de Fomento da Habitação a constituir um programa especial para a reparação de fogos ou imóveis em degradação (PRID).

Decreto-lei n.º 794/76, DR n.º 259 I Série, de 5 de novembro, pp. 2517-24 — aprova a Lei dos Solo.

Lei n.º 79/77, DR n.º 247 I Série, de 25 de outubro, pp. 2564-78 — define as atribuições das autarquias e competências dos respetivos órgãos.

Lei n.º 1/79, DR n.º 1 I Série, de 2 de janeiro, pp. 1-7 — Finanças Locais.

Decreto-Lei n.º 152/82, DR n.º 101 I Série, de 3 de maio, pp. 1109-1115 — permite a criação de áreas de desenvolvimento urbano prioritário e de construção prioritária.

Decreto-Lei n.º 208/82, DR n.º 119 I Série, de 26 de maio, pp. 1402-7 — define o quadro regulamentar dos PDM.

Portaria n.º 989/82, DR n.º 244 I Série, de 21 de outubro, pp. 3475-7 — especifica o conteúdo técnico dos PDM.

Decreto Regulamentar n.º 91/82, DR n.º 276, de 29 de novembro, pp. 3992-4 — define o processo de elaboração dos PDM.

Decreto-Lei n.º 449/83, DR n.º 296 I Série, de 26 de dezembro, pp. 4113-6 — autoriza a Caixa Geral de Depósitos, o Crédito Predial Português, o Montepio Geral - Caixa Económica de Lisboa e o Fundo de Apoio ao Investimento para Habitação (FAIH) a concederem financiamento, a longo prazo, às câmaras municipais, para o relançamento do programa para a recuperação de imóveis em degradação (PRID) afetos a fins habitacionais.

Despacho n.º 4/85, de 28 de fevereiro (SEHU – cria o Programa de Reabilitação Urbana.

Lei n.º 13/85, de 6 de junho, pp. 1865-1874 — Lei do Património Cultural Português.

Despacho n.º 1/88, DR n.º 16 II Série, de 20 de janeiro, pp. 493-4 — cria o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas.

Decreto-Lei n.º 4/88, DR n.º 11 I Série, de 14 de janeiro, pp. 114-6 — cria o Regime Especial da Comparticipação para a Recuperação de Imóveis sujeitos a Arrendamentos (RECRIA).

Decreto-Lei n.º 69/90, DR n.º 51 I Série, de 2 de março, pp. 880-7 — disciplina o regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território.

Decreto-Lei n.º 184/94, DR n.º 150 I Série A, de 01 de julho, pp. 3471-80 — cria o Programa de Apoio à Modernização do Comércio (PROCOM).

Decreto-Lei n.º 105/96, DR n.º 176 I Série A, de 31 de julho, pp. 2191-3 — cria o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA).

Decreto-lei n.º 106/96, DR n.º 176 I Série A, de 31 de julho, pp. 2193-6 — cria o Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH).

Lei n.º 48/98, DR n.º 184 I Série A, de 11 de agosto, pp. 3869-75 — estabelece as Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPOTU), alterado pela Lei n.º 54/2007, de 31 de agosto.

Lei n.º 168/99, de 18 de setembro (Código das Expropriações), alterada e republicada pela Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro.

Decreto-Lei n.º 380/99, DR n.º 222 I Série A, de 22 de setembro, pp. 6590-6622 — que estabelece o (RJIGT). Decreto-Lei n.º 7/99, DR n.º 6 I Série A, de 8 de janeiro, pp. 73-7 — cria o regime de concessão de apoio financeiro especial para realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação em habitação própria permanente de indivíduos e agregados familiares economicamente carenciados (SOLARH), e alterado sucessivamente pelo D.L. n.º 53/2000, de 7 de abril, pelo D.L. n.º 310/2003, de 10 de dezembro, pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, pela Lei n.º 56/2007, de 31 de agosto, pelo D.L. n.º 316/2007, de 19 de setembro, Pela Declaração de Retificação n.º 104/2007, de 6 de novembro, pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto e pelo art.º 8.º do Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro.

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), alterado sucessivamente pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pela Lei n.º 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de junho, pelo Decreto-Lei n.º 26/10, de 30 de março, que procede à republicação do D.L. n.º 555/99 e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro.

Decreto-Lei n.º 53/2000, DR n.º 83 I Série A, de 7 de abril, p. 1515 — altera o artigo 157.º (Regime Transitório) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000, DR n.º 112 I Série B, de 15 de maio, pp. 2106-43 — aprova o *Programa Polis* - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades.

Lei n.º 107/2001, DR n.º 209 I Série A, de 8 de setembro, pp. 5808-29 — Política do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural.

Decreto-lei n.º 310/2003, DR n.º 284 I Série A, de 10 de dezembro, pp. 8339-76 — procede a segunda alteração ao RJIGT estabelecido no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

Decreto-lei n.º 104/2004, DR n.º 107 I Série A, de 7 de maio, pp. 2920-29 — aprova um regime excecional de reabilitação urbana para as zonas históricas e Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística.

Decreto-Lei n.º 135/2004, DR n.º 130 I Série A, de 3 de junho, pp. 3490-8 — cria o Programa de Financiamento para Acesso à Habitação (PROHABITA), que regula a concessão de financiamento para resolução de situações de grave carência habitacional.

Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, impondo a transcrição digital geo-referenciada dos planos municipais de ordenamento do território.

Lei n.º 6/2006, DR n.º 41 I Série A, de 27 de fevereiro, pp. 1558-87 — aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano.

Lei n.º 57/2007, DR n.º 168 I série, de 31 de agosto, pp. 6076-7 — procede a quarta alteração ao RJIGT estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei n.ºs 53/2000, de 7 de abril e 310/2003, de 10 de dezembro.

Decreto-Lei n.º 46/2009, DR n.º 36 I série, de 20 de fevereiro, pp. 1168-1205 — procede à sexta alteração ao RJIGT estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

Decreto-Lei n.º 181/2009, DR n.º 152 I série, de 7 de agosto, pp. 5139-40 — estabelece a primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro que por sua vez procedeu a quinta alteração do RJIGT estabelecido com o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

Lei n.º 95-A/2009, de 25 de setembro (Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana-PPRU) e Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, mais Planos de Pormenor previstos no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com introdução do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.

Decreto-Lei n.º 307/2009, DR n.º 206 I série, de 23 de outubro, pp. 7956-75 — cria o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) em áreas de reabilitação urbana, nomeadamente os planos de pormenor, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Decreto-Lei n.º 309/2009 – DR n.º 206 I série de 23 de outubro –, pp. 7975-87 — estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das Zonas de Proteção e do Plano de Pormenor de Salvaguarda.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto – DR, I série – N.º 157 -, pp, 4452/4483 – procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de setembro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), e à 5.ª alteração ao Código Civil, aprovando as medidas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, e contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seus objetivos, nomeadamente: assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados, reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano, assim como os espaços edificados, garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas, etc.

Também numa perspetiva de interesse para a revitalização do edificado, veja-se o novo regime excecional de reabilitação urbana (abaixo transcrito), anunciado pelo Governo no passado dia 24 de fevereiro de 2014 (cujo diploma foi publicado no dia 8 de abril em D.R. através do DL n.º 53/2004 – nota na página 74), porque entendemos que esse regime excecional terá um grande significado e mesmo alguma conformidade, através da abordagem sistemática do nosso trabalho sobre tal regime.

Assim,

«NOVO REGIME VAI PROVOCAR «REDUÇÕES DE CUSTOS QUE ATÉ 30% A 40% DO CUSTO NA REABILITAÇÃO URBANA»

“O Regime Excecional de Reabilitação Urbana vai provocar «reduções de custos que podem ir até 30% a 40% do custo atualmente existente na reabilitação urbana», firmou o Ministro do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, Jorge Moreira da Silva, no final de uma reunião de trabalho e de apresentação do novo regime aos principais representantes do setor imobiliário, nomeadamente, dos inquilinos, dos proprietários, dos promotores e dos bancos.

«Este regime extraordinário exceciona uma série de normas técnicas, permitindo uma redução no custo da reabilitação urbana para um período transitório de sete anos para imóveis com mais de três décadas que estejam alocados ao fim da habitação», acrescentou Jorge Moreira da Silva, referindo-se ao diploma que foi aprovado no Conselho de Ministros de 20 de fevereiro.

A reabilitação urbana «é, provavelmente, uma das grandes prioridades nacionais, quer do ponto de vista do ordenamento do território, como da vida nas cidades, e nos planos social e económico», afirmou o Ministro, acrescentando que «Portugal, infelizmente, tem - por comparação ao resto da União Europeia - um volume de apenas 7% da construção civil alocada à reabilitação urbana, quando a média europeia é de 37%», pelo que «há aqui um longo caminho a percorrer».

(...)

(...)

(...)

E concluiu: «A melhor forma de financiar operações como estas é, precisamente, através da redução de custos, e - pela reação que vi aqui hoje - penso que estão reunidas as condições para isto ser conseguido no curto prazo, ou seja, nos sete anos previstos por este regime extraordinário».

Nota: Decreto-Lei n.º 53/2004, de 08 de abril, que contempla este novo regime excepcional, com entrada em vigor no dia seguinte à sua publicação (9 de abril), cuja publicação se concretizou durante este nosso trabalho, já numa fase final.

(*) – Legislação ordenada por ordem crescente (alguma revogada e/ou mesmo alterada), mas com grande relevância temporal, tendo em vista o trabalho desenvolvido, nomeadamente, através das suas âncoras fundamentais.

❖ Bibliografia

A

- AMARAL, Diogo Freitas do, (Coordenação.). *Direito do Urbanismo*. Oeiras: INA, 1989.
_____. *Aspetos Jurídicos do Ordenamento do Território, Urbanismo e Habitação*.
_____. O Direito do Ordenamento do Território, do Urbanismo e do Ambiente. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, Lisboa, n. 2, v. 35, 1994.
_____. Apreciação da Dissertação de Doutoramento do Licenciado Fernando Alves Correia. (O Plano Urbanístico e o princípio da igualdade). *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, Lisboa, v. XXXII, 1991.
Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente, Coimbra, n. 1, jun., 1994;
Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente, Coimbra, n.1, jun., 1994.
_____. “Ordenamento do Território, Urbanismo e do Ambiente: Objeto, Autonomia e Distinções”, in *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, n.º 1, 1994.
- ANTUNES, Luís Felipe Colaço. *A tutela dos interesses difusos em Direito Administrativo*. Coimbra: Almedina, 1989.
_____. Contributo para uma Perceção Jurídico-Cultural do Centro Histórico. *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, Coimbra, n. 7, jun., 1997.
- ARAÚJO, Fernanda. O Atual Regime Jurídico da Proteção e Salvaguarda do Património Arquitetónico Português. Património/Território – Interações. *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, Coimbra, n. 18/19, dezembro 2002 – junho 2003.
- ARISTÓTELES. Política. Livro III, Cap. I. Apud. CHUECA GOITIA, Fernando. *Breve História do Urbanismo*. 5. Ed. Lisboa: Editorial Presença, 2003.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. A dignidade da pessoa humana e o fundamento dos direitos humanos. *Revista da Ordem dos Advogados*. Lisboa, a. 68, jan., 2008.
_____. O Urbanismo e o Direito de Propriedade. In. AMARAL, Diogo de Freitas (Coord.). *Direito do Urbanismo*. Oeiras: INA, 1989.
- AZEVEDO, Maria José. Renovação Urbana. Contributos para uma reflexão sobre práticas de intervenção na requalificação urbana na cidade do Porto. In: Colóquio “*As Políticas das Cidades*”. Organizado pelo Conselho Económico e Social no LNEC em 24 e 25 de fevereiro de 1997. Lisboa, 1997.

B

- BRANDÃO, Pedro, 2007, Artigo de Opinião, *De que é feita a qualidade urbana?* Revista da Área Metropolitana de Lisboa, Junho de 2007.

C

- CAETANO, Mário et al. (2005): *Alterações da Ocupação do Solo em Portugal Continental*. Instituto do Ambiente, Lisboa.
- CARTA DE LISBOA sobre a *reabilitação urbana integrada*. Artigo 1.º, alínea b). Cf. LOPES, Flávio; CORREIA, Miguel Brito. Património arquitetónico e arqueológico. Cartas, recomendações e convenções internacionais, Lisboa: Livros Horizonte, 2004.
- CARDONA, Maria Celeste. Defesa e Conservação do Património Imobiliário. In: AMARAL, Diogo de Freitas (Coordenação.). *Direito do Urbanismo*. Oeiras: INA, 1989.
- CARVALHO, João Manuel (2005): *Planeamento Urbanístico e Valor Imobiliário*. Principia, Lisboa.
- CARVALHO, Jorge (2002): Os custos do urbanismo (in *Acas do 1º Colóquio Internacional sobre o Sistema Financeiro e Fiscal do Urbanismo*). Almedina, Coimbra.
- CARVALHO, Jorge. *Formas Urbanas*. Coimbra: Minerva Coimbra, 2003.
- CAUPERS, João. Estado de direito, ordenamento do território e direito de propriedade. *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, Coimbra, n.9, jun., 1998.
- CET-ISCTE & al. (2008): *Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008-2013: Relatório 1 — Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais*. Lisboa.
- CHOAY, Françoise. *A Alegoria do Património*. Lisboa: Edições 70, 1999.
_____. *O Urbanismo: Utopias e realidades*. Uma antologia. 6. Ed: Perspetiva, 2005.
_____. *Património e Mundialização*. Edição bilingue. Évora: Casa do Sul, 2005.
- CORREIA, Fernando Alves Correia, (2001): *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*. Almedina, Coimbra.
- CORREIA, Fernando Alves Correia (Coord.). *Um Código de Urbanismo para Portugal?* Coimbra: Almedina, 2003.
_____. A avaliação ambiental de planos e programas: um instituto de reforço da proteção do ambiente no direito do urbanismo. *Revista de Legislação e de Jurisprudência*. Coimbra, a. 137, n. 3946, set./Out., 2007.

_____. Evolução do Direito do Urbanismo em Portugal em 2001, 2002 e 2003. *Revista do CEDOUA*, Coimbra, n. 12, a. VI, 2003.

_____. Execução dos Planos Diretores Municipais. Breves Considerações. *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, Lisboa, n. 3, junho, 1995.

_____. O direito do Urbanismo em Portugal (síntese). *Revista de Legislação e de Jurisprudência*. Coimbra, a. 135, n. 3937, mar./abr, 2006.

_____. *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*. Coimbra: Coimbra Editora, 1990.

_____. Planos Municipais de Ordenamento do Território, Perequação de Benefícios e Encargos e Indemnização, *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, Coimbra, n. 61, 2001.

_____. Principais instrumentos da tutela do ambiente urbano em Portugal. *Boletim da Faculdade de Direito*, Coimbra, n. 81, 2002.

_____. Risco e Direito do Urbanismo. *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, Coimbra, a. 138, n. 3955, mar./abr, 2009.

- CORREIA, Fernando Alves Correia, (2006): *Manual de Direito do Urbanismo*. Almedina, Coimbra.
- CORREIA, F. A. (1989) *O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*, Coimbra.
- CORREIA, Fernando Alves, *As Grandes Linhas da Recente Reforma do Direito do Urbanismo Português*, reimpressão, Almedina, 1993.
- CORREIA, Fernando Alves, *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol. I, Almedina 4ª Edição, Coimbra 2008.
- COSTA, Pedro et al. *Utilização do solo num centro urbano concêntrico: Cascais – uma aplicação prática* (trabalho de grupo – ERU II), 1991/1992, n/publ DAVEAU, Suzanne. *Geografia de Portugal: O povo português*. v. III. Lisboa: Ed. João Sá da Costa, 1989.

D

- DGOTDU (1996), Guia para a elaboração de *planos estratégicos de cidades médias*.
- DGOTDU (1997), *Dinâmicas e perspetivas demográficas*, Coleção Divulgação, n.º8, Lisboa.
- DOMINGOS, Álvaro, Comunicação em artigo “*Reabilitação e Valorização Económica*” 2.º Encontro Urban e Reabilitação Urbana.

F

- FARIA, Manuel Veiga de. *Elementos de Direito Urbanístico. I – A atuação Urbanística das Câmaras Municipais*, Coimbra: Coimbra Editora, 1977.

- FERREIRA, Jorge A. B. *Direito do Património Histórico- Cultural*. Cartas, Convenções e Recomendações Internacionais. Atos Comunitários. Coimbra: CEFA, 1998.
- FORTUNA, Carlos (2004) Projeto de Investigação - *Centros das cidades e políticas de requalificação urbana*, Observações eterno-metodológicas e notas sociológicas sobre a Baixa de Coimbra, *Centro de Estudos Sociais, Faculdade de Economia, Universidade de Coimbra*.
- FORUM AGENDA 21 LOCAL – *Sustentabilidade e Municipalismo*, Sintra, Portugal, 2005, Centro Cultural. Conclusões, Carta de Sintra.
- FRANÇA, José Augusto, Lisboa: *Urbanismo e Arquitetura*, 5ª Edição, Lisboa Livros Horizonte, 2005.

G

- GALVÃO, Sofia de Sequeira. Sobre o Objeto e o Sentido do Direito do Urbanismo. *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, Coimbra, n. 17, jun., 2002.
- GARCIA, Maria da Glória F.P.D. O Direito do Urbanismo entre a Liberdade Individual e a Política Urbana. *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, Coimbra, n.13, junho, 2000.
_____. O Direito do Urbanismo entre a Liberdade Individual e a Política Urbana. *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, Coimbra, n. 13, junho, 2000.
- GASPAR, Jorge. *Ocupação e Organização do Espaço – Retrospectiva e Tendências*. In: Portugal: os Próximos 20 anos – v. I. Lisboa: *Fundação Calouste Gulbenkian*, 1987.
- GASPAR, Jorge, CEDRU, artigo “*Reabilitação e Valorização Económica*”. 2.º Encontro dos Programas Urban e Reabilitação Urbana, 1998.
- GODINHO, Rui. As Cidades e a Degradação do Ambiente Urbano. In: *Colóquio “A Política das Cidades”*. Lisboa: Conselho Económico e Social, 1997.
- GOMES, Carla Amado. A tutela urgente no direito do urbanismo. In: *Textos dispersos de Direito do Património Cultural e de Direito do Urbanismo*. Lisboa: AAFDL, 2008.
_____. Dar o Duvidoso pelo (in) Certo? Reflexões sobre o Princípio da Precaução. *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, Lisboa, n. 15/16, jun./dez, 2001.
_____. O Ambiente como Objeto e os Objetos do Direito do Ambiente. *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, Lisboa, n.11/12, jun./dez, 1999.
- GOMES, José Osvaldo. *Plano Diretor Municipal*. Coimbra: Coimbra Editora, 1985.

H

- HENRIQUES, Eduardo Brito, Turismo, Cidade e Cultura – *Planeamento e Gestão Sustentável*, Edições Sílabo, Lisboa, 2003.

- HINE – Instituto Nacional de Estatística, XVI *Recenseamento Geral da População* (Censos 2001).

I

- INLE COBUSIER, *Maneira de Pensar o Urbanismo*, Ed. Europa-América.

J

- JAILLET, Marie Christine. Renouvellement urbain et transformations sociales: une vieille histoire. *Droit et Ville*, Toulouse, n. 55, 2003.

L

- LACAZE, Jean-Paul. *A cidade e o urbanismo*. Lisboa: Instituto Piaget, 1995.
_____. *O Ordenamento do Território*. Lisboa: Instituto Piaget, 1995.
- LISBOA URBANISMO – N.º3 e N.º4, *Boletim da Direção Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística*.
- LOBO, Manuel da Costa. Noções fundamentais. Conceitos técnicos. Habitação e seus Espaços de Vivenda. In: AMARAL, Diogo de Freitas. *Direito do Urbanismo*. Lisboa: INA, 1989.
- LOMBA, Pedro. Dilemas Existenciais do Direito do Urbanismo (Comentário ao Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 19 de março de 1998). *Revista Jurídica*, Lisboa, n. 23, nov. 1999.
- LOPES, Dulce. Le Contenu des instruments de Gestion Territoriale au Portugal. In: *Le Contenu des Plans d'Urbanisme et d'Aménagement dans les Pays d'Europe de l'Ouest*. Colloque International 710 de Genève-Lausanne, Les Cahiers du GRIDAUH, n. 15, 2006.
- LOPES, Dulce. In «Plano, ato e contrato no direito do urbanismo», Acórdão do STA de 18.05.2006, p. 167/05, apud *Cadernos de Justiça Administrativa*, n.º 68, Abril, 2008, p. 18.

M

- MARTINS, Ana Gouveia e Freitas. *O Princípio da Precaução no Direito do Ambiente*. Lisboa: Associação Académica da Faculdade de Direito, 2002.
- MERLIN, Pierre. *L'Urbanisme*. 6. ed. Paris: Puf, 1991.
_____; CHOAY, Françoise. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris: Puf, 2005.
- MINISTÉRIO do ambiente, do ordenamento do território e do desenvolvimento regional (2007) *Política de Cidades POLIS XXI*, Lisboa.

- MIRANDA, João. As relações entre Planos Territoriais – alguns problemas. Lisboa, *Revista Jurídica*, n. 22, 1998.
- MIRANDA, Jorge; CLARO, João Martins; ALMEIDA, Marta Tavares (Coord.). *Direito do património Cultural*. Lisboa: INA, 1996.
- MORAIS, Paula Cândida Pereira. *Planificação sem planos*. Estudo sobre algumas figuras planificadoras de natureza urbanística não designadas. Ex: professo pela Lei como Planos. Coimbra: Estudos do CEDOUA, 2006.

_____. Urbanizar o Campo ou Ruralizar a Cidade? Alguns tópicos para uma reflexão crítica sobre a influência do binómio urbano/rural na distribuição da população no território. *Revista do CEDOUA*, Coimbra, n. 12, a. VI, 2003.

- MUMFORD, Lewis. The Insensate Industrial Town. Apud. CHUECA GOITIA, Fernando. *Breve História do Urbanismo*. 5. ed. Lisboa: Editorial Presença, 2003.

N

- NABAIS, José Casalta. *Direito do Património Cultural*. Legislação. Coimbra: Almedina, 2003.
- _____. *Direito do património Cultural*. Legislação. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2006.
- _____. *Instrumentos Jurídicos e Financeiros de Proteção do Património Cultural*. Coimbra: CEFA, 1998.
- _____. *Introdução ao Direito do Património Cultural*. Coimbra: Almedina, 2004;
- _____. Noção e Âmbito do Direito do Património Cultural. *Revista do CEDOUA*, Coimbra, n. 2/3, 2000.
- _____; SILVA, Suzana Tavares. *Direito do património Cultural*. 2. Ed. Legislação. Coimbra: Almedina, 2006.
- NEVES, Alfredo. *Os planos diretores municipais*. In: Anais do Seminário “Planos Diretores Municipais – Que Planos para a próxima década. Coimbra 3 e 4 de maio de 1996. Coimbra, 1998.

O

- OLIVEIRA, Fernanda Paula. A Potencialidade Edificatória e a Justa Indemnização por Expropriação: Análise de um Caso Concreto. *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, Coimbra, n. 9, junho, 1998.
- _____. As Licenças de Construção e os Direitos de Natureza Privada de Terceiros. *Boletim da Faculdade de Direito*, Coimbra, n. 61, 2001.
- _____. *Direito do Ordenamento do Território*. Cadernos CEDOUA, Coimbra: Almedina, 2001.
- _____. *Instrumentos de Participação Pública em Gestão Urbanística*. Coimbra: CEFA, 2000.

- _____. *Loteamentos Urbanos e Dinâmica das Normas de Planeamento*. Coimbra: Almedina, 2009.
- _____. *O Conteúdo da Justa Indemnização. A aplicação dos princípios perequativos*. Terceira sessão de Trabalhos Congresso. Leiria, 2003.
- _____. O Novo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. A visão de um jurista. *Revista do CEDOUA*, Coimbra, n. 2/4, 2001.
- _____. Reflexão sobre algumas questões práticas no âmbito do direito do urbanismo. *Boletim da Faculdade de Direito*. Universidade de Coimbra, Coimbra, Volume comemorativo, 2003.
- _____. *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*. Alterações do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro. Coimbra: Almedina, 2008.
- _____; CARDOSO, António Magalhães. Perequação, Expropriações e Avaliações. *Revista do CEDOUA*, Coimbra, n. 12, a. VI, 2003.
- _____; LOPES, Dulce. Medidas Cautelares dos Planos. *Revista do CEDOUA*, n. 2, a. V, 2002.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula. «Coordenar e concertar, em vez de mandar», in Acórdão do STA de 12.12.2002, p. 46 819, *Cadernos de Justiça Administrativa*, n.º 39, Coimbra – 2003.
 - _____. «O papel dos privados no planeamento: que formas de intervenção?», in *Revista Jurídica do Urbanismo e Ambiente*, n.º 20, 2003.
 - OLIVEIRA, Fernanda Paula (2003) *Direito do Urbanismo*, Editora CEFA, 2003.
 - OLIVEIRA, Fernanda Paula (2004) — "Os caminhos a «direito» para um urbanismo operativo", *Revista do Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente*. Coimbra: FDUC/CEDOUA.
 - OLIVEIRA, Fernanda Paula. Sobre a elaboração do RJGT numa lógica de codificação “A Realidade Atual: a Dispersão da Legislação do Urbanismo e as Soluções de Unificação de Alguns Regimes Jurídicos”, in *Atas do Colóquio Internacional Um Código do Urbanismo Para Portugal?* CEDOUA, Coimbra, Almedina, 2004.
 - OLIVEIRA, Fernanda Paula. *Portugal: Território e Ordenamento*, Coimbra, Almedina, 2009.
 - OLIVEIRA, Fernanda Paula, *A Discricionariedade de Planeamento Urbanístico Municipal na Dogmática Geral da Discricionariedade Administrativa*, Coleção Teses, Coimbra, Almedina, 2011.
 - _____. “As políticas Públicas de Urbanismo e de Ordenamento do Território: A necessidade de Institucionalização dos Princípios da Coordenação e da Cooperação”, in 1.º Congresso Nacional de Administração Pública. Os Vetores de Mudança, INA, 2003.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula, Dulce Lopes, Cláudia Alves, O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Comentado, Coimbra, Almedina, 2011.
 _____. AAVV. Temas CEDOUA: O Novo Regime da Reabilitação Urbana, CEDOUA, Coimbra, Almedina, 2010;
 _____. Fernanda Paula Oliveira, Dulce Lopes, “Reabilitação Urbana: Uma Noção e uma Via de Concretização” in ECDJ 9, Universidade de Coimbra, setembro de 2005;
 _____. Fernanda Paula Oliveira, Dulce Lopes, “As recentes alterações ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”, in Revista de Direito Regional e Local, n.º 19, julho/setembro de 2012.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula, Novas Tendências do Direito do Urbanismo. DE UM URBANISMO DE EXPANSÃO E DE SEGREGAÇÃO A UM URBANISMO DE CONTENÇÃO, DE REABILITAÇÃO URBANA E DE COESÃO SOCIAL. 2012. 2.ª Edição – Almedina.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula, Maria José Castanheira Neves, Dulce Lopes e Fernanda Maçãs – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (comentado). 2012.3.ª Edição – Almedina.

P

- PELLETIER, Jean; DELFANTE, Charles. *Cidades e Urbanismo no Mundo*. Lisboa: Instituto Piaget, 1997.
- PINTO, Eduardo Veracruz. Contributos para uma perspetiva histórica do direito do património cultural em Portugal. In: *Direito do Património Cultural*. Lisboa: INA, 1996.
 _____. Contributos para uma perspetiva histórica do direito do património cultural em Portugal. In: MIRANDA, Jorge; CLARO, João Martins; ALMEIDA, Marta Tavares (Cordo.). *Direito do património Cultural*. Lisboa: INA, 1996.
- PORTAS, Nuno (1986) — "Notas sobre a intervenção na cidade existente", Sociedade e Território. Porto: Edições Afrontamento, 4.
- PORTAS, Nuno, - Políticas Urbanas. Tendências, Estratégias e Oportunidades. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian (2003).
- PORTAS, Nuno. “Nova Política Urbana + 10 Mandamentos do Urbanismo Municipal” In Os Tempos das Formas, Vol. I A Cidade Feita e Refeita, Universidade do Minho, Departamento de Arquitetura, 2005.

Q

- QUADROS, Fausto de, Direito das Expropriações, Direito do Urbanismo e Direito do Ambiente: Algumas Questões Fundamentais. *Revista Jurídica do Urbanismo e do Ambiente*, Lisboa, n. 4, dezembro, 1995.

R

- Relatório Políticas Públicas de Revitalização: Reflexão Para Formulação Estratégica e Operacional das Atuações a Concretizar no QREN. Outubro 2005.
- Revista da caixa (Caixa Geral de Depósitos), n.º 11 de Maio de 2013/Ano IV.
- ROSSA, Walter. *A Urbe e o Traço*. Uma década de estudos sobre o urbanismo português. Coimbra: Almedina, 2002.

_____. No primeiro dos elementos. Dados para uma leitura sintética do Urbanismo e da Urbanística Portugueses da idade Moderna. *Revista Oceanos*, Lisboa, n. 41, jan./mar, 2000.

S

- SANTOS, J.A. *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*. Anotado e Comentado. 5. Ed. Lisboa: Dislivro, 2005.
- SILVA, Suzana Maria Calvo Loureiro Tavares da, Da Contemplação da Ruína ao Património Sustentável: contributo para uma compreensão adequada dos bens culturais. *Revista do CEDOUA*, Coimbra, n. 10, a. V, 2002.

_____. Da “Contemplação da Ruína” ao Património Sustentável. Contributo para uma Compreensão Adequada de Bens Culturais. Coimbra, *RevCedoua*, n. 10, a. V-2.02, 2003.

_____. *Para uma nova Dinâmica do Património Cultural: O património sustentável*. In: Atas do Colóquio realizado em Monserrate (Sintra) a 7 de junho de 2005. Sintra: Europress, 2006.

_____. Reabilitação urbana e valorização do Património Cultural: Dificuldades na articulação dos regimes jurídicos. *Boletim da Faculdade de Direito*, Coimbra, v. LXXXII, 2006.

T

- TESTA, Virgílio. *Disciplina Urbanística*. 7. Ed. Milão: Giuffrè Editore, 1974.

Suporte Eletrónico/Páginas – Internet

www.cm-Lisboa.pt

<http://ulisses.cm-lisboa.pt>

<http://www.viverlisboa.org.pt/>

www.cm-castrodaire.com

www.cm-coimbra.pt

www.portovivo.pt

www.portovivbosru.pt

www.fd-uc.pt

www.fd.uc.pt/~fpaula/

www.fd.uc.pt/cedipre

www.uc.pt/fduc/cedoua

www.ccdr-lvt.pt

www.ccdr-n.pt

Www.fundojessicaportugal.org

www.dgotdu.pt

www.dgotdu.pt/pc

www.qren.pt

www.pout.qren.pt

www.cedru.com

www.territorioportugal.pt/pnpot

www.novaleidosolo.dgotdu.pt

www.portaldahabitacao.pt/ihru

www.consulta-protaml.inescporto.pt/plano-regional

