



UNIVERSIDADE DE COIMBRA

Pedro Miguel Martins Lopes

Contingências Da Reabilitação Urbana Em Zonas Classificadas E Em Zonas Classificadas Como Património Mundial Pela UNESCO

Dissertação apresentada à Universidade de Coimbra no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em Direito (conducente ao grau de Mestre) na área de Especialização em Ciências Jurídico-Forenses

Orientador: *Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira*

Coimbra, 30 de Janeiro/2015

Agradecimentos:

À minha orientadora Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira pela disponibilidade em me acompanhar nesta tão grande empresa, pela orientação do presente estudo, com a admiração que nutro pelos grandes mestres.

À minha patrona Dr.^a Susana Fernandes e ao Dr. Heleno Eusébio, partes fundamentais da minha formação prática, que tudo me têm ensinado no âmbito da magistratura cívica, com o altruísmo próprio dos grandes pedagogos.

Aos meus pais, porque tudo aquilo que sou, a eles lhes devo.

A todos que de uma forma, ou de outra, me acompanharam neste caminho, professores, colegas, família e amigos.

Índice:

Lista de siglas e abreviaturas-----	6
Introdução-----	8
1. Política de reabilitação urbana-----	17
1.1. Delimitação da área a reabilitar -----	18
1.2. Aprovação de operações de reabilitação urbana-----	19
1.3. Plano de pormenor de reabilitação urbana-----	21
1.4. Plano de pormenor de salvaguarda -----	23
2. Património Mundial-----	25
3. Procedimento de classificação -----	28
4. Reabilitação urbana-----	30
4.1. Entidade gestora-----	30
4.1.2. Sociedade de reabilitação urbana-----	32
4.2. Instrumentos de política urbanística -----	32
4.2.1. Expropriação-----	32
4.2.2. Venda Forçada-----	34
4.2.3. Arrendamento forçado-----	37
4.2.4. Reestruturação da propriedade-----	37
4.2.5. Empreitada única -----	38
4.2.6. Direito de Preferência-----	39
4.2.7. Servidões-----	41
4.2.8.Outros instrumentos de política urbanística -----	41
5. Benefícios fiscais-----	43
6. Regime especial de reabilitação urbana-----	45
7. Regime excecional de reabilitação urbana -----	46

8. Zonas Classificadas-----	46
9. Estudo do PPS do NP de VRSA -----	49
Conclusão-----	56
Legislação relevante e outros Diplomas-----	61
Referências Bibliográficas-----	62
Jurisprudência -----	64
Anexos -----	65

Lista de siglas e abreviaturas:

- AM- Assembleia Municipal
- C. Civ.- Código Civil
- CCDR- Comissão Coordenadora de Desenvolvimento Regional
- CCP – Código dos Contratos Públicos
- C. Ex.- Código das Expropriações
- CM – Câmara Municipal
- CRP – Constituição da República Portuguesa
- DGPC – Direção Geral do Património Cultural
- DR- Diário da República
- EG- Entidade Gestora
- IGESPAR – Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico
- LPC- Lei do Património Cultural
- NPVRSa – Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António
- PDM- Plano Diretor Municipal
- PPRU – Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana
- PPS – Plano de Pormenor de Salvaguarda
- PPSNPVRSa- Plano de Pormenor de Salvaguarda de Vila Real de Santo António
- RJGT – Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial
- RJRU- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
- RU- Reabilitação Urbana
- RJUE- Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
- SRU- Sociedade de Reabilitação Urbana
- STA – Supremo Tribunal Administrativo

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura

ZEP- Zona Especial de Proteção

ZIS- Zona de Intervenção Sensível

Introdução:

O regime jurídico da reabilitação urbana previsto no Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto, é um instrumento legal ao serviço do urbanismo, que procura potenciar políticas urbanísticas que vão de encontro à resolução de problemas há muito identificados no edificado existente na maioria das nossas cidades.

A reabilitação urbana, é uma figura da política urbanística de ordenamento do território, que harmoniza a necessidade de revitalização do edificado existente com a mitigação da proliferação dos limites periféricos dos aglomerados urbanos, por essa via podemos dizer que é um urbanismo mais amigo do ambiente, que promove a preservação do edificado existente adaptando-o às circunstâncias atuais, de renovação dos centros das cidades que se encontram em processo de desertificação acelerado desde à várias décadas, de valoração económica, de integração intergeracional do património, garantindo a sua transmissão às gerações futuras em condições de fruição e sustentabilidade. Faz parte de uma “*nova lógica de ocupação do território*”¹ que se procura implementar com a reabilitação, procurando valorizar o existente em detrimento de uma ocupação consumista de solos.

Segundo o preâmbulo do sobredito diploma legal (RJRU), este surge para “*encontrar soluções para cinco grandes desafios*” a saber, articular o dever dos privados em reabilitar os edifícios com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar as áreas a reabilitar, garantir a coordenação entre os diversos intervenientes, diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, criar mecanismos de agilização dos procedimentos de controlo prévio e por fim desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover obstáculos à reabilitação urbana, devendo estes ser conjugado com os objetivos enumerados no artigo 3º do mesmo diploma legal.

¹ OLIVEIRA, F. P., (2012) *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*, 2ª Edição, Coimbra: Almedina, pág. 81

O estado a que o edificado português chegou, em especial nas grandes urbes, requer medidas extraordinárias, que devolvam os centros históricos às cidades, mas também que sejam suficientemente maleáveis para realizar uma reabilitação urbana simples de um edifício concreto que ameaça ruir pondo em perigo o comum cidadão e/ou os seus interesses. O RJRU veio responder a estas necessidades, criando instrumentos que permitem executar políticas de urbanismo, com a agilidade necessária tendo em vista os fins pretendidos.

Cabe no entanto aos proprietários em primeira instância realizar todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da segurança, salubridade e arranjo estético dos imóveis. Não poderia deixar de assim ser, visto serem estes os principais interessados na manutenção e valorização do seu património. A reabilitação pondera assim os interesses públicos consubstanciados na necessidade de intervir, mas também considera a realização dos interesses privados se não de forma direta, de forma indireta, de qualquer das formas os interesses dos proprietários são sempre equacionados, devendo a reabilitação ser vista como uma oportunidade por estes. Valorizar determinada área, é valorizar todos os edifícios que a compõem, sempre que são reabilitadas infraestruturas básicas, espaços verdes, acessos, facilidade de estacionamento, toda a área envolvente sai valorizada.

O legislador, não responsabiliza só os titulares do direito de propriedade, responsabiliza também os titulares de outros direitos, nomeadamente, os titulares de ónus e encargos sobre edifícios ou frações, sendo a estes vedada conduta dolosa ou negligente, que possa provocar ou agravar a segurança e salubridade do prédio, pela não realização de obras necessárias à sua manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético. Isto porque se entendeu, que para além do proprietário, poderiam existir mais agentes corresponsáveis pela deterioração das condições do edificado, objetiváveis nos números 1 e 2 do artigo 6º do referido regime legal, tais como credores (hipotecários), ou arrendatários.

O RJRU, no que tange aos instrumentos de execução de política urbanística, enumera no número 1 do artigo 54º, os vários instrumentos ao dispor da entidade gestora, que poderão ser utilizados por esta, conforme os poderes que lhe foram delegados. Estando assim ao dispor da entidade gestora como instrumentos de política urbanística: imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios,

direito de preferência, arrendamento forçado, servidões, expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade. No entanto a constituição de servidões e a reestruturação da propriedade, expropriação e venda forçada, apenas podem ser utilizados em caso de reabilitação urbana sistemática.

No que diz respeito à obrigação de reabilitar e obras coercivas, instrumentos previstos no artigo 55º do RJRU, caso em que, a entidade gestora impõe ao proprietário de um edifício ou fração, prazo determinado para conclusão de obras necessárias à *“restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade”*² esta é sem dúvida uma medida natural, tendo em conta o objetivo principal do presente regime jurídico, reabilitar, trata-se pois de impor ao proprietário que reabilite, se não o fizer, a consequência passa pela realização das referidas operações pela EG em sua substituição, mesmo que contra a sua vontade. Não iniciando as operações supra descritas ou não as concluindo dentro dos prazos previstos, a entidade gestora poderá caso não opte por tomar posse administrativa do prédio ou fração, recorrer à expropriação ou venda forçada. No entanto esta tomada de posse administrativa e obras coercivas *“ só pode ser imposta caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2 ”*³, aplicando-se o disposto nos artigos 107º e 108º do RJUE.

O papel de promoção da reabilitação urbana não cabe apenas ao município, embora a este seja destinado o papel primordial. São também entidades investidas no dever de promoção as Regiões Autónomas e o Estado. O papel principal do município é-nos dado pelo artigo 7º do RJRU, segundo o qual, cabe a este a delimitação das áreas a reabilitar em instrumento próprio ou através de a aprovação de plano de reabilitação. A reabilitação a realizar poderá ser de dois tipos, simples ou sistemática. A reabilitação simples dirige-se basicamente a uma situação concreta e individualizável, enquanto a reabilitação sistemática é mais vasta e pode englobar uma multiplicidade de imóveis, como também infraestruturas, espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva, estando esta associada a um plano de investimento público. Como atrás referido as operações de reabilitação

² Número 1 do artigo 55º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto

³ OLIVEIRA, F. P.; (2012) Obra citada, pág.122

urbanas são geridas e coordenadas por uma entidade gestora, podendo esta ser o município ou uma empresa do setor empresarial local se tiver como objeto exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, deve adotar a designação de Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU).

Quanto à iniciativa de execução das operações de reabilitação urbana, cabe aos particulares ou à entidade gestora. Se a iniciativa for dos particulares, as operações podem ser desenvolvidas de duas formas, a saber, execução pelos próprios particulares com o apoio da entidade gestora ou através de administração conjunta.

Observado o preceituado no regime jurídico da reabilitação urbana em termos sucintos e genéricos e o funcionamento geral da reabilitação urbana, foquemo-nos na reabilitação em zonas classificadas, em que consiste objeto deste trabalho.

A defesa do património cultural⁴⁵, designadamente, do património histórico edificado como elemento identitário de um povo, de afirmação da sua cultura, das suas raízes, tradições e vivências é algo que não pode deixar de preocupar os decisores públicos. Trata-se de preservar a memória do todo coletivo, das suas origens, o que o legislador referencia como princípio da solidariedade intergeracional nos termos da alínea c) do artigo 4º do RJRU, assegurando a transmissão dos espaços urbanos corretamente ordenados e conservados, sendo esta uma tarefa fundamental do Estado na proteção e valorização do património cultural edificado que seja testemunho de especial importância de civilização da cultura portuguesa conforme o disposto nos artigos 3º e 5º da Lei 107/2001 de 8 de Setembro.

As zonas classificadas, tal como as zonas em vias de classificação, são espaços que mercê das suas especificidades, merecem uma atenção especial ao nível da reabilitação urbana, neste sentido o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) tratou de empreender mecanismos adequados a adaptar as necessidades da reabilitação às necessidades de conservação do património edificado, harmonizando, os seus preceitos

⁴ CEDOUA – FDL; (2010) Temas CEDOUA, O Novo Regime da Reabilitação Urbana, Coimbra: Almedina, pág. 28 ...”resulta de uma compreensão ampla do património cultural, que abrange não apenas os bens individualmente considerados, mas também o contexto que os envolve.”

⁵ Por património cultural entende-se “todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante” tal como designado pelo número 1 do artigo 2º da Lei 107/2001 de 8 de Setembro

com a Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.

Para o suprarreferido diploma legal, integram o património cultural todos os bens que sendo testemunho com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante e que para tal devam ser objeto de proteção e/ou valorização. Esta definição de património cultural engloba imóveis em que é necessário ter especiais cuidados com o fim de os proteger e valorizar, como tal é justificada uma tutela maior por parte da Administração no que respeita à sua conservação e manutenção.

Trata-se de garantir que a reabilitação urbana se adequa não só aos objetivos enunciados no artigo 3º do RJRU, mas também aos objetivos específicos das zonas classificadas ou em vias de classificação, em especial o de cumprir/manter requisitos inerentes à classificação, mormente os exigidos por entidades internacionais como é o caso da UNESCO.

No final do presente trabalho pretende-se dar resposta à seguinte pergunta, que agora se formula: *Quais as exigências específicas da reabilitação urbana em zonas classificadas e zonas classificadas como património mundial pela UNESCO?*

A Constituição da República (CRP)⁶, incumbe o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais, na tarefa de definirem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, dando a garantia nesse domínio aos interessados, de poder participar na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico. Estabelece ainda a CRP como tarefa fundamental do Estado português a proteção do património cultural, princípio que vai iluminar toda a restante legislação e atuação do Estado neste domínio.

Estas necessidades da reabilitação urbana devem ser transpostas para instrumento próprio, que densifique as medidas concretas e adequadas aos fins pretendidos para o cumprimento destes preceitos constitucionais, normalmente o PPRU. É este o instrumento adequado a satisfazer as exigências de salvaguarda do património cultural no âmbito da reabilitação urbana, alicerçado num plano de pormenor de salvaguarda de património

⁶ No que tange ao quadro constitucional vide NABAIS, J. C.; (2010) Introdução ao Direito do Património Cultural, 2ª Edição, Coimbra: Almedina, pág. 105 ..."no próprio bilhete de identidade do nosso Estado constitucional encontramos entre os seus sinais identificadores o da proteção e valorização do património cultural do povo português."

cultural. Por ser este instrumento, o que melhor enquadra a necessidade de requalificar com a proteção do património cultural, tendo em conta as diretrizes delineadas em sede de PPS, o que poderemos chamar um instrumento dois em um. A esse respeito prescreve o número 3 do artigo 24º do RJRU, que *“Os planos de pormenor de reabilitação urbana cuja área de intervenção contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, prosseguem os objetivos e fins dos planos de pormenor de salvaguarda de património cultural, tendo também para aquelas áreas o conteúdo desde plano, consagrando regras e princípios de salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção estabelecidos na Lei nº 107/2001, de 8 de Setembro, e respetiva legislação de desenvolvimento”*⁷. Destarte, existe a obrigatoriedade de inclusão no plano de pormenor de reabilitação urbana, dos objectivos e fins plasmados nos planos de pormenor de salvaguarda de património cultural, para as zonas classificadas e também para as zonas que embora não classificadas, que se encontrem em vias de classificação. Neste sentido é de observar a Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro que estabelece as bases da política e o regime de proteção e valorização do património cultural e o Decreto-Lei nº 309/2009 de 23 de Outubro que estabelece o Regime Jurídico das Zonas de Proteção e do Plano de Pormenor de Salvaguarda.

Procurando assim o legislador harmonizar a proteção do património cultural e o ordenamento do território, buscando envolver todos os intervenientes, Estado, Regiões Autónomas, autarquias locais, administração pública no âmbito da definição das Zonas de Proteção mas também envolvendo as entidades gestoras e os proprietários no âmbito da reabilitação urbana na delimitação e redelimitação das unidades de execução, mesmo que constantes de plano de pormenor conforme o número 2 do artigo 24º RJRU. Neste sentido devem os particulares e a administração pública colaborar no sentido de proteger e valorizar o património edificado, podendo para tal beneficiar de apoio: técnico, financeiro e/ou incentivos fiscais, de modo a prosseguirem os objetivos estabelecidos pela política de ordenamento, proteção e valorização do património cultural.

É tarefa fundamental do Estado assegurar a passagem às gerações vindouras, a transmissão do património cultural edificado, como tal deve este tomar medidas, para que

⁷ Vide Capítulo III (zonas de proteção) do Decreto-Lei 309/2009 de 23 de Outubro

esse legado geracional não se perca, assegurando a ”*traditio*” entre o passado e o futuro de modo sustentável.

A competência para elaboração do plano de pormenor e salvaguarda para a área a proteger é nos termos conjugados do número 1 do artigo 28º RJRU com número 1 do artigo 53º da Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro, do município em colaboração com a Administração do património cultural competente, devendo esta última ser obrigatoriamente ouvida sobre o património classificado e respetivas zonas envolventes, sendo o seu parecer vinculativo nos termos do número 3 do artigo 28º RJRU. A vigência do plano de pormenor de reabilitação urbana torna facultativo a consulta da administração do património cultural em sede de controlo prévio das operações urbanísticas que estejam em conformidade com o plano nos termos conjugados do número 4 do artigo 28º do RJRU com o número 2 do artigo 54º da 107/2001 de 8 de Setembro.

Com o atual RJRU a delimitação de área de reabilitação pode abranger quase todas as realidades urbanas do centro às periferias⁸. Neste sentido o legislador veio disponibilizar os instrumentos necessários para que dentro de um aglomerado urbano como por exemplo de uma zona metropolitana se poder resolver quase todos os problemas de urbanismo colocando sob alçada de quem está atribuído o dever de promover a reabilitação um sem número de soluções que anteriormente não eram abarcadas pela reabilitação urbana.

Quanto ao dever de reabilitar este é dos proprietários⁹ quer por via do artigo 6º do RJRU quer por via dos artigos 89º e 89-A do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, através do dever de conservação e proibição de deterioração, devendo o proprietário efetuar obras de conservação pelo menos de 8 em 8 anos e se for caso disso sempre que se revelar necessário à sua segurança, salubridade e arranjo estético, podendo a Câmara Municipal oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado determinar a execução de obras de conservação.

⁸ OLIVEIRA, F. P.; (2012) *Obra Citada* pág. 88

⁹ Este dever é reforçado no caso do imóvel ser classificado, visto ainda impender sobre o proprietário o dever de “executar todas as obras ou quaisquer outras que a administração do património cultural considere necessárias para a sua salvaguarda”, nos termos do disposto número 1 do artigo 46º da Lei 107/2001 de 8 de Setembro

A reabilitação urbana começa pela definição de uma estratégia de gestão urbanística, a qual se desenvolve numa decisão política de reabilitar, alicerçada nos princípios da reabilitação com o fim de atingir os objetivos enunciados no artigo 3º do RJRU. O decisor político municipal promove a reabilitação urbana através da apresentação de uma proposta de delimitação da área a reabilitar, que pode ser transposta para instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de reabilitação urbana, cujo objecto é necessariamente as áreas a reabilitar com espaços urbanos que padeçam de insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, de equipamentos, de espaços verdes ou ainda de infraestruturas. O objecto das áreas passíveis de reabilitação urbana é muito vasto, de tal modo que o legislador pretendeu não excluir deste âmbito praticamente nada que se assuma como urbano.

A programação das áreas a reabilitar faz-se através de instrumento próprio ou por via de um plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU) devendo incutir na sua fundamentação, designadamente, o enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do município, a definição do tipo de operação, se esta é simples ou sistemática, a estratégia ou programa estratégico de reabilitação, sendo que podem ser criadas no âmbito da reabilitação urbana unidades de execução ou unidades de intervenção¹⁰ de forma a maximizar o desempenho da operação de reabilitação.

As unidades de execução podem ser delimitadas em áreas que correspondem à área de intervenção do PPRU e as unidades de intervenção podem ser delimitadas por instrumento próprio correspondendo aos prédios abrangidos no todo ou em parte da área a reabilitar ou até mesmo a um só edifício, neste caso desde que se revele um particular interesse público.

A delimitação de unidades de intervenção deve incluir um programa de execução, o qual deve conter a fundamentação relativamente à ponderação dos interesses em questão, identificar os edifícios objecto, o seu estado, os titulares de direitos, ônus ou encargos sobre os mesmos, calendarizar as operações a desenvolver, concretizar o financiamento disponível para a unidade de execução e por fim especificar o regime da reabilitação urbana a utilizar na unidade de intervenção.

¹⁰ As unidades de execução e unidades de intervenção estão definidas no artigo 120º do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro.

Os proprietários podem e devem participar, na delimitação de unidades de execução assim como na delimitação das unidades de intervenção, quer tomando a iniciativa de apresentar uma proposta de delimitação nos termos do artigo 35º do RJRU, quer tomando a administração conjunta da operação ou executar a operação com a assessoria da entidade gestora. As unidades de intervenção devem procurar assegurar um desenvolvimento harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos, assim como procurar garantir um modelo financeiramente sustentado e equilibrado, procurando a complementaridade entre a intervenção pública e a intervenção dos proprietários, sendo a intervenção pública nos prédios privados supletiva na medida que só entra em marcha quando os proprietários se demitam do seu dever de reabilitação.

Por último, importa referir que no âmbito da RU, o legislador lançou mão de institutos jurídicos extremos no que toca à agressão do direito de propriedade, como a venda forçada, expropriação, ordem de demolição, outros não tanto, mas ainda assim agressivos, obras coercivas e arrendamento forçado, agindo sempre a EG de modo subsidiário e só depois de verificada a indisponibilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios para cumprirem o dever de reabilitar que sobre eles recai, consubstanciado na obrigação de reabilitar propriamente dita e prescrita no artigo 55º do RJRU.

1. Política de reabilitação Urbana

A política trata daquilo que é contingente, tomar decisões implica sempre escolhas, traçar um caminho em detrimento de outro. A política urbanística¹¹ não poderia ser diferente, optar pela reabilitação é optar por um urbanismo de revitalização do imobilizado existente em detrimento de um urbanismo de alargamento da urbe.

A política de reabilitação urbana insere-se numa perspetiva de sustentabilidade social, cultural e ambiental, de valorização das áreas urbanas, de desenvolvimento equilibrado, de proteção do existente, de melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação, de responsabilização de quem tem o dever de reabilitar, de solidariedade intergeracional, de procura de um funcionamento harmonioso dos espaços urbanos. A política de reabilitação urbana transposta para o contexto de salvaguarda do património histórico¹², trata de realizar um conjunto de valores que vão de encontro à preservação do “conjunto de elementos materiais e espirituais que determinam a imagem urbana¹³” é este conjunto de elementos cuja preservação é essencial para a subsistência de uma dada cultura urbana, assente nas idiosincrasias locais, que diferenciam cada lugar dos restantes, atuando aqui o traçado das ruas como uma impressão digital urbana, que condiciona e alimenta ao mesmo tempo tradições que geram uma identidade única.

A política de reabilitação¹⁴ urbana desenhada pelos municípios deve ir ao encontro dos objetivos enunciados no artigo 3º do RJRU, nomeadamente, assegurar a reabilitação de edifícios degradados ou em degradação, melhorar a habitabilidade e funcionamento do parque urbano e dos espaços não edificados, promover a valorização do património cultural, afirmar valores identitários, de diferenciação e competitividade urbana, modernizar as infraestruturas, promover a sustentabilidade dos espaços urbanos, fomentar a revitalização urbana, reabilitar os espaços verdes e os equipamentos de utilização

¹¹ NABAIS, J. C.; (2010) obra citada, pág. 127 “Tendo em conta sobretudo a política do património cultural, política que tem neste ramo do direito um peso não despreciando, não podemos deixar de convocar aqui o princípio da coordenação de políticas, articulando e compatibilizando a política do património cultural com as políticas de ambiente, de ordenamento do território, de educação e formação, de criação cultural e de turismo,...”

¹² De incluir nesta perspetiva a Carta Europeia para a Proteção do Património Arqueológico do Conselho da Europa de 6 de Maio de 1969

¹³ Carta Internacional Sobre a Salvaguarda das Cidades Históricas, Princípios e Objetivos, ponto 2

¹⁴ CEDOUA – FDUC; (2010) Obra citada, pág. 190 “Em Portugal, as ações de reabilitação levadas a cabo ao longo do século XX incidem sobretudo, sobre monumentos nacionais...”

coletiva, requalificar áreas especialmente vulneráveis, recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promover o acesso a uma habitação condigna, promover a melhoria da mobilidade e fomentar a adoção de critérios de eficiência energética.

A política de reabilitação delineada deve alimentar de ideias a estratégia de reabilitação urbana propriamente dita, informando o documento de estratégia pela qual se vai reger a reabilitação. Nos termos do número 1 do artigo 30º do RJRU, as operações de reabilitação urbana simples são sempre orientadas por uma estratégia delineada para aquela reabilitação urbana, esta estratégia deve conter, como destaca ZBYSZEWSKI, J. P. (2010)¹⁵ “*um conteúdo mínimo e obrigatório*” conforme o plasmado no número 2 do mesmo artigo, no qual se inclui entre outras opções estratégicas, prazo de execução, definição de prioridades, definição do modelo de gestão, o quadro de apoio e incentivos, as condições de aplicação dos instrumentos de execução, quais os poderes delegados e quais os poderes que não se presumem delegados. As operações de reabilitação urbana sistemáticas, exigem um programa estratégico de reabilitação urbana, naturalmente mais exigente que a estratégia preconizada para as operações de reabilitação urbana simples, sendo necessário além dos requisitos exigidos para a estratégia de reabilitação urbana aludida, ainda, um programa de investimento público, um programa de financiamento e a identificação das ações estruturantes da reabilitação urbana.

1.1. Delimitação da área a reabilitar

A área delimitada corresponde à parcela territorial na qual o município considera necessário intervir¹⁶, a intervenção propriamente dita será executada através de uma ou várias operações de reabilitação urbana.

A competência de delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal (AM), no entanto esta apenas pode deliberar a esse respeito após proposta devidamente apresentada pela CM, a qual deve conter, memória descritiva e

¹⁵ Obra citada, pág. 42

¹⁶ OLIVEIRA, F. P.; (2012) obra citada pág. 87, ...“a delimitação destas deverá corresponder a escolhas estratégicas do município (programação municipal), isto é, à determinação de onde importa intervir com estes objetivos específicos, e estar em consonância com a ordem de prioridades por este identificadas para a intervenção no território” ...

justificativa, a planta da área a reabilitar com a delimitação proposta e os benefícios fiscais municipais de caráter patrimonial que a CM entenda apropriados aplicar aos imóveis objeto da zona a requalificar.

A CM pode encarregar empresa do setor empresarial municipal de realizar estudos preliminares, bem como preparar a proposta a apresentar à AM, devendo estabelecer os objetivos a atingir com a delimitação, a CM não se pode demitir do seu papel de orientador da política municipal de urbanismo, no entanto pode, estabelecer critérios e delegar numa empresa municipal existente ou criada para o efeito.

Um vez aprovada em AM, a proposta é publicada na 2ª série do DR e na página eletrónica do município contendo a memória descritiva e justificativa, a planta com a delimitação da área abrangida, o quadro dos benefícios fiscais municipais sobre o património, designadamente o IMI e IMT, devendo também a CM promover o envio por meios eletrónicos o ato de aprovação da delimitação para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.. Esta deliberação caduca se no lapso temporal de 3 anos não for aprovada a correspondente operação de reabilitação urbana nos termos do artigo 15º do DL nº 307/2009 de 23 de Outubro alterado pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto.

A área delimitada pode ser objeto de redelimitação, autorizada através da aprovação de plano de pormenor, podendo ainda a redelimitação ser feita na fase de execução do plano por iniciativa da EG ou dos proprietários nos termos do disposto do número 2 do artigo 24º do RJRU.

1.2. Aprovação das operações de reabilitação urbana

Existe duas maneiras distintas de aprovação de operações de reabilitação urbana, a saber, através de instrumento próprio ou através de plano de pormenor, devendo em ambos os casos conter, a definição do tipo de operação, e a estratégia de reabilitação no caso de

reabilitação simples¹⁷ ou o programa estratégico no caso de reabilitação urbana sistemática (obrigatório por força do número 1 do artigo 33º).

No caso de aprovação de reabilitação em instrumento próprio pela AM que é o órgão autárquico competente para o efeito, depois de apresentada proposta pela CM, tendo sido elaborada por esta ou por empresa empresarial local na qual a CM a tenha encarregado desta tarefa. O projeto objeto de aprovação da operação de reabilitação urbana é sujeito a parecer do IHRU,I.P., parecer este que assume um papel consultivo e não vinculativo. Este processo pode ser desenvolvido em simultâneo com o procedimento de aprovação da delimitação da área a reabilitar, ou posteriormente até 3 anos após a aprovação desta.

O projeto de operação de reabilitação é submetido a discussão pública nos termos previstos no RJGT, para a discussão dos planos de pormenor, e objeto de publicação através de aviso na 2ª série do DR e também na página eletrónica do município.

As operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se por iniciativa dos particulares ou iniciativa da entidade gestora (seja esta a CM ou empresa do setor empresarial local). Se a iniciativa das operações de reabilitação urbana se desenvolver por iniciativa dos particulares, esta deve ser executada com apoio da EG ou através da modalidade de administração conjunta. O dever de reabilitar cabe aos proprietários, o legislador na sistematização do capítulo V do RJRU define um leque de soluções que apresenta a solução mais desejável para a solução menos desejável, na concretização do princípio da subsidiariedade enunciado na alínea b) do artigo 4 do RJRU. Sendo a solução de execução por iniciativa dos particulares a preferível visto que é aos proprietários que cabe o dever de reabilitar por via do artigo 6º do RJRU, outra solução intermédia dentro do mesmo princípio de que é aos particulares detentores do dever de reabilitar que devem executar as operações é administração conjunta em que a EG executa a operação ou parte dela em associação com os particulares titulares do direito de propriedade, outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida, por ultimo, a solução menos desejável por envolver mais recursos públicos é a execução por iniciativa da EG. As

¹⁷ OLIVEIRA, F. P.; (2012) obra citada, pág. 90, “As operações de reabilitação simples são enquadradas por uma estratégia de reabilitação urbana, enquanto operações de reabilitação urbanas sistemáticas o são por um programa estratégico de reabilitação urbana.”

entidades gestoras na execução das operações de reabilitação urbana podem socorrer-se de parcerias com entidades privadas, de forma agilizar a execução das operações, recorrendo quer à concessão de reabilitação urbana, quer ao contrato de reabilitação urbana.

A concessão de reabilitação urbana, aplica-se à reabilitação urbana sistemática, cumprindo ao município concessionar após procedimento adjudicatório ao abrigo do Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro¹⁸ a execução de planos municipais de ordenamento do território, podendo fazê-lo por sua iniciativa ou a solicitação da EG, seguindo a execução do contrato de concessão nos termos do CCP.

Quanto ao contrato de reabilitação urbana, a EG no âmbito de reabilitação sistemática pode celebrar contratos de reabilitação urbana, com identidades que se obriguem à elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação. O contrato de reabilitação urbana deve regular as matérias apresentadas no número 4 do artigo 43 do RJRU. Devendo o recurso a este instituto procurar soluções de consenso, para tal este contrato deve ser procedido de negociação prévia, se possível com todos os envolvidos.

1.3. Plano de Pormenor da Reabilitação Urbana

O plano de pormenor de reabilitação urbana¹⁹ (PPRU) é um instrumento ao serviço da política de urbanismo, que visa nos termos do artigo 22º do RJRU “*estabelecer uma estratégia integrada de actuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover a valorização económica social e cultural na sua área de intervenção*”²⁰ no âmbito da reabilitação. Deste modo o PP, procura estabelecer critérios uniformizadores de uso e ocupação dos solos e dos edifícios, de modo a que a reabilitação

¹⁸ ZBYSZEWSKI, J. P.; (2010) obra citada pág. 54, nota 1, “Neste decreto-lei são relevantes para esta matéria o Capítulo V – Execução, compensação e indemnização, Secção I – Programação e execução, Subsecção I – Programação e sistemas de execução, compreendendo os artigos 118º a 125º. Também é relevante, o disposto na alínea b) do nº2 do artigo 121º - Programa de ação territorial e o artigo 124º - sistema de imposição administrativa.

¹⁹ O PPRU é uma das modalidades específicas possíveis de PP, tal como previsto no disposto na alínea b) do número 2 do artigo 91-A do Decreto-Lei 316/2007 de 19 de Setembro, cujo conteúdo material é adaptado às finalidades específicas da intervenção a desenvolver.

²⁰ Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 Outubro

se faça de forma integrada. Visando atingir os fins previstos da política reabilitação urbana, harmonizando a intervenção de todos os interessados estabelecendo regras orientadoras, podendo nos termos do número 5 do artigo 91º-A Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro abranger um centro histórico delimitado em plano diretor municipal ou plano de urbanização eficaz, uma área crítica de recuperação ou reconvenção urbanística, uma área de reabilitação urbana constituída nos termos da lei.

Quanto ao conteúdo material dos planos de pormenor de reabilitação urbana, este deve ser adequado à sua finalidade específica²¹ de promoção da reabilitação, devendo estabelecer a delimitação das unidades de execução (se tal procedimento não tiver sido objeto de aprovação separadamente pela AM – podendo ser redelimitada por esta via), a identificação e articulação numa perspetiva integrada se sequenciada dos principais projetos a desenvolver, os princípios e regras de uso dos solos e edifícios, a identificação e classificação sistemática dos edifícios e das infraestruturas urbanas, bem como os equipamentos de espaços verdes. Para MARTINS A.²² (2011) “o PPRU é o instrumento privilegiado para estabelecer a estratégia integrada de atuação, articulando a definição das regras de uso e ocupação do solo com a remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços públicos e com a reabilitação dos edifícios, numa abordagem integrada de valorização do tecido urbano e revitalização económica, social e cultural da área de intervenção.”

O PP é constituído por regulamento, planta de implementação, planta de condicionantes e deve ser acompanhado pelos instrumentos de programação da operação de reabilitação urbana, relatório contendo a fundamentação técnica, relatório ambiental, peças escritas e desenhadas que suportem as transformações fundiárias, programa de execução das ações previstas e respetivo plano de financiamento.

A elaboração do PPRU, é da competência da respetiva Câmara Municipal, por iniciativa da própria (CM) ou por iniciativa dos interessados que apresentem proposta nesse sentido. Segue os termos de elaboração dos PP, é aprovado por deliberação, publicada em DR, objeto de divulgação através da comunicação social e na página na

²¹ No entanto deve abranger também as matéria correspondentes ao conteúdo material dos PP.

²² MARTINS, A.; (2011) A Salvaguarda Do Património Cultural No Ordenamento Territorial, O Caso Específico Do Património Arqueológico, Trabalho apresentado no âmbito do Curso de Pós-Graduação em Direito do Ambiente, Ordenamento do Território e Urbanismo, Faculdade Direito de Lisboa, pág. 35.

internet do município, estabelecendo os prazos de elaboração e discussão. No entanto em momento anterior à deliberação deve a Câmara promover reunião com a CCDR²³ a fim de saber quais as entidades representativas de interesses públicos que devem intervir no processo.

No âmbito da participação pública deve a Câmara Municipal facultar todos os elementos relevantes aos interessados²⁴ com o fim de obter a colaboração²⁵ dos mesmos, eventualmente com sugestões e participação na tramitação procedimental.

O PPRU é um plano de pormenor qualificado, tal como o PPS, podendo mesmo o PPRU, *mutatis mutandis*, o procedimento de elaboração do PPRU é o mesmo procedimento dos PP. As suas disposições são imperativas e conforme o disposto no artigo 103º do Decreto-Lei 316/2007 de 19 de Setembro são nulos os atos que o contrariem.

1.4. Plano de pormenor de salvaguarda

O plano de pormenor de salvaguarda²⁶ (PPS), nasce da necessidade de adequar os instrumentos a utilizar, a uma planificação e programação prévia, adequada à proteção dos bens culturais integrantes da área a salvaguardar ou valorizar. Estando o município^{27,28} obrigado em parceria com a Administração do património cultural competente, a estabelecê-lo após acto que decreta a classificação de monumentos ou conjuntos de sítios. O PPS deve definir²⁹ a ocupação e usos prioritários, áreas a reabilitar, critérios de intervenção nos elementos construídos e naturais, a cartografia e recenseamento de todas as partes do conjunto, normas específicas para a proteção do património arquitetónico

²³ Concluído o projeto a CCDR emite parecer sobre a conformidade deste com as disposições legais vigentes, nos termos do número 2 do artigo 78º do Decreto-Lei 316/2007 de 19 de Setembro

²⁴ Nos termos do número 1 do artigo 77º do Decreto-Lei 316/2007 de 19 de Setembro

²⁵ Esta participação dos interessados é preventiva no entender de OLIVEIRA, F. P., obra citada pág. 98 ... "participação preventiva e discussão pública"...

²⁶ O PPS é fruto de uma visão de planeamento inscrita na LPC, mormente na alínea b) do artigo 6º, sendo outra modalidade específica de PP, de planeamento urbanístico.

²⁷ OLIVEIRA, F. P.; LOPES, D.; ALVES, C.; (2011) obra Citada pág. 143 "No atual regime continua a atribuir-se aos municípios a competência para todos os casos de reabilitação urbana (a câmara propõe e a assembleia municipal aprova), independentemente, se incidirem sobre património cultural e, por isso, aquele plano também passar a "fazer as vezes do plano de pormenor de salvaguarda", independentemente de os bens estarem classificados como interesse municipal, público ou nacional".

²⁸ De acordo com o disposto no número 1 do artigo 74º do Decreto-Lei 316/2007 de 19 de Setembro

²⁹ O conteúdo mínimo de acordo com o número 3 do artigo 53º da LPC

existente, as linhas estratégicas de intervenção nos planos económico, social e de requalificação urbana e paisagística. Sendo este o seu conteúdo mínimo desenvolvido pelo artigo 66º do Decreto-Lei 309/2009 de 23 de Outubro, que fazendo referência ao disposto no artigo 99º do RJIGT estabelece ainda como conteúdo material do PPS, “*a delimitação e caracterização física, arquitetónica, histórico-cultural e arqueológica da área de intervenção; a situação fundiária da área de intervenção, procedendo, quando necessário, à sua transformação; as regras de edificação, incluindo a regulação de volumetrias, alinhamentos e cérceas*³⁰, *o cromatismo e os revestimentos exteriores dos edifícios, as regras específicas para a proteção do património arqueológico, nomeadamente as relativas às medidas de carácter preventivo de salvaguarda do património arqueológico; as regras a que devem obedecer as obras de construção, ampliação, alteração, conservação e demolição; a avaliação da capacidade resistente dos elementos estruturais dos edifícios, nomeadamente no que diz respeito ao risco sísmico; as regras de publicidade exterior e de sinalética; a identificação dos bens imóveis, ou grupos de bens imóveis, que podem suscitar o exercício do direito de preferência em caso de venda ou dação em pagamento.*”

A entidade da Administração do património cultural competente deve fornecer o apoio técnico necessário ao município na elaboração do plano de pormenor de salvaguarda, quer nos trabalhos de preparação, quer na sua conceção, sendo o seu parecer vinculativo, devendo, em caso de pronuncia desfavorável, indicar expressamente as razões da sua discordância, assim como as alterações que o permitam viabilizar. Cabe ao IGESPAR, I.P³¹. emitir o referido parecer no caso do PPS coincidir com bens imóveis classificados ou em vias de classificação de interesse nacional ou interesse público.

O Decreto-Lei 309/2009 de 23 de Outubro veio desenvolver o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor e salvaguarda, o regime jurídico aplicável ao PPS e seu conteúdo material.

³⁰ “*Altura da fachada medido a partir do ponto de cota média do marginal até à linha de beirado ou platibanda.*” De acordo com o PDM de Évora

³¹ Com a aprovação do Decreto-Lei 115/2012 de 25 de Maio a Direção-Geral do Património Cultural assume as competências do IGESPAR neste âmbito

Como realça MARTINS A. (2011)³², a articulação entre PPRU e PPS foi acautelada, “*sendo o PPRU de âmbito e intervenção mais alargados que o plano de pormenor e salvaguarda, prevalecendo sobre estes, embora incorporando os objetivos e conteúdos daquele num esquema de co-participação das administrações envolvidas.*” Deste modo o PPRU e PPS são instrumento que não conflituam entre si, podendo conviver harmoniosamente sem que isso cause perturbação nas operações de reabilitação urbana a desenvolver.

Esta coabitação pacífica entre PPRU e PPS é de resto confirmada quer pelo artigo 70º do Decreto-Lei 309/2009 de 23 de Outubro afirmando que o PPRU que coincida com zona classificada ou em vias de classificação deve prosseguir os fins e os objetivos do PPS, assumindo para áreas o conteúdo material do PPS.

Como salienta OLIVEIRA, F. P. (2012)³³ sempre que haja coincidência entre a área de intervenção do PPRU e património cultural classificado ou em vias de classificação “*será preferível optar*” pelo PPRU, uma vez que este pode incorporar os normativos correspondentes ao PPS.

2. Património Mundial

Decorre da Convenção do Património Mundial, que cada Estado signatário, deve submeter, ao Comité do Património Mundial um inventário dos bens do património cultural e natural, situados no território sob sua jurisdição, susceptíveis pelo seu valor excecional de integrem uma lista do património mundial³⁴ nos termos daquela convenção³⁵.

Para os fins da suprarreferida convenção é considerado património mundial cultural e natural, os monumentos, os conjuntos (grupos de construções isoladas), os locais de interesse, conforme designados nos termos do seu artigo 1º, competindo a cada Estado signatário definir e delimitar esse mesmo património. Neste sentido para os signatários da

³² Obra citada, pág. 35

³³ Obra citada, pág. 103

³⁴ Artigo 11º da Convenção do Património Mundial

³⁵ Para melhor compreensão do quadro de Direito Internacional aplicável ao património cultural vide NABAIS; J. C., (2010) obra citada, pág. 129 e seguintes.

convenção para a proteção do património mundial, cultural e natural é indispensável proteger, valorizar e assegurar a sua transmissão às gerações futuras, através de medidas que estabeleçam um sistema eficaz de proteção coletiva, uma vez que foram identificadas algumas das causas que colocam em risco o património cultural e natural. Para além das causas inatas como a degradação natural, o património cultural também é afetado pela evolução da vida social, económica, teológica e geopolítica. E considerando que o desaparecimento deste património constitui causa de empobrecimento para todos os povos do mundo o Comité do Património Mundial constituído pela referida Convenção elabora uma lista denominada de “património mundial”, na qual inscreve os monumentos, os conjuntos, os locais de interesse, que no seu entender tenham um valor universal excecional.

O Comité do Património Mundial elaborará ainda sempre que achar oportuno, a lista dos bens culturais classificados como património mundial em perigo, daqueles que figuram na lista do património mundial e que necessitem de trabalhos, quer para a sua preservação, quer para a manutenção da classificação, sendo certo que esta só pode ser mantida, se o bem classificado preservar as suas características de excecionalidade.

Existem mecanismos de assistência disponibilizados pelo Comité para enfrentar situações em que o património cultural considerado de excecional valor universal esteja em perigo. No entanto esta ajuda nos termos da Convenção apenas se inicia mediante um pedido formal de assistência e para situações em sejam necessários grandes trabalhos, para os quais os Estados signatários, não tenham recursos técnicos e/ou financeiros para os executar em tempo útil de modo a prevenir a degradação acelerada e conseqüente desaparecimento e a inevitável perda para a humanidade desse bem culturalmente relevante.

A classificação de um imóvel como património mundial é condição suficiente por força número 1 do artigo 72º do Decreto-Lei 309/2009 de 23 de Outubro para que oficiosamente se proceda à abertura do procedimento de classificação no grau de interesse nacional, o mais elevado. O que para NABAIS, J. C. (2010)³⁶ resulta duma “*visão fundamentalista*” incorporada no número 7 do artigo do artigo 15º da Lei do Património Cultural, prossegue o mesmo autor “*uma disposição cujo teor literal, para além de se*

³⁶ Obra citada, pág. 26

socorrer de uma remissão inadequada para o direito internacional, já que remete para este a resolução de problema que só o direito interno conhece e resolve”.

Assim a inscrição em lista do património mundial, leva a que se proceda à definição da respetiva ZEP (a zona tampão corresponde para todos os efeitos à zona especial de proteção conforme o disposto no número 2 do artigo 72º do Decreto-Lei 309/2009 de 23 de Outubro). Nesta ZEP podem ser incluídas zonas *non aedificandi*, como medida preventiva de proteção do património. A atribuição da classificação, como interesse nacional implica automaticamente por força do número 1 do artigo 43º da Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro, o delineamento de uma zona geral de proteção de 50 metros contados a partir dos limites externos do imóvel objeto de classificação.

Tal como as descreve o Decreto-Lei 309/2009 de 23 de Outubro no seu preâmbulo, as zonas de proteção são “*unidades de planeamento autónomas que permitem antecipar as virtualidades do plano de pormenor de salvaguarda...*” cuja composição está a cargo do município.

As zonas de proteção são servidões administrativas, nas quais não podem ser concedidas licenças sem prévio parecer favorável da administração do património cultural. Estamos aqui perante medidas de caráter preventivo, com as quais se pretende estabelecer critérios barreira, como forma de bloquear obras conflituantes com a proteção e valorização do património, tal como acontece com a decisão de classificação que ao ser proferida gera automaticamente a caducidade das licenças suspensas por via da iniciação do processo de classificação.

Nas zonas em vias de classificação como património mundial pela UNESCO, o procedimento de classificação corre os trâmites normais, com as vicissitudes inerentes ao próprio processo de classificação impulsionado pelo seu promotor, mas fora isso, é em tudo idêntico, ao procedimento de classificação de interesse nacional, sem alterações de caráter substancial, em nada diferindo do normal processo de classificação que de *per si* já dá todas as garantias de proteção com a elaboração do respetivo PPS.

3. Procedimento de Classificação

A classificação, tal como a inventariação são formas legais de proteção dos bens culturais, às quais se adequam os critérios de apreciação plasmados no artigo 17º da Lei do Património Cultural. Sendo a classificação “*o acto final do procedimento administrativo mediante o qual se determina que certo bem possui um inestimável valor cultural*”³⁷ aplicável a bens móveis e imóveis, tendo os bens móveis especificidades que não cabe aqui referir por sair fora do âmbito deste trabalho.

Ao procedimento de classificação propriamente dito, pode dar-se início por duas vias, oficiosamente (como é o caso da inclusão de imóvel em lista do património mundial) ou por iniciativa de qualquer interessado através de requerimento na forma escrita contendo a identificação o mais completa possível, localização e descrição do bem imóvel, devendo o requerimento ser acompanhado da fundamentação do pedido e apresentado ao IGESPAR (DGPC) através de modelo de requerimento inicial que este instituto disponibiliza na sua página eletrónica.

Nos 20 dias seguintes, o IGESPAR (DGPC) conjuntamente com a direção regional da cultura conferem se o requerimento está devidamente instruído, no caso de o requerimento lhe faltar algum dos elementos exigidos, este pode ser solicitado sob a forma de informações ou elementos complementares, aditamento ou reformulação do requerimento, podendo mesmo ser convocado o requerente para conferência instrutória na qual sejam abordados os aspetos fundamentais à boa decisão do pedido.

Se o requerimento não for indeferido liminarmente, nem indeferido por falta de suprimento de alguma desconformidade, o IGESPAR (DGPC) decide no prazo de 60 dias pela abertura do procedimento de classificação ou pelo arquivamento do requerimento. Se se decidir pela abertura do procedimento deve notificar o proprietário, possuidor ou outro titular de direito real sobre o imóvel objeto de classificação, a CM, assim como o requerente se for pessoa diferente das já mencionadas. Devendo acompanhar a referida notificação as indicações relativas ao conteúdo e objeto da decisão, a planta de localização e implementação, assim como a respetiva zona geral de proteção ou ZEP provisória, assim

³⁷ Redação do número 1 do artigo 18º da Lei de Património Cultural

como a indicação da aplicação do regime de suspensão previsto no artigo 42º da Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro a estas zonas.

A decisão de abertura de procedimento tendente à classificação de bem imóvel é ainda objeto de anúncio a publicar na 2ª série do DR, a fim da mesma ser publicitada nos termos legais.

O procedimento de classificação é comunicado por parte do IGESPAR (DGPC) a uma série de entidades públicas, assumindo grande relevância a inclusão por parte do legislador de outras entidades interessadas como é o caso da Ordem dos Arquitetos, Ordem dos Engenheiros e as estruturas associativas de defesa do património cultural.

Uma vez notificada a abertura do procedimento de classificação, opera o artigo 42º da Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro, gerando a suspensão dos procedimentos de licença e autorizações de loteamento, entre outros efeitos, mantendo-se até à decisão final do procedimento de classificação, salvo se for levantada esta suspensão nos termos do artigo 17º do Decreto-Lei 309/2009 de 23 de Outubro. Para tal podem os interessados solicitar ao IGESPAR (DGPC) o seu levantamento, tendo este instituto 40 dias para decidir sobre o levantamento da suspensão. A decisão pode estabelecer condições, que permitem o levantamento da suspensão em função da salvaguarda do bem imóvel, seguindo o processo o disposto no RJUE, podendo depois o interessado apresentar pedido de alteração de licença, da comunicação prévia ou da autorização suspensas.

As operações urbanísticas realizadas em período de suspensão, fora deste âmbito, serão consideradas ilegais, reservando-se à Administração do património cultural ou ao município, a faculdade de ordenar a reconstrução ou demolição pelo infrator ou às suas expensas.

Se o procedimento de classificação levar à efetiva classificação do imóvel ou área urbanística objeto do procedimento, a decisão final que estabelecer a classificação gera a caducidade dos procedimentos, licenças e autorizações suspensas, não beliscando de qualquer forma o direito dos interessados a uma justa e equitativa indemnização.

4. Reabilitação Urbana

4.1. Entidade Gestora

As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora nos termos do artigo 9º do RJRU, sendo esta o “*motor*”³⁸ da reabilitação urbana, assumido esta a sua gestão. Podendo revestir a qualidade de entidade gestora, o município (através dos serviços deste) ou de uma empresa do setor empresarial local. Se esta empresa tiver como objeto social exclusivo a gestão de operações de RU, deve adotar a designação de sociedade de reabilitação urbana (SRU). O documento definidor da estratégia de RU deve enunciar logo qual o tipo de entidade gestora a ser adotado.

A EG pode exercer os poderes para efeitos de reabilitação urbana, nos termos do disposto no número 1 do artigo 44º do RJRU, licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas, autorização de utilização, adopção de medidas de tutela urbanística, inspeções e vistorias, cobrança de taxas, assim como recepção das cedências ou compensações devidas, mas no caso de ser o município a exercer essas funções. A EG apenas poderá exercer os poderes que lhe tenham sido efetivamente delegados ou que sejam de presumir que lhe tenham sido delegados atento o RJRU. No caso de delegação dos poderes referidos na EG, o órgão executivo desta pode subdelegar no presidente os poderes que pelo RJUE competem ao presidente da câmara municipal ou neste delegável pela câmara municipal.

Como são delegáveis na EG inspeções e vistorias de fiscalização nos termos previstos no RJUE, fica a EG adstrita a comunicar os factos que possa vir a tomar conhecimento neste âmbito e que constituam infrações puníveis como contraordenação, estando investida no dever de participação à entidade competente pela aplicação da coima respetiva.

São delegáveis ainda na EG nos termos previstos no artigo 47º do RJRU, as competências para ordenar e promover a adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística previstas nos artigos 102º a 109º do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro.

As operações urbanísticas a cargo da EG, no âmbito da execução de operações de reabilitação urbana estão isentas de controlo prévio, devendo esta ainda assim informar o

³⁸ ZBYSZEWSKI, J. P.; (2010) obra citada pág. 22, nota 1 ao artigo 9º

município até ao prazo de 20 dias após o início da sua execução. Tal medida não exclui o dever de as obras referidas cumprirem todos os deveres legais aplicáveis. O procedimento é desburocratizado de modo a incutir celeridade adequada à realização das operações de reabilitação urbana, prevenindo custos associados a atrasos com decisões administrativas pendentes.

O legislador atribui ainda à EG, através do artigo 66º do RJRU a competência para efeitos de aplicação do preceituado no Decreto-Lei nº 159/2006 de 8 de Agosto, a identificação de prédios ou frações devolutas³⁹. Segundo o diploma mencionado é considerado prédio ou fração devoluta aquele que durante um ano se encontre desocupado, considerando indícios de desocupação, a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade, assim como a inexistência de consumos relativos a esses serviços, o que em nosso entender revela uma excessiva intromissão da Administração nos interesses dos particulares. Tendo a possibilidade de investigar putativos consumos dos referidos imóveis objeto de declaração de prédio devoluto, quando os particulares podem apenas estar a aguardar e identificar oportunidades de investimento nos mesmos, ou ainda de alienação, sendo estes processos normalmente demorados e que requerem reflexão, vem o suprarreferido diploma legal criar uma pressão desproporcionada para reativar a utilização do prédio.

Cabe ainda à EG estabelecer contratos de reabilitação urbana com entidades públicas e privadas, destinados à persecução do seu objeto social, em que a contraparte se obrigue a elaborar, coordenar ou executar projetos de reabilitação urbana, podendo ainda estes contratos ter por objeto a transferência de direitos de comercialização dos prédios reabilitados ou a venda destes por conta da EG. Devendo estes contratos ser sujeitos a registo e reger as matérias designadas no número 4 do artigo 43º do RJRU. Sendo a sua execução nos termos fixados pelo Código dos Contratos Públicos.

Quanto ao financiamento das entidades gestoras, este pode ser assente em empréstimos de médio e longo prazo destinados ao financiamento das operações de reabilitação urbana que desenvolvam.

³⁹ OLIVEIRA, F. P.; LOPES, D.; ALVES, C.; (2011) obra citada pág. 268, “assentando numa presunção de não utilização do mesmo, retirada a existência de contratos em vigor” ...

4.1.2. Sociedade de Reabilitação Urbana

A Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) é uma EG qualificada, presumindo-se nela delegados os poderes de licenciamento, de admissão, de comunicação prévia, de inspeção, vistoria e adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, cobrança de taxas, receção das cedências ou compensações devidas. A SRU não é mais que uma entidade gestora especializada, constituída com o fim específico de levar a cabo a promoção e execução de operações de reabilitação urbana.

4.2. Instrumentos de Política Urbanística

4.2.1. Expropriação

A expropriação para efeito de reabilitação urbana, tem início com a declaração de utilidade pública⁴⁰. No caso da reabilitação sistemática⁴¹ a delimitação da área de reabilitação urbana tem com efeito direto e imediato nos termos do artigo 32º do RJRU a declaração de utilidade pública da expropriação⁴² dos imóveis compreendidos nessa delimitação desde que tal se mostre necessário, adequado e proporcional pesando os interesses públicos e privados em discussão, neste caso deve ainda ser concretizada a expropriação em acto administrativo que individualize os terrenos, edifícios e as frações a expropriar *à priori*, dos quais depende o sucesso da reabilitação urbana planeada. O acto administrativo suprarreferido é da competência da Câmara Municipal, sendo que na sua fundamentação deve constar a causa da utilidade pública a prosseguir, a norma habilitante, os bens a expropriar, os proprietários e outros interessados, a previsão dos custos com a

⁴⁰ A competência para a declaração de utilidade pública da iniciativa da administração local autárquica cabe à AM nos termos do número 2 do artigo 14º do Código das Expropriações, sendo tomada pela maioria dos seus membros em efetividade de funções para efeitos de concretização de plano de urbanização ou plano de pormenor.

⁴¹ Deve-se ter em conta que a reabilitação urbana simples não permite à EG a utilização deste instrumento de política urbanística, como também não permite a utilização da venda força, servidões e reestruturação da propriedade, por força do número 3 do artigo 54º do RJRU, sendo este um limite à atuação da EG.

⁴² Prescreve o artigo 1310º do C. Civ. que “Havendo expropriação por utilidade pública ou particular ou requisição de bens, é sempre devida a indemnização adequada ao proprietário e aos titulares dos outros direitos reais afetados.” Assim é porque expropriação sem justa indemnização consiste em confisco.

mesma, o previsto em instrumento de gestão territorial para o imóvel a expropriar assim como para a zona da sua localização.

No entanto a expropriação pode dar-se à *posteriori*, sem que tivesse sido planeada, decorrendo apenas das contingências da operação em si, como é o caso da expropriação por não cumprimento do proprietário da obrigação de promover a reabilitação (por força do dever de reabilitar previsto no artigo 6º do RJRU) na sequência de notificação emitida pela entidade gestora, na qual determina a realização das obras necessárias à reabilitação e um prazo para as efetuar nos termos conjugados dos números 1 e 3 do artigo 55º e do número 2 do artigo 61º (ambos do RJRU). A expropriação pode ser desencadeada em momento, mesmo anterior ao fim do prazo previsto na notificação da imposição da obrigação de reabilitar, se o proprietário declarar expressamente que irá incumprir a obrigação de reabilitar, legitimando a atuação da entidade gestora (se objeto de delegação de poderes) ou da Câmara Municipal na decisão de expropriar antes mesmo de findo o prazo da notificação⁴³.

Sendo que em ambos os casos os termos ulteriores são regulados pelo Código das Expropriações (C. Ex.) com as especificidades constantes no número 3 do artigo 61º do RJRU. De salientar ainda a existência de direito de preferência dos proprietários expropriados em relação ao imóvel expropriado no caso dos imóveis voltarem a ser colocados no mercado, mesmo no caso de não haver perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel a ser colocado no mercado. No caso de existir mais de um proprietário interessado será aberta licitação entre eles nos termos do número 5 do artigo 61º do RJRU. Se forem obtidas mais-valias neste processo, estas serão repartidas na proporção exata das respetivas indemnizações, devendo abranger todos os expropriados pela área de reabilitação.

A expropriação é o instituto jurídico ao alcance da Administração, onde esta revela o seu *ius imperi* perante o particular, na prossecução do interesse público, este instituto consiste em afastar do direito de propriedade o seu efeito *erga omnes* e a correspondente obrigação passiva universal, ingressando a Administração na titularidade do referido direito por ato unilateral, mediante justa indemnização.

⁴³ Neste sentido ZBYSZEWSKI, J. P., (2010) obra citada, pág. 73, anotação 2

O direito de propriedade é um direito constitucionalmente consagrado, previsto no artigo 62º da CRP, prescrevendo o número 2 do mesmo artigo, que a requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efetuadas com base na Lei e mediante justa indemnização. Por reflexo do *princípio tempus regit actum* deve-se aferir a legalidade do acto administrativo que a executa pela situação de facto e direito existente à data da sua prolação⁴⁴.

Podemos concluir que a expropriação é uma manifestação do poder de decisão unilateral por parte da Administração, que contende com os direitos e garantias dos particulares, que os priva da sua propriedade individual em nome de constituir uma propriedade pública. No caso de ser utilizado por entidade gestora, entende-se feito por delegação de poderes e nos termos do número 2 do artigo 61º conjugado com artigo 36º, ambos do RJRU. A expropriação rege-se pelo determinado no Código das Expropriações, sendo a competência para emissão da resolução de expropriar da entidade gestora e a competência para emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar da Câmara Municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação, conforme resulta do disposto nas alíneas a) e b) do número 3 do artigo 61º.

4.2.2. Venda forçada

Este procedimento é um meio expedito que visa a alienação de um imóvel objeto de deliberação de reabilitação urbana, cujo proprietário não pode ou não está interessado em reabilitar ou não o fez tempestivamente. “Substituindo a EG este proprietário” por outro (por via da venda) que esteja alinhado com o interesse público de reabilitar, garantindo uma compensação justa ao proprietário infrator do dever de reabilitar.

A venda forçada é um instrumento de execução de política urbanística, distinto da expropriação⁴⁵. Na fase anterior à deliberação da venda forçada é nosso entender, que nesta

⁴⁴ Acórdão STA de 19/04/2012, consultado em www.dgsi.pt

⁴⁵ ZBYSZEWSKI, J. P., (2010) obra citada, pág. 76 “*Em termos procedimentais a entidade gestora notifica o proprietário do início do procedimento de hasta pública nos termos do Código das Expropriações com as devidas adaptações e publicita a decisão de iniciar o procedimento nos termos 280/2007 de 7 de Agosto*”

fase deve ser sempre equacionada a expropriação visto ser um processo que dá mais garantias ao proprietário, devendo a entidade gestora (se munida de poderes delegados) ou a Câmara Municipal fundamentar porque decidiu optar por este instituto (venda forçada) e não por aquele (expropriação) em ato administrativo que individualize os imóveis objeto desta resolução, assim como as razões de não aplicação de um regime mais branco como é o caso de obras coercivas previsto nos termos dos números 2 do artigo 55º do RJRU no qual a EG pode tomar posse administrativa dos imóveis para dar execução imediata às obras estabelecidas conforme previsto no RJUE (artigos 107º e 108º). É entendimento da jurisprudência⁴⁶ que a decisão de proceder à posse administrativa só se pode efetivar depois de efetuada vistoria ao prédio objeto e identificadas as obras necessárias realizar.

Se se optar pela venda forçada, tal medida terá de ser tomada através da ponderação do interesse público, conforme emerge do número 3 do artigo 55º do RJRU conjugado com o número 2 do artigo 18º da CRP. Esta alternativa à disposição da EG e CM está condicionada à verificação de critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade. A venda forçada deve ser a ultima *ratio* visto que de per si, condiciona negativamente a venda, podendo ser em nosso entender mais lesiva dos interesses do proprietários que a expropriação, visto que quem adquire o imóvel adquire também a obrigação de requalificar, o que naturalmente não é benéfico para quem vende, aliado à pressão do *timing* da venda, cria-se um clima altamente desfavorável ao alienante.

A venda forçada pode ainda ser iniciada a requerimento do proprietário no âmbito da execução do instrumento de política urbanística, arrendamento forçado, nos termos do número 2 do artigo 59º, caso em que deverá ser deduzido à quantia a que o proprietário tem direito o valor das obras realizadas pela EG. É nosso entender que este é um direito potestativo do proprietário, que uma vez requerida nos termos do supramencionado artigo, não cabe outra opção à entidade gestora se não promover à venda forçada do imóvel.

embora com as alterações introduzidas pela Lei 55-A/2010 de 31 de Dezembro e pela Lei 64-B/2011 de 30 de Dezembro.

⁴⁶ Acórdão STA de 30/11/2011 em www.dgsi.pt Relator COSTA REIS "A decisão de proceder à posse administrativa de um imóvel com vista à realização de indispensáveis à sua segurança que o seu proprietário se recusa a fazer só pode ter lugar quando, previamente, o prédio tenha sido objeto de vistoria, o proprietário possa nela ter tido intervenção, tenham sido identificadas as obras que se impõem fazer, tenha sido obtido orçamento para elas e o proprietário tenha sido notificado deste."

A EG e a CM dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública, o que é manifestamente compreensível no caso do município, diferentemente se pode entender em relação à EG que possa vir a beneficiar de tal preferência. No que respeita ao objeto do nosso trabalho, património imóvel classificado ou em vias de classificação, no que toca ao direito de preferência, este é regulado nos termos do número 2 do artigo 58º do RJRU que remete para o número 1 do artigo 37º da Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro, não prevalecendo o direito de preferência da EG quando em concorrência com a preferência legal dada à Administração do património cultural, razões de interesse público justificam que assim seja.

Ao ser promovida a venda forçada, deve ser indicado um valor base do imóvel resultante de avaliação promovida nos termos do C. Ex., assistindo ao proprietário o direito de alienar o imóvel a terceiro no prazo previsto no número 5 do artigo 11º do mesmo diploma legal, ou seja 20 dias a contar da receção da proposta, assim como discordar da proposta do valor base apresentado pela EG, podendo no mesmo prazo a apresentar a proposta que considere adequada e respetiva fundamentação que o justifique.

Numa interpretação sistemática e teleológica, a venda forçada apenas pode ser motivada pela indispensável realização da obrigação de reabilitação, conforme supra aludido artigo, esta alienação forçada traduz numa verdadeira expropriação prática em que o direito não fica na esfera pública mas na esfera jurídica de um privado com o fim de lhe empregar um fim público, no nosso entender ainda assim, apenas se justifica ser utilizada em subsidiariedade da expropriação.

É um instrumento de reabilitação urbana que penaliza em demasia as legítimas expectativas jurídicas dos particulares, titulares do direito de propriedade sobre os prédios a alienar forçadamente, que se vêm espoliados de um património que contra a sua vontade são obrigados a transmitir a outrem, sendo este instituto a nosso ver de duvidosa constitucionalidade.

Poderíamos a venda forçada como uma alienação coerciva, mas dado o carácter absoluto do direito de propriedade no nosso regime jurídico, tendemos a encarar esta alienação forçada como uma expropriação *sui generis*, caso contrário, apenas poderia ser

visto na nossa ótica como uma sanção administrativa que não seria de todo correto aplicar dada as consequências para a esfera jurídica dos administrados.

4.2.3. Arrendamento Forçado

No que toca ao arrendamento forçado, este instrumento é utilizado pela entidade gestora como forma de ressarcimento dos montantes despendidos com as operações urbanísticas por ela levadas a cabo. Tem lugar quando o proprietário não iniciar as operações de reabilitação, ou não as concluir atempadamente e a EG tomar posse administrativa com o fim das executar ou concluir. Após a execução das operações de reabilitação, o proprietário é chamado a ressarcir a EG das despesas efetuadas, se não o fizer no lapso temporal de 4 meses, ou não der de arrendamento o prédio ou fração pelo prazo mínimo de 5 anos afetando as receitas do locado ao ressarcimento das despesas efetuadas, pode a EG através de concurso público arrendar o prédio ou fração por um prazo de 5 anos, renovável nos termos do disposto no artigo 1096º do Código Civil.

Não podendo o proprietário desde a aprovação da Lei nº 32/2012, vir opor-se à celebração do contrato de arrendamento requerendo a venda forçada ou expropriação do imóvel objeto de locação, como acontecia anteriormente.

4.2.4. Reestruturação da propriedade

A entidade gestora tem ao seu dispor, uma variedade infindável de alternativas concedidas pelo legislador para atingir o desiderato pretendido com a reabilitação urbana. Este instrumento de execução de política urbanística é um dos mais importantes e mais completos e flexíveis, sendo esta última característica o seu núcleo essencial, flexibilidade para alterar o estado de coisas pré-existentes.

Este instrumento permite um melhor planeamento das zonas intervencionadas, dando a possibilidade à EG de promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, servindo-se da expropriação por utilidade pública da operação de reabilitação urbana das faixas adjacentes contínuas, no caso de abertura, alargamento ou regularização

de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos. Assim bem como terrenos que após obras justifiquem o seu aproveitamento urbano e não o sejam nos 12 meses a contar da notificação ao respetivo proprietário. Ou ainda quando prédios urbanos devam ser reconstruídos em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética e o seu proprietário após notificação não der o devido cumprimento e não apresentar motivo legítimo para tal.

4.2.5. Empreitada única

A empreitada única, que consiste nos termos do artigo 56º do RJRU em se promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma única empreitada, caso em que o contrato de empreitada deve reger-se pelo Código dos Contratos Públicos (CCP). De forma a respeitar as garantias de todos os particulares envolvidos deve a entidade gestora ouvir todos os interessados “na medida do possível” nos termos do número 7 do artigo 43º, para efeito de audiência prévia de acordo com artigo 100º do Código do Procedimento Administrativo (CPA). A falta da audiência de interessados quando necessária, constitui uma ilegalidade por vício de forma por preterição de uma formalidade essencial. “*O «vício de forma» é o vício que consiste na preterição de formalidades essenciais ou na carência de forma legal*⁴⁷.” No nosso entender, neste caso estamos perante um direito fundamental, direito à propriedade privada previsto no artigo 62º da CRP, a consequência deve ser a nulidade, que para doutrina é visto como direito fundamental de natureza análoga, *ex-vi* do artigo 17º da CRP, “*os direitos fundamentais de natureza análoga são aqueles direitos que embora não referidos no catálogo dos direitos, liberdades e garantias também beneficiam deste regime*⁴⁸”. Face ao exposto, o ato será nulo nos termos do disposto na alínea d) do número 2 do artigo 133º do CPA, conjugado com os artigos 17º e 62º da CRP e o número 7 do artigo 43º do RJRU, em caso de preterição da audiência de interessados.

⁴⁷ AMARAL, F. D.; (2001) Curso de Direito Administrativo, Almedina, Coimbra, 2001, pág. 389

⁴⁸ CARVALHO, M. P.; (2010) Manual De Ciência Política E Direito Constitucional, Lisboa: Quid Juris, pág. 347

No caso de empreitada única, “*este instrumento tem inúmeras vantagens óbvias que é a de permitir poupar múltiplos procedimentos concursais*”⁴⁹, e daí a entidade gestora por via deste instrumento poder obter também economias de escala consideráveis.

No que concerne à demolição de edifícios, o preceituado no artigo 57º, legitima a entidade gestora a ordenar a demolição de edifício que não cumpra os requisitos mínimos de segurança e salubridade estabelecidos e indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável, aplicando-se desta forma por força do número 2 do mesmo artigo o disposto nos artigos 89º e 92º do regime jurídico da urbanização e edificação (Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro), “*respeitam à utilização e conservação do edificado*”⁵⁰, no entanto se o imóvel estiver arrendado, caso em que se deve aplicar também o Decreto-Lei nº 157/2006 de 8 de Agosto. Se o imóvel for património cultural classificado ou em vias de classificação, deverá requerer-se autorização à administração do património cultural competente para o efeito, nos termos do artigo 49º da Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro.

Pretende-se garantir as condições de habitabilidade e utilização do edificado, o que não se verifica, caso estejam em causa a falta de requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam os edifícios, sendo assim a demolição única alternativa possível em caso de a reabilitação ser técnica ou economicamente inviável, procurando este artigo estabelecer aqui um princípio de proporcionalidade, visto a medida ter de ser adequada às condições de degradação do edifício em questão com os critérios de segurança e salubridade, haver necessidade perante as condições de atualidade do mesmo, por exemplo, eminência de ruir e provocar danos a terceiros, e a razoabilidade pela imposição de critérios técnicos e económicos que balizam a intervenção.

4.2.6. Direito de Preferência

Quanto ao direito de preferência aplicado como instrumento de política urbanística, a entidade gestora fica por esta via a ser detentora de um direito legal de preferência⁵¹ que

⁴⁹ ZBYSZEWSKI, J. P.; (2010) obra citada, pág. 68

⁵⁰ ZBYSZEWSKI, J. P.; (2010) obra citada, pág. 69

⁵¹ A exercer nos termos do Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro *ex-vi* do número 4 do artigo 58º do RJRU

se consubstancia num direito real de aquisição nas transmissões a título oneroso⁵² entre particulares na área de reabilitação urbana, em prédios que haja no entender desta entidade necessidade de efetuar reabilitação nos mesmos, caso em que a entidade se vincula na declaração de preferência a efetuar a intervenção em prazo que deve logo estabelecer na mesma. “*Exercido o direito de preferência, primeiro o vendedor e depois o comprador, têm direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, e preferência na primeira alienação do bem.*”⁵³”

No caso de imóveis classificados além do direito de preferência concedido à EG nos termos do artigo 58º do RJRU, existe um outro direito de preferência conferido à Administração (Estado, Regiões Autónomas e municípios, por esta ordem) nos termos do número 1 do artigo 37º da Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro que prevalece sobre o primeiro (EG), atendendo ao disposto no número 2 do artigo 58º do RJRU. É um caso de dupla preferência legal por parte da Administração, mas que em caso de concorrência com outros comproprietários nada pode, dada a hierarquia legal estabelecida. Aplicando-se ao direito de preferência as disposições estabelecidas nos artigos 416º a 418º C. Civ. e 1410º C. Civ. com as necessárias adaptações *ex-vi* do número 2 do artigo 37º da Lei 107/2001 de 8 de Setembro.

Um dos efeitos da notificação da abertura do procedimento de classificação de um bem imóvel como de interesse público, de interesse nacional ou de interesse municipal é precisamente o dever de comunicação prévia da alienação, da constituição de outro direito real de gozo ou dação em pagamento, isto para que a Administração possa exercer o seu direito de preferência.

Com o estabelecimento de zonas gerais de proteção ou zonas especiais de proteção, a Administração pode estabelecer *à priori* quais os imóveis sobre os quais eventualmente pretende exercer o direito de preferência e os quais dispensa *à priori o exercício desse direito*, “*evitando assim, deste modo, a necessidade de milhares de certidões que se*

⁵² ZBYSZEWSKI, J. P.; (2010) obra citada, pág.70 ...”Neste caso o direito de preferência apenas pode ser exercido, se a avaliação efetuada por perito”...”for inferior em, pelo menos 20% ao preço convencionado.”

⁵³ OLIVEIRA, F. P.; (2012) obra citada, pág. 124

*consubstanciam numa mera declaração do não exercício desse direito com os custos injustificáveis para os administrados*⁵⁴”.

Ao contrário do que acontece nas zonas em vias de classificação ou classificadas, em que a preferência legal opera logo após a notificação aos interessados, na RU não basta a simples delimitação da zona, visto ser necessário a entidade gestora entender que o imóvel deve ser objeto de intervenção, discriminando a intervenção a realizar e o prazo que pretende executa-la⁵⁵.

Caso não seja promovida a intervenção programada na declaração de preferência, cabe ao vendedor em primeiro lugar e ao comprador em segundo, o direito de reversão, com as devidas adaptações ao prescrito *no Código das Expropriações*.

4.2.7. Servidões

A entidade gestora pode ainda lançar mão de outro instrumento de execução de política urbanística, servidões, constituindo assim as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas intervencionadas, estando esta atividade alicerçada na declaração de utilidade pública prevista no artigo 32º do RJRU.

A constituição de servidões rege-se por força do número 2 do artigo 60º do RJRU, com as devidas adaptações, pelo artigo destinado à expropriação, verificados critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade. As servidões administrativas são “uma restrição à propriedade pois limitam a utilidade dos prédios sobre os quais recaem, por essa razão, têm de estar fundamentadas numa concreta utilidade pública⁵⁶”, o que no caso das zonas de proteção se justifica pela necessidade de proteção das zonas classificadas.

As zonas de proteção são servidões administrativas nos termos do número 4 do artigo 43º da Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro.

⁵⁴ Preâmbulo do Decreto-Lei nº309/2009 de 23 de Outubro publicado no Diário da República, 1ª série – Nº 206 – 23 de Outubro de 2009

⁵⁵ Neste sentido com maior amplitude OLIVEIRA, F. P.; LOPES, D.; ALVES, C.; (2011) obra citada, pág. 242

⁵⁶ OLIVEIRA, F. P.; LOPES, D.; ALVES, C.; (2011) obra citada pág. 246

No entender de OLIVEIRA, F. P. (2012) os termos da expropriação aplicáveis às servidões são “*a prática do ato administrativo de individualização*”...”o seu averbamento no registo predial” e “ pagamento de indemnização” correspondente.

4.2.8. Outros Instrumento de Política Urbanística

Na secção III, do RJRU, o legislador munuiu a entidade gestora de outros instrumentos uteis com vista à prossecução da reabilitação urbana em sentido lato, tais como a determinação do nível de conservação, identificação de prédios ou frações devolutas, taxas municipais e compensações e fundo de compensação.

No que respeita à determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou fração na área delimitada de reabilitação urbana, mesmo que estes não estejam arrendados, a entidade gestora pode mesmo assim por sua iniciativa proceder à determinação do nível de conservação, sendo agravada a taxa do IMI nos termos referentes a edifícios degradados. Esta faculdade por parte da entidade gestora, destina-se a compelir o proprietário do edifício urbano ou fração a realizar obras de reabilitação, aplicando uma medida de discriminação negativa em relação aos proprietários que mantêm os seus prédios em bom estado de conservação, máxime, cujos edifícios apresentam um nível de conservação superior ao nível 2, estamos assim perante um agravamento do IMI que se vai refletir num agravamento da situação patrimonial do proprietário, enquanto se verificar uma ausência do nível de conservação superior ou igual a 3. Esta agravação pode ir até 30% da taxa de IMI nos termos do número 7 do artigo 112º do Decreto-Lei 287/2003 de 12 de Novembro.

Quanto à identificação de prédios devolutos, esta deve atender ao enunciado no Decreto-Lei nº 159/2006 de 8 de Agosto, que estabelece o conceito fiscal de prédio devoluto e daí se retiram consequências para os proprietários.

Estão ainda ao dispor taxas municipais e compensações, assim como um fundo de compensação.

Para ZBYSZEWSKI, J. P. (2010)⁵⁷ no que respeita taxas municipais e compensações o artigo 67º do RJRU “*prevê a criação por regulamento municipal, de três regimes especiais de taxas no âmbito de operações de reabilitação urbana.*” De facto o artigo em causa prescreve três regimes diferentes, um primeiro de incentivo à realização das operações de reabilitação, um segundo de incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, um terceiro no que respeita ao cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implementação de infraestruturas urbana, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva.

Ainda é de equacionar a constituição de fundos de compensação tal como definidos no Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro, que funcionem com o propósito de pagar e receber compensações devidas por mecanismos de perequação compensatória, a gestão destes fundos é da competência do município, no entanto quando este não for a EG pode delegar a sua gestão nesta, que por sua vez pode delegar “num fundo de investimento imobiliário, no qual ela até pode participar⁵⁸”.

Os municípios podem ainda conceder apoios nos termos previstos na legislação ou em regulamento municipal existente ou a criar, onde sejam elencados os apoios financeiros disponíveis para o desenvolvimento de operações urbanísticas de reabilitação urbana, estes apoios podem ser concedidos aos proprietários, às entidades gestoras ou a terceiros que promovam a reabilitação urbana.

5. Benefícios Fiscais

Em termos gerais, os benefícios fiscais aplicados à cultura não diferem dos benefícios fiscais concedidos a outros setores socioeconómicos, no entanto, no âmbito da reabilitação urbana, estes incentivos fiscais, servem de contrapeso entre o *ius imperi* do Estado que impõe a realização de operações de reabilitação e um sentido de justiça social que se incute na realização dos objetivos da reabilitação urbana. Esta perspetiva de minimizar o efeito patrimonial, que as políticas urbanísticas de reabilitação incorrem na esfera jurídica dos interessados, é da mais elementar justiça, visto que muitas das vezes os

⁵⁷ obra citada, pág. 83

⁵⁸ ZBYSZEWSKI, J. P.; (2010) obra citada, pág. 84

legítimos interesses dos proprietários em sentido lato, poderiam sair postergados, observadas as suas expectativas iniciais e o resultado final alcançado com a requalificação.

Como salienta NABAIS; J. C. (2010)⁵⁹ “num momento em que o direito dos impostos vem sendo crescentemente utilizado pelos demais ramos do direito como instrumento de prossecução dos mais variados objetivos, não surpreende que também o direito dos bens culturais faça o mesmo, socorrendo-se do direito fiscal para prosseguir as políticas de proteção e valorização do património cultural.”

Nesta medida os benefícios fiscais aplicados a este contexto são um instrumento que permite, incentivar a proteção do património sem necessidade direta de recurso a fundos públicos. Aplicando a esses investimentos uma correção fiscal que se traduz num putativo ganho para os particulares em sede de imposto e um putativa perda de receita fiscal. No entanto esta putativa perda de receita, ao atrair investimentos que não seriam realizados sem a existência do referido incentivo fiscal acaba por gerar um aumento da receita, quer por via direta quer indireta, com benefícios para toda a economia.

A alínea c) do número 2 do artigo 13º do RJRU com a redação introduzida pela Lei 32/2012 prescreve que deve acompanhar a proposta de delimitação ou alteração das áreas de reabilitação urbana, o quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, especificando a alínea a) do artigo 14º do mesmo diploma legal, que deve ser clarificado no quadro de impostos relativos IMI e IMT.

Quanto a benefícios fiscais o artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais aprovado pelo Decreto-Lei 215/89 de 1 de Julho, atualizado pela Lei 75-A/2014 de 30 de Setembro, prescreve um leque muito alargado de benefícios fiscais aos intervenientes na reabilitação urbana, funcionando como um incentivo à execução das operações, desde deduções à coleta em sede de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos, isenção de IRC para fundos de investimento imobiliário constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013, se pelo menos 75% dos seus ativos forem bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação urbana, para além de as unidades de participação dos referidos fundo serem tributadas quando houver lugar a isso à taxa reduzida de 10% em sede de IRS ou

⁵⁹ Obra citada, pág. 80

IRC, as mais-valias realizadas com os prédios alvo de reabilitação urbana tributadas a apenas 5% sem prejuízo da opção pelo englobamento a residentes em território português.

Estão ainda isentos de IMT as aquisições de prédios classificados como interesse nacional, de interesse público e interesse municipal nos termos da alínea g) do artigo 6º do CIMT, com a redação conferida pela Lei nº 55-A/2010 de 31 de Dezembro, o que é um incentivo fiscal à reabilitação urbana em zonas classificadas a adicionar aos outros benefícios gerais.

O regime fiscal é bastante relevante, tendo em conta que a adesão dos proprietários e titulares de outros direitos sobre os imóveis objeto de reabilitação urbana é necessária, à prossecução dos objetivos pretendidos pelas políticas urbanísticas. Sem a adesão dos proprietários os recursos públicos necessários ao desenvolvimento das operações de reabilitação urbana seriam certamente inoportáveis, inviabilizando qualquer intervenção de grande amplitude, atendendo às circunstâncias financeiras que envolvem as contas do Estado.

6. Regime Especial de Reabilitação Urbana

O regime especial⁶⁰ de RU foi introduzido pela Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto através da criação do artigo 77-A, aplicando-se às operações urbanísticas de RU, que cumpram os requisitos enunciados pelo número 2 do referido artigo, designadamente, entre outros, preservar as fachadas principais do edifício, manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, não reduzir a resistência estrutural do edifício. Não se aplicando a imóveis individualmente classificados ou em vias de classificação ou localizados em áreas urbanas de génese ilegal se não estiverem incluídos em áreas de RU.

Podendo-se aplicar em operações urbanísticas de RU em zona de proteção, em imóveis incluídos na mesma desde que não estejam individualmente classificados ou em vias de classificação.

⁶⁰ Para maiores desenvolvimentos, vide OLIVEIRA, F. P.,(2012) obra citada pág. 128

É um regime que inclusivo, abarca um grande de número de situações urbanísticas, procurando com essa abrangência a realização de obras em edifícios com mais de 30 anos que necessitem de obras em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, destinadas a suprir essas lacunas de conservação dos edifícios, sem que haja redução da resistência estrutural do edifício em especial ao nível sísmico, onde se recomenda a observância das opções de construções adequadas à segurança estrutural e sísmica.

7. Regime Excepcional de Reabilitação Urbana

O regime excepcional de reabilitação urbana introduzido pela Lei nº 53/2014 de 8 de Abril, estabelece um regime excepcional e temporário, para imóveis construídos à mais de 30 anos localizados em áreas de reabilitação urbana, a vigorar nos sete anos seguintes à entrada em vigor do referido diploma legal. Este regime visa essencialmente “*dispensar as obras de reabilitação urbana da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção*”⁶¹ embora haja a proibição de diminuição de condições de segurança e salubridade, assim como a diminuição da segurança estrutural e sísmica.

Estão dispensados alguns requisitos técnicos, nomeadamente, requisitos relativamente à acústica, eficiência energética e qualidade térmica, dispensa de aplicação do regulamento geral das edificações urbana, designadamente no que diz respeito os artigos 45º a 52º, e 59º a 70, do 71º com a ressalva da existência de pelo menos um vão em cada compartimento de habitação, 72º a 80º, 84º a 88º e 97º, dispensa de instalação de rede de gás desde que prevista outra fonte energética.

8. Zonas Classificadas

Não sendo a única forma de proteção legal de bens culturais (a inventariação é outra forma possível), esta é sem dúvida o meio mais eficaz para atingir o fim pretendido. A

⁶¹ Boletim da Ordem dos Advogados nº 112/113, Março/Abril de 2014, pág. 12

classificação pode ser de três tipos, a saber, de interesse nacional, de interesse público⁶² e de interesse municipal.

Para atender a cada tipo de classificação deve ter-se em conta os critérios a que se refere o artigo 17º da Lei 107/2001 de 8 de Setembro, a saber, carácter matricial do bem, o génio do respetivo criador, o interesse do bem como testemunho simbólico ou religioso, o interesse do bem como notável de vivências ou factos históricos, valor estético, técnico ou material intrínseco do bem, a concepção arquitetónica, urbanística e paisagística, a extensão do bem e o que nela se reflete do ponto de vista da memória coletiva, a importância do bem do ponto de vista da investigação histórica ou científica, as circunstâncias suscetíveis de acarretarem diminuição ou perda de perenidade ou integridade do bem.

Com o ato final do procedimento administrativo que determina a classificação, passam a ser definitivas, as restrições determinadas com o início do procedimento, como a zona geral de proteção. Sendo a zona especial de proteção fixada por portaria pelo órgão da Administração central competente ou da Região Autónoma se aí se situar o bem cultural classificado.

Quanto à forma do ato administrativo que declara a classificação, este assume várias formas consoante o tipo de classificação, para a classificação de interesse nacional, a mais elevada, a forma exigida é a de Decreto do Governo, para a classificação de interesse público a forma assumida é a de portaria, já a classificação de bens de interesse municipal é da competência da respetiva CM nos termos conjugados da alínea m) do número 2 do artigo 64º da Lei nº 169/99 de 18 de Setembro com o número 6 do artigo 15º da LPC.

A classificação é um instrumento jurídico que institui uma tutela reforçada⁶³ por parte da Administração, designadamente, a Administração do património cultural sobre determinada área fundada no interesse público e deve estar concluída um ano após o seu início (prazo meramente indicador).

⁶² A Lei do Património Cultural faz referência ainda referência a bens de interesse regional e de valor concelhio

⁶³ O legislador chama-lhe tutela especial do Estado no caso de classificação como interesse nacional nos termos do número 1 do artigo 31º da Lei 107/2001 de 8 de Setembro

Com o início do processo de classificação, a Administração pública passa de imediato a ser responsável por tomar as medidas provisórias necessárias e adequadas a evitar o risco de destruição, perda, extravio ou deterioração do bem cultural classificado, podendo aplicar ao seu detentor imposições para a prática de determinados atos, que visem a sua proteção e salvaguarda. Estas medidas cautelares não estão dependentes da classificação, nem da inventariação, devendo ser tomadas, em caso de necessidade, mesmo antes do início do processo que visa a classificação. Compete aos proprietários ou titulares de direito real de gozo sobre bens classificados ou em vias de classificação, o dever de chamar a atenção da Administração para as situações de perigo que afetem os imóveis e que sejam do seu conhecimento.

A Classificação vem também produzir efeitos jurídicos ao nível da usucapião, sendo os bens culturais classificados insusceptíveis de aquisição por usucapião, tal como os bens culturais que se encontrem em vias de classificação. Os prédios objeto de classificação devem ter esta qualidade inscrita (de forma gratuita) no registo predial, assim como os prédios em vias de classificação nessa conformidade, no nosso entender de oficiosamente, de forma a ser conferível o respeito pelo dever de comunicação da transmissão e direito de preferência, que estão associados a esta qualidade.

Os imóveis classificados devem ser alvo de identificação no seu exterior, de modo visível, porquanto devem exibir placa informativa e sinalética para o efeito, aprovada por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, das autarquias locais, das obras públicas e da cultura.

As zonas urbanas inscritas na lista do património mundial pela UNESCO, são equiparadas às zonas classificadas de interesse nacional, representando de *per si* na ótica do legislador um “*valor cultural de significado para a nação, passando também o imóvel classificado a assumir a qualidade de “monumento nacional”* por inerência desta classificação.⁶⁴ Destarte, lógico será dizer que a inscrição na lista do património mundial, de bem cultural já classificado de interesse público ou interesse municipal, faz, com que se opere uma reclassificação do mesmo para interesse nacional.

⁶⁴ Por força do número 3 do artigo 3º do Decreto-Lei 309/2009 de 23 de Outubro

Quanto à reabilitação nas zonas classificadas, a ter lugar, terá de ter em conta os fins que se pretenderam atingir com a classificação, assegurando a preservação dos bens de interesse cultural presentes na área a reabilitar. A EG deve respeitar escrupulosamente quer as zonas gerais de proteção dos bens imóveis classificados, quer as zonas especiais de proteção caso existam ou ainda se for caso disso as zonas especiais provisórias. Assim com o plano de pormenor e salvaguarda se revela peça fundamental no planeamento das operações a desenvolver, ou PPRU conforme o caso. O respeito pelos requisitos da classificação, designadamente, os requisitos UNESCO, organização que intervém mesmo no pós classificação e que detém o poder de retirada do bem de interesse cultural objeto de classificado da lista de património mundial, em caso de não cumprimento dos requisitos inerentes à manutenção da classificação. A EG deve ter presente neste tipo de intervenções que o direito de preferência que lhe é conferido é um direito relativo e hierarquicamente inferior ao direito de preferência conferido a outras entidades públicas, quer nas transmissões entre particulares, quer em caso de venda forçada. A reestruturação da propriedade não é um instrumento viável no que respeita a imóveis classificados. A demolição de imóvel classificado é expressamente proibida quer seja total ou parcial sem a expressa autorização do IGESPAR (DGPC), funcionando aqui esta limitação como contrapeso ao excessivo poder atribuído à EG, evitando assim danos irreversíveis para o património cultural classificado ou em vias de classificação.

9. Estudo do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António

O PPS do Núcleo Pombalino (NP) de VRSA estabelece as regras de ocupação, uso e transformação dos espaços urbanos delimitados e zonas envolvente, definindo as condições de urbanização, edificabilidade e transformação dos edifícios, assim como a caracterização dos espaços públicos.

A escolha de VRSA, designadamente do núcleo pombalino para o nosso estudo, prende-se por vários fatores, dimensão, o NP de VRSA é um micro cosmos que pela sua pequena dimensão faz-nos concentrar no seu objeto, especificidade; origem, a origem desta cidade é única no contexto do urbanismo em Portugal; classificação, trata-se de zona

classificada⁶⁵; pretensão, esta zona tem por objetivo máximo a sua inscrição na lista de património mundial pela UNESCO⁶⁶, daí resulta todo um conjunto de condicionantes que pretendemos estudar.

A sua criação desta cidade remonta ao século XVIII, designado pela generalidade dos autores por século das luzes. Foi Marquês de Pombal, figura impar da nossa história, quer pela visão, quer pela determinação, que de forma pragmática se lançou na empresa de construir uma cidade *ex novo*, VRSA é por vezes também chamada “cidade do marquês⁶⁷” tomando para si o título nobiliárquico daquele que lhe deu vida. Esta cidade nasceu da necessidade de povoar a zona fronteiriça e o interior, desenvolver harmoniosamente o país e reformar a economia algarvia que até então funcionara apartada do resto do território, com a designação de Reino dos Algarves⁶⁸.

Esta política de reunião dos Reinos é fruto de uma ideologia centralizada e centralizadora, própria da época, em que o despotismo iluminado fazia escola por essa Europa⁶⁹.

Sebastião de Carvalho e Melo era um “estrangeirado”⁷⁰, tendo vivido parte da sua vida no exterior ao serviço da Coroa, por onde se deixou envolver pelo espírito da modernidade que circulava imparável pelas capitais europeias do século XVIII.

VRSA é a única cidade portuguesa, construída de raiz, fruto de uma idealização puramente administrativa, de um urbanismo planificado ao pormenor, que se desenvolveu

⁶⁵ “27 Setembro - despacho de abertura para Classificação, pelo IPPAR; 2005 - publicação do Plano de Salvaguarda do Núcleo Pombalino; 2006 - estabelecimento da ZEP do Núcleo Pombalino; 2008, 11 Dezembro - publicação em Diário da República, 2ª série, nº 239, do Plano de Pormenor de salvaguarda do Núcleo pombalino de Vila Real de Santo António (Aviso nº 29326/2008)”.

⁶⁶ Desafio lançado pelo autor do PPSNP, ROSSA, WALTER para que se desse os primeiros passos nesse sentido, conforme consta da imprensa local consultada em 22/01/2015 em <http://www.barlavento.pt/index.php/noticia?id=33665>

⁶⁷ Plano estratégico da unidade de execução 3, ponto 3, página 18 “Vila Real de Santo António, muitas vezes apelidada, de “a cidade do marquês”, é um marco incontornável do Iluminismo, Absolutismo, e do Urbanismo em Portugal.” ...“ela é uma clara manifestação de poder e uma perfeita representação do “século das Luzes” português.”

⁶⁸ Designação territorial que tem por origem a dúvida pelo seu domínio após a sua conquista, mais esclarecimentos vide MARTINEZ, PEDRO SOARES; História Diplomática de Portugal, 2ª Edição, Lisboa: Verbo, pág. 39

⁶⁹ COSTA, M. J. A.; (2010) História do Direito Português, 4ª Edição, Coimbra: Almedina, pág. 393

⁷⁰ MARCOS, R. F.; (2006) Legislação Pombalina, Coimbra: Almedina

após terramoto de 1755⁷¹. Mandada construir por Carta Régia em 1773 no reinado de Dom José I, por empenho pessoal do Marquês de Pombal⁷², ela é o triunfo do espírito moderno, da modernidade, da forma de pensar própria dos homens iluminados do século XVIII, por tudo isto o Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António é o objeto perfeito para o nosso estudo, dadas as suas especificidades únicas.

A cidade pertence hoje à Associação Internacional das Cidades e Entidades do Iluminismo, uma associação que se destina a promover a importância económica e cultural das urbes que tiveram fundação no período iluminista do século XVIII.

O chamado núcleo pombalino de VRSA, foi projetado para ser a cidade ideal do iluminismo⁷³, esse edificado fundacional, cujo núcleo duro corresponde hoje ao centro histórico da cidade, na altura da sua construção seria a totalidade da vila.

Projetada por Reinaldo Manuel dos Santos no ano seguinte à decisão da sua construção, executada nos dois anos seguintes, beneficiando da experiência acumulada com a reconstrução de Lisboa pós-terramoto. Foram utilizadas as mesmas técnicas de aplicação de peças pré-fabricadas, diminuindo o custo e o tempo de construção.

A requalificação urbana do núcleo pombalino de VRSA, está a cargo da empresa Vila Real de Santo António, Sociedade de Gestão Urbana, Empresa Municipal. (SGU), sociedade constituída com capitais exclusivamente municipais.

A área abrangida pelo PPS é de 199,07ha, sendo 104,44ha pertencendo ao NP propriamente dito e 94,637ha pertencente à zona envolvente que se quis também proteger. Correspondendo o Núcleo Pombalino às áreas limites do plano pombalino de 1773, e a zona envolvente à cintura em torno do núcleo pombalino com cerca de 50 metros de largura. Para o NP foi definida uma zona de intervenção sensível (ZIS) e dentro desta ZIS, para a Rua da Princesa estabeleceu-se fazer uma reconversão funcional. Definiu-se um conjunto de usos admissíveis, a saber, serviços, restauração e bebidas, hotelaria, comércio,

⁷¹ A experiência da reconstrução de Lisboa, foi determinante para o sucesso do projeto de criação de uma cidade *ex novo*.

⁷² Consulta ao sítio da CM Vila Real de Santo António no endereço eletrónico: http://www.cm-vrsa.pt/portal_autarquico/vila_real_sto_antonio/v_pt-pt/menu_turista/concelho/historia/ em 30/11/2014

⁷³ http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=1296

equipamentos e indústria de tipo 4, restringindo assim qualquer outro licenciamento de uso que não o anteriormente especificado.

Com a implementação do PPS, pretendeu-se atingir um conjunto significativo de objetivos, buscando uma harmonia com o plano original do século XVIII e deste modo procurar valorizar o seu legado urbanístico, definindo regras que permitam protegê-lo dando-lhe um uso adequado às suas características, procurando também servir de base às intervenções de reabilitação e reutilização dos edifícios e espaços públicos, maximizando as suas potencialidades, especialmente turísticas e de qualidade de vida incluindo qualidade ambiental, social e cultural, mas também valorização económica do edificado classificado, zonas envolventes e por arresto toda a cidade.

Pretendeu-se também uma harmonização com outros instrumentos normativos, nomeadamente o PDM e outros instrumentos de gestão territorial. Em relação à reabilitação urbana objeto do nosso trabalho o PPSNPVRSa define-a na alínea c) do número 18 do artigo 7º como *“ações que têm por objetivo a reutilização de um edifício devoluto, a sua adaptação a usos distintos do original ou a adequação e melhoramento das suas condições funcionais, com a possibilidade de alteração da organização espacial, embora mantendo os princípios estruturantes dessa organização, os elementos estruturais do edifício e a imagem global exterior”*, como não podemos deixar de reparar dá-se mais importância ao exterior do edificado do que ao interior no qual existe maior maneabilidade de uso, o que é compreensível visto os edifícios necessitarem de se adaptarem às exigências do tempos atuais, quer ao nível de conforto, quer de condições de utilização atuais. A relação com a comunidade faz parte da parte exterior do edifício, através da sua imagem consubstanciada na fachada do edifício e do espaço físico que ocupa, a relação interior apenas está acessível a alguns logo merece um grau de tutela menor por parte da administração.

O PPSNPVRSa prevê um número de atuações programadas, visando a conservação, restauro e valorização. Essas atuações foram divididas em três níveis, às atuações de nível 1, o nível de atuação mais leve visa a manutenção através de ações de limpeza, reparação, substituição, remoção e execução de revestimentos, elementos decorativos, caixilharias, vãos, elementos salientes e coberturas, já num segundo nível de atuação pretende-se atuar sobre elementos arquitetónicos e sobre a edificação propriamente

dita procedendo ao alinhamento de cérceas, à correção da composição das fachadas e à demolição ou remoção de outros elementos dissonantes, por fim o nível mais gravoso de atuação o nível 3 pretende-se levar a cabo demolições parciais ou integrais e a consequente execução de uma nova edificação.

Para a prossecução da política de ordenamento do território desenvolvida no PPSNPVRSa, este subdividiu os edifícios de características pombalinas em três categorias, a saber, P1, P2 e P3, identificando estes edifícios na planta de implementação.

Sendo edifício da classe P3, aqueles que o seu exterior respeita parcialmente as características pombalinas apesar de possuírem adulterações volumétricas significativas logo necessitem de intervenções de nível 1, 2 e 3. Já os edifícios classe P2 distinguem-se dos edifícios da classe P3 por a sua necessidade de intervenção ser menor apenas de nível 1 e 2 dado as suas desconformidades com as características pombalinas serem menores. Os edifícios da classe P1 respeitam globalmente as características pombalinas, no exterior destes edifícios são apenas admitidas intervenções de nível 1 e 2, admitindo-se no entanto intervenções interiores *“as que mantenham a estrutura compositiva original do edifício, caso esta exista, ou que proponham a sua reinterpretação”⁷⁴*.

Prescreve ainda o PPSNPVRSa no que tange a revestimentos e paramentos, que o revestimento das fachadas deve ser em reboco liso com pintura malte cor ral 9016 ou em alternativa caiado em branco, devendo ainda nos edifícios da classe P1 e P2 dada preferência ao reboco de cal hidráulica para revestimento e posterior pintura a cal branca. Estas normas de *“standardização”* de procedimentos visam o restabelecer dos materiais usados à época de construção, cujo efeito visual se distingue de outros que hoje seriam usados, sem que esta regra vinculasse os proprietários. Os materiais que se usam habitualmente hoje em dia são diferentes dos materiais utilizados nos finais do século XVIII, quer pelas condições de aplicabilidade, custo, necessidade de manutenção e durabilidade dos materiais, provavelmente não seriam opção a considerar pelos proprietários, caso esta não fosse uma imposição.

O PPSNPVRSa rege também o uso de caixilharias, corpos balançados, coberturas, volumetrias, associação de edifícios, no sentido de estabelecer um conjunto de permissões

⁷⁴ Parte final do número 2 do artigo 18 do PPSNPVRSa

e proibições, no sentido de dar um certo grau de previsibilidade, o mais concreto possível, ao proprietário, no sentido de saber aquilo que pode ser permitido ou não, nas suas intervenções ao edificado, para tal para além das classes P1, P2 e P3, estabeleceu-se outras, a saber E1, E2, E3, E4, E5 e E6. A classe E1 distingue edifícios que possuem elevada qualidade arquitetónica, reveladores de uma expressão associada a uma época ou atitude de construir, já os edifícios de classe E2 cuja qualidade arquitetónica também é realçada apresentando características de unidade e coerência formal. Os edifícios da classe E3 são aqueles que apresentam uma qualidade arquitetónica embora tenham características que perturbam a unidade e coerência formal. Os edifícios da Classe E4 são todos aqueles que a sua qualidade arquitetónica não é relevante para a concepção da unidade do todo que é o NPVRSa, já os edifícios da classe E5 embora apresentem arquitetura relevante esta não está devidamente integrada no NPVRSa pela sua volumetria. Por último os edifícios da classe E6 são aqueles que não apresentando qualidade arquitetónica relevante também apresentam uma volumetria díspar com o NPVRSa. Naturalmente que para cada uma destas classes mencionadas o PPSNPVRSa prescreve diferentes remédios para a sua integração no todo unitário que deve ser o núcleo pombalino.

Para que um PPS seja completo é necessário, também o estabelecimento de regras que respeitem aos espaços públicos, quer aquele que se destina à circulação de veículos, circulação pedonal, estacionamento, pavimento, esplanadas, mobiliário urbano, regras de uso de publicidade nos edifícios, espaços verdes.

No âmbito do programa estratégico de reabilitação urbana⁷⁵ do NPVRSa foram então definidos os seguintes objetivos⁷⁶ para a unidade de execução 3, na qual se encontra a ZIS (zona de intervenção sensível) que estudamos anteriormente:

“a) A implementação de estratégias que permitam a reabilitação e requalificação do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá decorrer da valorização sustentada do seu carácter urbano e arquitetónico singular;

⁷⁵ Com as alterações introduzidas ao RJRU pela Lei 12/2012 de 14 de agosto, o programa estratégico de reabilitação urbana acompanha sempre o PPRU ou instrumento próprio que aprova as operações de reabilitação urbana.

⁷⁶ Programa estratégico da unidade de execução 3, ponto 2.1, no que respeita aos objetivos

- b) A definição e o estabelecimento de regras de actuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua protecção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas;*
- c) A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos;*
- d) O estabelecimento de estratégias de actuação que conduzam à recuperação e valorização urbana integral de Vila Real de Santo António;*
- e) A determinação de princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a promover a sua adequação às potencialidades locais;*
- f) A definição das regras a que devem obedecer as novas construções, bem como as acções de conservação e transformação dos edifícios existentes, de modo a garantir maiores níveis de integração no conjunto;*
- g) O reforço das dinâmicas económicas, culturais e de sociabilização urbana, com a transformação e valorização de uma área de intervenção sensível;*
- h) O incentivo, especialmente no Núcleo Pombalino, da integração de usos comerciais, culturais e de lazer, e a definição das bases de requalificação urbana, favorecendo as condições de trânsito pedonal, definindo as áreas de circulação restrita e regulando o tráfego automóvel e o estacionamento.”*

Esta unidade de execução⁷⁷ está inserida na zona de intervenção sensível delimitada no PPS e todas as suas ações são consideradas de interesse público prioritário tal como é declarado no plano estratégico para produzir os devidos efeitos legais.

⁷⁷ A cerca das unidades de execução vide OLIVERIRA, F. P.; (2012) obra citada pág. 109 ...”unidades de execução (no caso de ter sido aprovada no âmbito de um plano de pormenor), remetendo-se, quanto a estas para o disposto no RGJGT.”

Conclusão:

Cabe ao Estado no âmbito das suas tarefas fundamentais, a salvaguarda e valorização do património cultural, assim como assegurar a transmissão da herança cultural cuja continuidade e enriquecimento tende a unir gerações passadas, presentes e futuras em torno de um património comum.

O património cultural cumpre uma missão de realização da dignidade humana atuando como um instrumento ao serviço do livre desenvolvimento da personalidade e da democratização cultural. O carácter universal do mesmo, transporta-nos para a compreensão de nós próprios, de onde vimos, traça as linhas do nosso passado, transportando-nos por vezes a tempos pretéritos, por outras, projeta-nos no futuro.

Assegurar a inventariação do património, planeamento e programação, articulando políticas na procura de um desenvolvimento sustentado que seja também economicamente sustentado⁷⁸ que projete o património no futuro ancorado nas suas raízes identitárias, culturais e históricas, mas que também se veja nele forma de o rentabilizar.

Este desiderato só poderá ser alcançado, se a atuação do Estado, na prossecução do interesse público, seja pautada por elevados valores de eficiência, no que respeita ao restrito cumprimento das normas que têm como objeto a salvaguarda e proteção dos bens culturais, investido em medidas proactivas, quer de elaboração de estudos, quer inventariando, legislando e intervindo de acordo com os princípios gerais enunciados no artigo 6º da Lei do Património Cultural.

A defesa do património cultural, deve ser uma ideia transversal a toda a sociedade, deve ser um desígnio nacional, tal como a requalificação urbana deve estar imbuída num espírito de respeito profundo pela preservação do legado cultural, mas também pelo

⁷⁸ NABAIS, J. C.; (2010) obra citada, pág. 125, ...”princípio da sustentação económica decorre a necessidade, imposta por lei, de o Estado auxiliar os proprietários e demais titulares de direitos reais de gozo sobre bens culturais classificados ou inventariados”... “ Por seu lado, do princípio do património sustentável (ou da rendibilização dos bens culturais) deriva a necessidade de trabalhar com um conceito dinâmico de património cultural capaz de desenvolver aproveitamentos alternativos dos bens culturais que cumpram a função de valorização ou enriquecimento cultural dos mesmos”.

integral respeito pelas garantias dos administrados, pautando a Administração a sua conduta pelo estrito cumprimento da lei e princípios que a informam.

A classificação de edifícios ou zonas, deve ser entendida como um acréscimo de valor e não como mero impedimento à realização dos interesses dos proprietários, para tal, há que desenvolver todos os processos de classificação de forma clara e transparente, respeitando integralmente o direito à informação, procurando fazer chegar informação a todos os interessados, não só àqueles que porventura a solicitem, de modo a integrar todos e sem excluir ninguém.

A reabilitação urbana pode ser um instrumento de desenvolvimento económico, em zonas urbanas fortemente desertificadas e deprimidas. Dispondo os autarcas e o município de um instrumento jurídico com grande amplitude para a incrementação de políticas urbanísticas, programadas e planeadas de modo a suprimir deficiências de um urbanismo que frutificou nas últimas décadas do “*deixa crescer, seja de que modo for*”, porque o importante sempre foi crescer e arrecadar receita, hoje fortemente superado por uma visão de urbanismo sustentado e com papel incrementador da qualidade de vida das populações, que tanto se aplica ao centro histórico como à periferia.

Reabilitar é dar nova vida, aproveitando o existente, importante em termos gerais, mas assume particular relevância quando falamos de bens imóveis, que pela sua singularidade é imperioso proteger, daí a necessidade de classificar, inventariar, inserir em listas, proteger antes mesmo de classificar, coordenar políticas nacionais e de cooperação internacional.

A classificação de um bem imóvel pode advir de vários domínios de interesse, histórico, paleontológico, arqueológico, arquitetónico, artístico, etnográfico, científico, social, industrial ou técnico.

Dando resposta à pergunta formulada no início deste trabalho: Quais as exigências específicas da reabilitação urbana em zonas classificadas e zonas classificadas como património mundial pela UNESCO?

A reabilitação urbana neste tipo de circunstâncias, não é mais complexa em zonas classificadas do que em zonas que não beneficiam desse estatuto, simplesmente é diferente,

a diferença de substância reside num maior cuidado por parte da Administração, tendente a realizar os princípios que norteiam a existência desse tipo de zonas, a salvaguarda do património.

A reabilitação urbana em zonas classificadas ou em vias de classificação, varia de caso para caso, dada as necessidades específicas de cada caso concreto, daí a necessidade de se introduzir a obrigatoriedade de um plano de pormenor e salvaguarda, de forma a adequar *in caso* as operações a realizar em qualquer caso e que no caso de reabilitação é imperioso respeitar.

As zonas classificadas como Património Mundial pela UNESCO, que englobem edificações ou aglomerados de edificações, sujeitos a reabilitação urbana, são zonas classificadas *sui generis* por via da classificação de carácter internacional. Devendo o PPS levar em conta as suas especificidades, por forma a manter os requisitos da classificação. Uma vez estabelecidos critérios de salvaguarda, a reabilitação urbana segue o seu caminho normal, tal como seguiria em outra qualquer zona classificada.

No âmbito deste trabalho, estudamos o PPS do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António, vimos as medidas que este preconiza para atender às necessidades específicas daquela localidade histórica, observamos a política pública desenhada para aquele aglomerado urbano, onde se delimita uma zona de intervenção sensível (ZIS) e dentro desta, numa determinada rua é operada uma reconversão funcional, onde se define um conjunto de usos admissíveis para os edifícios, vimos ainda os objetivos definidos para a unidade de execução 3 que se situa dentro da referida ZIS.

Aproveitando o PPS o estabelecimento de uma ZIS para a realização de uma política urbanística concelhia, que implementa medidas que visam a recuperação do edificado, mas também a dinamização da economia local, perspetivando o interesse municipal na existência naquela área concreta de um conjunto de serviços, que embora prestados por particulares, são segundo a visão estratégia daquele plano de interesse público que ocorram naquele lugar determinado, daí a necessidade de que seja operada a reconversão funcional daqueles edifícios e não de outros dando cumprimento ao plano estratégico que prevê o reforço das dinâmicas económicas e integração de usos comerciais, de lazer e culturais.

Os vários instrumentos de política urbanística ao dispor da reabilitação urbana, são idênticos quer para a reabilitação em zonas classificadas, quer para as zonas em vias de classificação, quer mesmo na ausência de classificação, cabe à entidade gestora lançar mão dos instrumentos que melhor se adequam às necessidades concretas de cada operação de reabilitação urbana, respeitando os princípios orientadores da reabilitação, empregando sempre que possível o instrumento menos lesivo para os interesses dos particulares.

Refletimos também sobre o procedimento de classificação e suas consequências, com o estabelecimento de uma zona de proteção geral com o objectivo de proteger toda a zona envolvente ao/s prédio/s classificado/s atuando como medida preventiva, beneficiando de pelo menos 50 metros contados a partir dos limites externo, nos termos do disposto no número 1 do artigo 43º da Lei 107/2001 de 8 de Setembro, não obstante, de se poder definir uma zona de proteção especial, dispondo a Administração de 18 meses nos termos do 4 do artigo 24º do mesmo diploma legal para esse efeito. As zonas de proteção funcionam como servidões administrativas, que condicionam não só a realização de obras, mas todas as políticas públicas preconizadas para a área compreendida.

A inscrição de um imóvel ou conjunto de imóveis na lista do património mundial pela UNESCO, opera automaticamente a inclusão do bem objeto de inscrição também na lista de bens de interesse nacional, a mais relevante na hierarquia nacional, operando a partir desse momento um conjunto de normas que vão condicionar a política de reabilitação urbana na área objeto.

Nesta esteira, a reabilitação urbana em áreas inseridas na lista do património mundial pela UNESCO, segue o caminho da reabilitação urbana das zonas classificadas como de interesse nacional, com a imposição de uma zona de proteção geral e com a possibilidade de existência de zona de proteção especial se a Administração competente assim o entender.

Cabe ao Estado, no âmbito das suas tarefas fundamentais, assumir em nome de todos a defesa do património cultural edificado, no entanto no campo da reabilitação urbana o dever de reabilitar é responsabilidade dos proprietários, ficando para o Estado apenas a posição de garante que essa reabilitação é efetiva. Cabe-lhe (Estado) o dever de promover a reabilitação, de desenvolver políticas públicas que assegurem esse desiderato.

Esse dever geral de promoção, nas zonas classificadas, é especialmente instigado pela natureza das coisas, onde se tem por adquirido “o valor inestimável⁷⁹” do bem a proteger, o valor acrescido que resulta da classificação vem acompanhado de uma enorme responsabilidade de proteger a coisa classificada, constituindo-se assim um dever específico de promoção da reabilitação em zonas classificadas que dela necessitem.

A inserção em lista do património mundial da UNESCO, não é uma mera distinção classificatória, trata-se sim, de atribuir, a todos e a cada indivíduo que constitui a humanidade, uma parcela de responsabilidade na preservação do bem classificado.

⁷⁹ Resulta da classificação propriamente dita, tendo em conta o número 1 do artigo 18º da Lei do Património Cultural

Legislação relevante e outros Diplomas:

Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro – RJRU com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto

Lei nº 107/2001 de 8 de Setembro – Lei do Património Cultural (que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural)

Decreto-Lei 555/99 de 16 de Dezembro – RJUE

Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro - RJGT

Decreto-Lei 159/2006 de 8 de Agosto – (conceito fiscal de prédio devoluto)

Código das Expropriações - Lei nº 168/99 de 18 de Setembro

Decreto-Lei nº 309/2009 de 23 de Outubro (que estabelece, o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, o regime jurídico da zonas de proteção e do plano de plano de salvaguarda)

Decreto-Lei 316/2007 de 19 de Setembro (que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo)

Decreto-Lei 215/89 de 1 de Julho - Estatuto dos Benefícios Fiscais atualizado pela Lei 75-A/2014 de 30 de Setembro

Decreto-Lei 115/2012 de 25 de Maio (criação da DGPC)

Convenção do Património Mundial

Convenção Europeia para a Proteção do Património Arqueológico

Carta Internacional sobre a Salvaguarda das Cidades Históricas

Referências Bibliográficas:

- AMARAL, DIOGO FREITAS do; (2001) Curso de Direito Administrativo, Coimbra: Almedina
- CARVALHO, PROÊNCA DE; (2010) Manual de Direito Constitucional e Ciência Política, Lisboa: Quid Juris
- CEDOUA – FDUC; (2010) Temas CEDOUA, O Novo Regime da Reabilitação Urbana, Coimbra: Almedina
- CORREIA, FERNANDO ALVES; (2008) Direito do Ordenamento do Território e do Urbanismo, Legislação Básica, 8ª Edição, Almedina, Coimbra
- COSTA, MÁRIO JÚLIO de ALMEIDA; (2010) História do Direito Português, 4ª Edição, Coimbra: Almedina
- LOPES, FLÁVIO; CORREIA, MIGUEL BRITO; (2014) Património Cultural, Critérios e Normas Internacionais de Proteção, Casal de Cambra: Caleidoscópio
- MARTINS, ANA; (2011) A Salvaguarda Do Património Cultural No Ordenamento Territorial O Caso Específico Do Património Arqueológico, Trabalho apresentado no âmbito do Curso de Pós-Graduação em Direito do Ambiente, Ordenamento do Território e Urbanismo, Instituto de Ciências Jurídico Políticas da Faculdade Direito de Lisboa
- MARCOS, RUI DE FIGUEIREDO; (2006) Legislação Pombalina, Coimbra: Almedina
- MARTINEZ, PEDRO SOARES; História Diplomática de Portugal, 2ª Edição, Verbo, Lisboa
- OLIVEIRA, FERNANDA PAULA; (2012) Novas Tendências Do Direito do Urbanismo, De Urbanismo De Expansão e de Segregação A Um Urbanismo DE Contenção, De Reabilitação E De Coesão Social, 2ª Edição, Coimbra: Almedina
- OLIVEIRA, FERNANDA PAULA; LOPES, DULCE; ALVES, CLÁUDIA; (2011) Regime Jurídico Da Reabilitação Urbana, Comentado, Coimbra: Almedina
- NABAIS, JOSÉ CASALTA; (2010) Introdução ao Direito do Património Cultural, 2ª Edição, Coimbra: Almedina
- NABAIS, JOSÉ CASALTA; SILVA, SUZANA TAVARES; (2006) Direito do Património Cultural, 2ª Edição, Coimbra: Almedina
- SOUSA, MARCELO REBELO de; MATOS, ANDRÉ SALDADO de; (2004) Direito Administrativo Geral, Tomo I, Lisboa: Dom Quixote

ZBYSZEWSKI, JOÃO PAULO; (2010) Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Anotado e Comentado, Lisboa: Quid Juris Sociedade Editora

Jurisprudência:

Acórdão STA de 21/10/2004, JSTA00060947, consultado em 10/01/2015 em

<http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/82f9fd905eb803f680256f420038a01a?OpenDocument&ExpandSection=1>

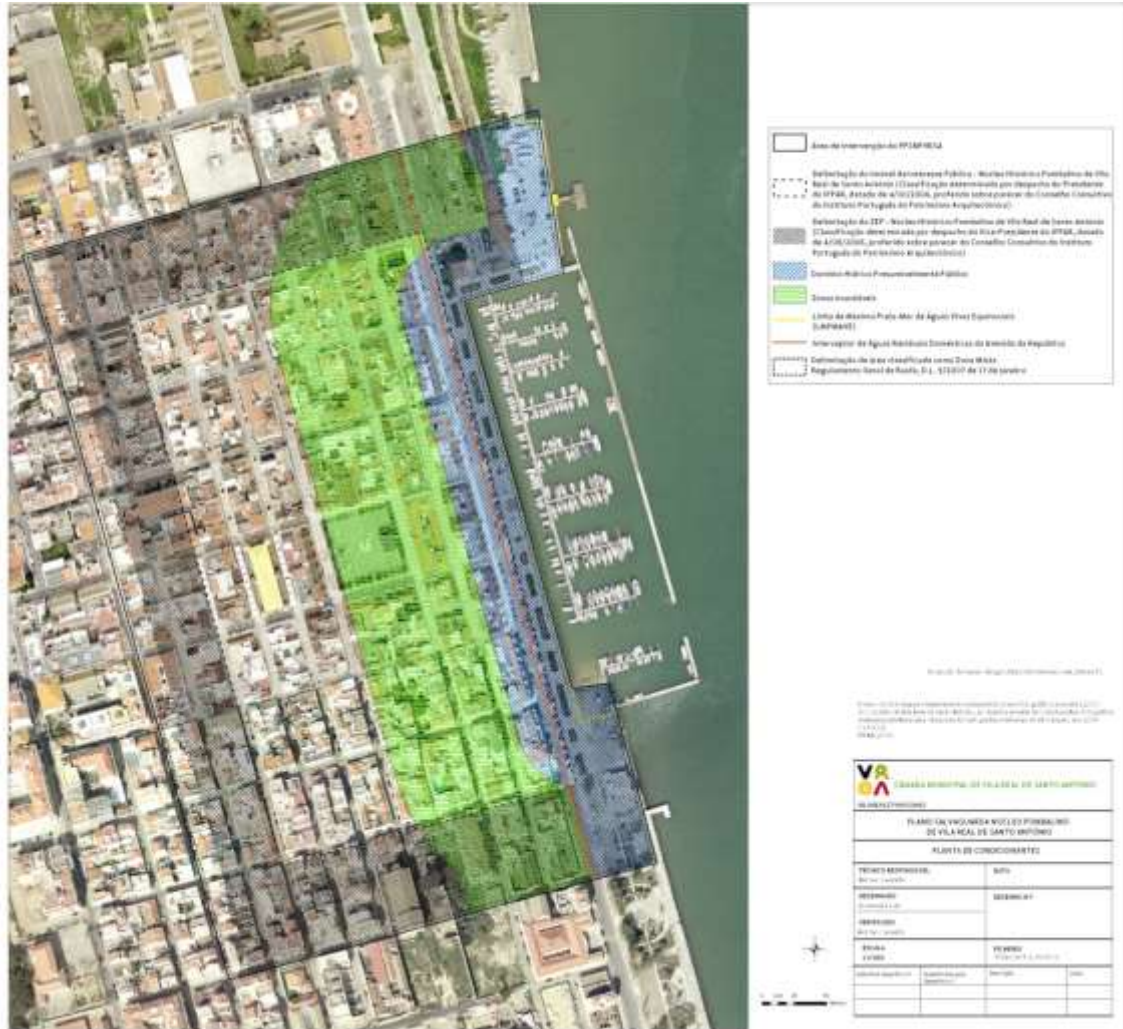
Acórdão STA de 19/04/2012, JSTA000P14016, consultado em 10/01/2015 em

http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/12cde98806d4e63d802579f400344cbe?OpenDocument&ExpandSection=1&Highlight=0,requalifica%C3%A7%C3%A3o,urbana#_Section1

Acórdão STA de 30/11/2011, JSTA00067278, consultado em 11/01/2015 em

<http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/457c404adf62ba488025795f003e6078?OpenDocument&Highlight=0,reabilita%C3%A7%C3%A3o>

Anexos:



Planta de condicionantes do Plano de Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António, disponibilizada no endereço eletrónico da VRSA SGU, E.M. em http://www.vrsa-sgu.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=116&Itemid=271

Esta planta de condicionantes foi objeto de publicação conjuntamente com PPS do NP de VRSA no DR 2ª série de 11 de Dezembro de 2008.