



Ana Sofia Antunes Moreira

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA - DA PROGRAMAÇÃO À INTERVENÇÃO.

OPERACIONALIZAR A REABILITAÇÃO URBANA: O CASO DE CONDEIXA-A-NOVA

Dissertação apresentada para a obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil
na Especialidade de Reabilitação de Edifícios

Coimbra, março 2017



UNIVERSIDADE DE COIMBRA



FCTUC DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA
UNIVERSIDADE DE COIMBRA

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - da programação à intervenção.

Operacionalizar a reabilitação urbana: o caso de Condeixa-a-Nova

Dissertação apresentada para a obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil
na Especialidade de Reabilitação de Edifícios

Autor

Ana Sofia Antunes Moreira

Orientador

Fernanda Paula Marques de Oliveira

Coimbra, março 2017

Ao meu pequeno Gabriel e todas as 'coisas boas da minha vida'!

A todos os que de uma forma, ou de outra, me inspiraram ...

AGRADECIMENTOS

À Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira, pela forma como abraçou e orientou este projeto. As suas aulas e obras de referência forneceram a base para a temática aqui abordada e a sua orientação ao longo de todo o processo de investigação, constituiu uma fonte de conhecimento e um estímulo para a continuação do trabalho.

Ao Professor Doutor Adelino Gonçalves... pelo muito que me ensinou desde o tempo em que fui sua aluna no DARQ e por ter acompanhado mais um episódio da minha vida profissional.

Aos professores e colegas e do curso de mestrado, em particular - ao Professor Doutor Raimundo Mendes da Silva, pelo entusiasmo contagiante com que nos recebeu e coordenou - aos resistentes companheiros de estudo das ‘tertúlias das 6^{as} feiras na biblioteca do DEC’.

Ao Dr. Nuno Moita, Presidente da Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova, pela confiança e o interesse demonstrado no tema da dissertação que possibilitaram a minha participação no mestrado, esperando que o trabalho desenvolvido possa corresponder às expectativas e contribuir de forma positiva para a visão e estratégia que tem para a operacionalização da reabilitação urbana no município.

À Arquiteta Sofia Correia, Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico, pela orientação, confiança e amizade demonstradas desde o 1^o dia que cheguei à DPU... para futuras inspirações e compensar as ‘ausências’.

Aos amigos e também colegas de trabalho, pela inesgotável paciência e apoio incondicional... Helena, Pimenta, Marta, Patrícia, Ana Bela, Sofia B. Ao SIG um agradecimento especial pelas figuras produzidas para a dissertação.

And last but very far from the least - à minha família, sempre presente... mesmo à distância.

A todos agradeço o profissionalismo, a disponibilidade e a amizade!

RESUMO

‘Fazer acontecer’ a reabilitação urbana!

A reabilitação urbana representa o novo paradigma de ocupação do território, numa lógica de contenção assente em princípios de coesão social e territorial que deixa para trás a ‘era da expansão’, fruto de um crescimento urbanístico casuístico e disperso, ainda que planeado.

Mas planeamento não é sinónimo de programação. O plano por si só não tem capacidade de intervenção/concretização, sendo por isso necessário promover uma nova forma de gestão urbanística, assente em instrumentos de planeamento, capaz de executar os planos. A reabilitação urbana é a forma que melhor responde a esta necessidade, promovendo a execução sistemática em detrimento da apreciação casuística dos projetos.

A presente dissertação aborda o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana numa perspetiva de instrumentalização do mesmo enquanto ferramenta de trabalho para os intervenientes nos processos de reabilitação urbana. Mais do que um guião ou manual, pretende-se desenvolver um procedimento que auxilie a operacionalização concertada deste regime jurídico com a estratégia de reabilitação urbana e as políticas locais de desenvolvimento do território, centrando a dissertação no caso concreto do município de Condeixa-a-Nova.

O trabalho que em seguida se apresenta constitui uma breve reflexão sobre uma possível abordagem à temática em questão, aberta à discussão.

Palavras-chave | reabilitação urbana; regime jurídico, Área de Reabilitação Urbana, Operação de Reabilitação Urbana, programação, operacionalização, execução.

ABSTRACT

‘Making urban regeneration happen!’

Urban regeneration represents the new territorial occupation paradigm, in a restrictive logic, based on territorial and social cohesion principles, that surpasses the ‘age of expansion’ which resulted from a casuistic and fragmented growth even if intentionally planned.

However planning does not equal programming. A plan isn’t capable of intervention / materialization on its own, and, that is why it is necessary to promote a new form of urban management, based on planning tools, capable of efficient plan implementations. Urban regeneration is the best way to tend to this need, promoting systematic implementation instead of mere casuistic analysis of projects.

This thesis presents the legal regime of urban regeneration as a possible working tool for those involved in urban regeneration. Rather than a manual, it’s intended to be a set of guidelines that promote the integration of the regime into the urban regeneration strategy and local urban development policies, with the focus of this thesis being the case study of the municipality of Condeixa-a-Nova.

The following dissertation constitutes to a reflection on this theme and paves the way for deeper discussions.

keywords | urban regeneration; legal regime, urban regeneration area, urban regeneration operation, programming, action planning, implementation.

ÍNDICE

AGRADECIMENTOS	ii
RESUMO.....	iii
ABSTRACT	iv
ÍNDICE.....	v
ABREVIATURAS	viii
00. INTRODUÇÃO.....	1
PARTE I	
01. APRENDER COM O PASSADO	4
01.01. Da edificação à urbanização – a coesão social.....	4
01.02. Os primeiros passos para a criação de um processo – o plano, a estratégia e a gestão	6
01.03. Reabilitação, Regeneração ou Revitalização? – O planeamento estratégico	7
01.04. O século XXI – a década da globalização e o ‘capital humano’	10
01.05. As ‘Cidades Sustentáveis 2020’	11
02. EVOLUÇÃO DO ENQUADRAMENTO NORMATIVO DA REABILITAÇÃO URBANA... DA EXCEÇÃO À REGRA	13
02.01. A (des)articulação legislativa e a concertação	14
03. A REABILITAÇÃO URBANA À LUZ DO RJRU.....	22
03.01. A delimitação da área de reabilitação urbana.....	22
03.02. As operações de reabilitação urbana e os instrumentos de programação	23
03.03. Entidades gestoras (art. 36º a 38º do RJRU).....	24
03.04. Instrumentos de execução: modalidades e instrumentos de política urbanística	25
PARTE II	
04. ARU’S E ORU’S... ENTRE A DELIMITAÇÃO E A APROVAÇÃO - A ESTRATÉGIA E A PROGRAMAÇÃO	28
05. DEPOIS DA PROGRAMAÇÃO... A EXECUÇÃO!	35
05.01. As unidades de intervenção/execução como unidade de projeto – instrumento operacional.....	35
06. OS INCENTIVOS FINANCEIROS E OUTROS INSTRUMENTOS	39
06.01. Instrumentos Financeiros.....	39
06.02. Benefícios Fiscais.....	42
06.03. Procedimento para a obtenção dos benefícios fiscais	43
06.04. Outros incentivos municipais	43
PARTE III	
07. A REABILITAÇÃO ENQUANTO PROCESSO DE PLANEAMENTO OPERACIONAL (<i>ACTION PLANNING</i>).....	45
07.01. Estrutura organizativa dos planos	45
07.02. A Promoção da cidadania e a disponibilização da informação como incentivos à participação: urbanismo de proximidade	48

07.03. Pessoas que fazem acontecer... a importância da equipa multidisciplinar e o modelo de governação (o papel mobilizador do município nos processos colaborativos)	49
07.04. Tempo e o custo nos instrumentos da operacionalização	50
07.05. A demagogia dos processos de reabilitação	50
07.06. Os procedimentos	51
	PARTE IV
08. O CASO DE CONDEIXA-A-NOVA... ..	54
08.01. Breve caracterização do concelho.....	54
08.02. O planeamento estratégico municipal	55
08.03. A Estrutura Urbana e a materialização dos planos	65
08.04. Os agentes da reabilitação	73
08.05. Matriz de operacionalização da reabilitação urbana: Onde estamos? Para onde vamos? Como lá chegamos? Aplicação ao caso de estudo	75
09. CONCLUSÃO	78
BIBLIOGRAFIA	84
ANEXOS	A - 1

INDICE DE FIGURAS

Fig. 01	Estratégia ‘Cidades Sustentáveis 2020’	11
Fig. 02	Dispensa de requisitos RERU	19
Fig. 03	Articulação do RJRU com a legislação complementar	21
Fig. 04	Modelos de execução (art. 11º do RJRU)	24
Fig.05	Unidades de intervenção e unidades de execução	25
Fig.06	Operações urbanísticas (art. 44º a 53º-G do RJRU e articulação com o RJUE)	26 e 27
Fig. 07	Instrumentos de execução de política urbanística	27
Fig. 08	Parâmetros analisados ARU	29
Fig. 09	Parâmetros analisados ORU	33
Fig.10	Sistemas de execução dos planos territoriais	36
Fig. 11	Sistematização do processo de execução desde a delimitação e aprovação de uma unidade de execução à execução das obras de urbanização	36, 37 e 38
Fig. 12	Tabela comparativa da estrutura organizativa (conteúdos) dos PEDU com as ORU (simples e sistemática).	47
Fig. 13	Matriz operacionalização da reabilitação urbana e articulação com os regimes jurídicos correspondentes	51
Fig. 14	Breve cronologia do concelho até aos anos 70:	54
Fig. 15	Evolução Política	55
Fig. 16	Lista dos principais planos e estudos urbanísticos realizados	56 e 57
Fig. 17	Plano de Reabilitação Urbana – GTL Condeixa-a-Nova (1986)	58
Fig. 18	Estação Central de Camionagem (estudo prévio), GAT Coimbra 1993; Plano de Pormenor do Mercado e Central de Camionagem (Estudo Prévio), PLARQ 1996; Plano de Pormenor ZIL (1998).	58
Fig. 19	Nº de processos de obras particulares registados na ARU, desde a data da sua delimitação até 22.11.2016.	64
Fig. 20	Evolução estrutura urbana através de cartografia [carta militar trabalhos de campo 1951, 1978 e base SIG 2016]	66
Fig. 21	Principais loteamentos na ‘área da vila’ e dentro do perímetro da ARU	68
Fig. 22	Perímetros urbanos 1994 e 2015	68
Fig. 23	Imagens das principais obras públicas / equipamentos realizados	70
Fig. 24	Quadro resumo estratégias de desenvolvimento	73
Fig. 25-	Património cultural / UOPG / possíveis UI dentro da ARU do núcleo urbano de Condeixa-a-Velha e Condeixa-a-Nova	76
Fig. 26	Situação n.º de ARU e ORU (2016.07.11)	80
Fig. 27	Situação n.º de ARU e ORU (2017.03.08)	80

ABREVIATURAS

ACRRU	Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CIM-RC	Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra
DGOTDU	Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
DGT	Direção Geral do Território
FDU	Fundos de Desenvolvimento Urbano
FEDER	Fundos Europeu de Desenvolvimento Regional
FEEI	Fundos Europeus Estruturais de Investimento
FIIRU	Fundos de Investimento Imobiliário na Reabilitação Urbana
GAE	Gabinete de Apoio ao Empreendedor
GTL	Gabinete Técnico Local
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
LBPOTU	Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PAICD	Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas
PAMUS	Plano de Mobilidade Urbana Sustentável
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PEDU	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PERU	Plano Estratégico de Reabilitação Urbana
PMOT	Plano Municipal de Ordenamento do Território
PNPOT	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
PP	Plano de Pormenor
PPRU	Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana
PPS	Plano de Pormenor de Salvaguarda
PRAUD	Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas
PRID	Programa de Recuperação de Imóveis Degradados
PROSIURB	Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos PDM
PROT	Planos Regionais de Ordenamento do Território
PRU	Programa de Reabilitação Urbana
PU	Plano de Urbanização
QREN	Quadro de Referência Estratégico Nacional
RECRIA	Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados

RERU	Regime Excecional da Reabilitação Urbana
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
SAAL	Serviço de Apoio Ambulatório Local
SIG	Sistema de Informação Geográfica
SRU	Sociedade de Reabilitação Urbana
UE	Unidade de Execução
UI	Unidade de Intervenção
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

00. INTRODUÇÃO

A presente tese foi elaborada na sequência do relatório da Dissertação I¹, que procedeu à identificação do problema a estudar, a definição da temática, a metodologia e principais referências bibliográficas e os contributos expectáveis. Tal como inicialmente previsto, manteve-se a estrutura da exposição em quatro partes, com as respetivas adaptações de conteúdo em virtude da forma como a investigação foi evoluindo.

Muito resumidamente, relembra-se o objeto de estudo: a operacionalização da reabilitação urbana, segundo as orientações do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e os mecanismos de programação e intervenção (execução) disponíveis para o efeito, com o objetivo final de dotar os intervenientes no processo de instrumentos que permitam ‘fazer acontecer’ a reabilitação urbana - e as questões a investigar:

- *‘Que instrumentos dispõem os municípios para a programação e execução das suas políticas de reabilitação?’*
- *‘Qual o procedimento a adotar de modo a garantir uma correta articulação de todas as fases e intervenientes no processo de reabilitação (programação, instrumentos de execução, financiamento, equipas multidisciplinares, entidade gestora, entre outros)?’*
- *‘Como se operacionaliza a concertação entre os instrumentos de gestão territorial e as opções estratégicas e as políticas de planeamento urbanístico municipal?’*
- *‘Como garantir a eficácia da monitorização e gestão do processo de reabilitação?’²*

Desta forma, a primeira parte corresponde à introdução genérica da temática, em que se dá conta do ‘estado da arte’, na qual é feita uma breve contextualização histórica das políticas públicas de reabilitação urbana no quadro nacional e da evolução do conceito de reabilitação urbana a que as mesmas correspondem, para a qual foram imprescindíveis os contributos dos autores Cláudia Alves, Ana Pinho e Leonel Fadigas. Observa-se, em particular, o período a partir do qual a reabilitação urbana passa a ser entendida como uma política corrente aplicável a todo o tecido urbano que se encontra degradado de forma integrada com uma visão global do território e não apenas a uma determinada zona urbana, frequentemente localizada no centro histórico, muito vocacionada para a reabilitação de edifícios de reconhecido valor patrimonial, sem atender à sua envolvente próxima, ao espaço público e a valores intangíveis. Considera-se, assim, o período entre os anos 70 até à atualidade, para o qual se faz uma breve referência ao contexto social e económico do país e a sua tradução nas políticas de desenvolvimento territorial e de reabilitação urbana. Pretende-se perceber como se transpuseram essas políticas para os instrumentos de gestão territorial e como se programou a reabilitação até chegar às novas tendências da reabilitação urbana, para tentar concluir se podemos, ou não, falar de ciclos de planeamento urbanístico e se estes correspondem a ciclos

¹ MOREIRA, Ana (2016:11)

² Idem, ‘formulação de questões a investigar’, p. 11.

políticos e económicos; e se essa evolução confirma a mudança do paradigma que se reflete hoje, nas novas tendências do urbanismo, assente em princípios de coesão e consolidação, que visam a articulação da cidade existente com as carências dos tecidos urbanos consolidados.

Em seguida analisa-se o RJRU nas várias perspetivas/abordagens (do programador ao executor) e a sua articulação com a legislação complementar ao processo de reabilitação, destacando, entre outros, o Regime Excepcional da Reabilitação Urbana (RERU) e o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). É referida a evolução normativa do regime e são analisados os diplomas complementares que estão articulados nos processos de reabilitação urbana, especificamente ao nível dos procedimentos e instrumentos de execução.

A segunda parte refere-se à operacionalização do RJRU, descrevendo-se as ferramentas disponíveis para responder aos desafios da reabilitação urbana. Para a sistematização da informação, além da consulta dos diplomas legais, foram ainda essenciais as seguintes obras de referência: ‘Regime Jurídico da Reabilitação Urbana comentado’; ‘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’; a Tese de Doutoramento de Cláudia Alves e o ‘Manual de apoio dos processos de delimitação e de aprovação de áreas de reabilitação urbana e de operações de reabilitação urbana’.³ Numa abordagem mais prática da aplicação do regime, observam-se as propostas de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e os projetos de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Comunidade intermunicipal da Região de Coimbra (onde se insere o caso de estudo), com o objetivo de perceber a forma como se está a processar o desenvolvimento dos processos de reabilitação urbana, nomeadamente no que respeita à estratégia e programação e como se perspetiva sua futura execução, através das unidades de intervenção ou execução. É ainda feita uma breve referência aos principais instrumentos financeiros em vigor, aplicáveis à reabilitação urbana e o procedimento para obtenção dos benefícios fiscais decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, deixando-se um apontamento para outros benefícios municipais.

Com os conhecimentos adquiridos ao longo da investigação e tendo por base as principais características do planeamento estratégico, é feita a transposição da sua metodologia para os processos de reabilitação urbana e desenha-se uma matriz de operacionalização da reabilitação urbana (estrutura organizativa) e respetivos procedimentos, cujas principais ações se representam em ‘fluxo’ (**anexo A07**).

O caso de estudo (município de Condeixa-a-Nova) é abordado na última parte da tese, apontando-se uma breve resenha histórica da evolução das políticas públicas de reabilitação urbana, no período em causa⁴, de modo a estabelecer uma base teórica à fundamentação de um modelo de abordagem para a operacionalização do seu processo de reabilitação urbana. Posteriormente observa-se a evolução urbanística resultante da aplicação dessas políticas de

³ Ver bibliografia

⁴ Dos anos 70 até à atualidade.

reabilitação e a forma como os processos de reabilitação foram operacionalizados, com uma curta referência aos seus principais ‘agentes’, destacando o papel dos serviços técnicos do município, a participação pública e o associativismo.

Seguidamente aplica-se a matriz desenhada ao caso de estudo, num exercício teórico de reflexão e previsão para o futuro desenvolvimento do processo de reabilitação urbana, que verifica as expectativas e hipóteses formuladas no início da investigação, com o objetivo final de testar a sua aplicação na prática, na futura operacionalização da reabilitação urbana no município de Condeixa-a-Nova, no âmbito das funções que desempenha enquanto técnica superior, no serviço de gestão urbanística, da Divisão de Planeamento Urbanístico.

‘A evolução histórica e social do País mostra-nos como, ao longo dos tempos, a apropriação e o uso do território se foi fazendo em resultado de políticas e de atos administrativos, solidificando as manchas de ocupação humana e conferindo-lhes a coerência de que resultam os padrões regionais que hoje espelham a pluralidade do todo nacional. As transformações do território, independentemente do sentido que tomem, são sempre consequência e a expressão das condições económicas e sociais de um dado momento histórico. No caso português o território esteve sempre presente como condição de vida, de organização social e de razão de ser da sua matriz identitária.’ - LEONEL FADIGAS (2015:7)

01. APRENDER COM O PASSADO

O contexto nacional dos anos 70 até à atualidade - breve síntese

01.01. Da edificação à urbanização – a coesão social

A década de 70 corresponde a um período conturbado, marcado por uma revolução política que originou uma Reforma do Estado com consequências nas políticas urbanísticas, que foram lentamente ganhando expressão no território. As principais políticas urbanas de reabilitação estão ainda muito vocacionadas para a preservação dos centros históricos, numa dimensão mais física focada em edifícios com valor patrimonial, frequentemente alheada da sua envolvente e do contexto socioeconómico, que tentava fazer frente à expansão urbana, evitando a demolição dos edifícios e assegurando a permanência da população, nestas áreas críticas. A dimensão urbana da reabilitação começa a surgir apenas no final da década, quando se reconhece a sua capacidade de contribuir para a resolução de problemas de habitação, coesão social, ambiente e planeamento urbano. Mas a sua implementação apenas se começa a revelar na década de 80⁵, fruto do novo conceito de habitar que reclamava espaços públicos qualificados, dotados de serviços, espaços comerciais, culturais e de lazer, com os quais os habitantes se pudessem identificar. A noção de património e paisagem urbana (leia-se imagem da cidade) ganham também uma nova dimensão – a cultural. É nesta altura que se fortalece o sentimento de coesão social e de sustentabilidade ambiental⁶, começando a colocar-se em causa o modelo de desenvolvimento urbano baseado na expansão e no crescimento económico.

Destacam-se as intervenções do Comissariado para a Renovação Urbana da Área Ribeira-Barredo criado em 1974, pelo seu método de atuação que consistia na aquisição (ou expropriação quando não se chegava a acordo com o proprietário) pelo município, de

⁵ Sobre a metodologia, âmbito, princípios, objetivos, instrumentos, intervenientes e financiamento, nos processos de reabilitação deste período, ver as figuras 7 a 12 de PINHO, Ana (2009:83 a 86 e 163 a 167)

⁶ Introduce-se o conceito de Parque Nacional (Lei 9/70 de 19.06 – lei de proteção da natureza.) e a definição legal de reservas sujeitas a regime florestal obrigatório marcando, assim, o início da incorporação das questões ambientais no planeamento urbanístico.

edifícios degradados a reabilitar, realojando provisoriamente os residentes enquanto se desenvolviam os trabalhos de reabilitação. Desta forma, privilegiava-se uma atuação direcionada para a conservação do património urbano com o objetivo de melhoria das condições de vida das populações residentes com um apoio articulado de uma equipa multidisciplinar de arquitetos, engenheiros e assistentes sociais.⁷

Igualmente importante, foi o projeto arquitetónico e político do SAAL (Serviço de Apoio Ambulatório Local), criado em 1974 pela Secretaria de estado da Habitação e Urbanismo do Segundo Governo Provisório, dirigida pelo arquiteto Nuno Portas, que tinha como objetivo enfrentar as necessidades habitacionais de comunidades desfavorecidas em todo o país⁸. A sua importância vai muito além dos projetos desenvolvidos e obras concretizadas: o processo que está subjacente à sua implementação (pelo envolvimento direto que tiveram as populações na conceção das suas novas habitações, destacando o papel social da arquitetura que se assumia como participativa) foi uma experiência inovadora na abordagem aos problemas de reconversão das áreas urbanas degradadas. Mas a velocidade da mudança de mentalidade e as dificuldades de operacionalização por falta de suporte legal, condicionaram a concretização dos processos, levando a que o programa fosse precocemente extinto em 1976. No entanto, fica para a história o legado da experiência que acabou por se manifestar mais tarde na construção de bairros sociais na periferia das grandes cidades.

Em 1976, com a publicação do DL 704/76 é lançado o Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID), cujo objetivo era facilitar a concessão de empréstimos e subsídios para obras de reparação, conservação e beneficiação do património habitacional, público e privado, urbano e rural, incluindo as respetivas infraestruturas básicas.

Um ano depois, com a publicação da Lei das Autarquias Locais⁹, uma perspetiva territorial dos processos de regulação de uso e da transformação do uso do solo e da edificação surgia pela primeira vez numa dimensão municipal, através da figura de Plano Diretor Municipal (PDM)¹⁰. O urbanismo começava a debruçar-se sobre áreas não urbanas ou urbanizáveis, entendendo o território como o suporte de atividades, usos e habitat humano - como um todo - e deixa de se considerar a urbanização como sinónimo de edificação. O ordenamento do território começa a desenhar-se nas políticas públicas, em complemento e enquadramento das intervenções urbanísticas de escala mais local e pela 1ª vez fica explícito que os planos de urbanização devem integrar-se nas diretrizes de planeamento regional estabelecidas pelo governo.

⁷ Estes processos prolongaram-se até à década de 90, tendo sido responsáveis pela elaboração da candidatura do centro histórico do Porto à UNESCO (aprovada em dezembro de 1996).

⁸ Na década de 70, cerca de 600 mil famílias viviam em condições precárias em Portugal, o que correspondia a mais de 2 milhões de pessoas (23% da população). A situação agravou-se com a Revolução de Abril e a chegada dos retornados das ex-colónias portuguesas na África, com as guerras de independência e o processo de descolonização.

⁹ Lei 79/77 de 25.10

¹⁰ Contudo, o conceito de PDM só foi clarificado na década seguinte com a publicação do DL 208/82 de 26.05.

01.02. Os primeiros passos para a criação de um processo – o plano, a estratégia e a gestão

A década de 80 corresponde ao período de transição entre um modelo de intervenção pública centralizado, hierárquico e autoritário e uma forma de atuação mais descentralizada e participada que aposta na simplificação, transparência e eficácia da administração pública. Passou-se de um modelo baseado na ação e financiamento direto do sector público para uma tentativa de racionalização que se apoia no sector privado. A reabilitação deixa de se concentrar exclusivamente no património arquitetónico alargando o seu âmbito de atuação. O plano dá lugar à estratégia e a gestão sobrepõe-se à execução, mas o planeamento estratégico surge apenas na década seguinte.

O PDM passa a ser entendido como um instrumento regulador do uso e transformação do uso do solo que permitia tratar de forma uniforme a totalidade do território. Contudo, os primeiros PDM's, designados de 1ª geração, traduziram-se em processos morosos, que tinham por base modelos de planificação económica correntes nos países socialistas do leste europeu que nem sempre se ajustavam às necessidades do país (FADIGAS, 2015:141).

As questões ambientais começam a assumir maior relevo no ordenamento do território com a criação da Reserva Agrícola Nacional¹¹, destinada a salvaguardar como reserva estratégica nacional e instrumento de desenvolvimento agrícola, os solos de mais elevada produtividade e da Reserva Ecológica Nacional¹², destinada a constituir uma rede ecológica de preservação de ecossistemas nacionais e de suporte da biodiversidade. Estes dois instrumentos legais passaram a condicionar o uso e a transformação do território constituindo uma referência obrigatória a ter em conta na elaboração dos planos urbanísticos e de ordenamento do território.

Em 1985, a adesão de Portugal à Comunidade Económica Europeia, acelerou o surgimento de políticas territoriais de incidência ambiental em consequência das orientações comunitárias e do aproveitamento das condições políticas daí decorrentes. Os Planos Regionais de Ordenamento do Território¹³ (PROT) constituíam uma nova política territorial que integrava as questões ambientais introduzindo um sistema inovador de valores que influenciou novas relações entre o uso e a gestão dos recursos. O ordenamento do território passava assim a ser entendido como um nível superior do urbanismo, numa perspetiva de gestão integrada de recursos e não apenas da sua infraestruturação e edificação. A Lei de Bases do Ambiente surge no ano seguinte, publicada na Lei 11/87 de 07.04.

Entre 1983-1985 o país esteve sujeito a uma intervenção do Fundo Monetário Internacional que se refletiu no corte de investimentos na despesa pública, ainda assim, no que respeita aos programas de reabilitação urbana, é relançado o PRID¹⁴ que previa a concessão de empréstimos a longo prazo aos municípios. A sua aplicação não foi contudo muito expressiva, devido á morosidade dos processos de acesso ao crédito e ao tempo de recuperação do

¹¹ DL 451/82 de 16.11

¹² DL 321/83 de 05.07

¹³ DL 338/83 de 20.07

¹⁴ DL 449/83 de 12.12 e portaria 1077/83 de 31.12

investimento. Segue-se o Programa de Reabilitação Urbana (PRU)¹⁵ lançado em 1985 com o objetivo de apoiar técnica e financeiramente as câmaras municipais na criação de gabinetes técnicos locais (GTL), dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana. Estes gabinetes, formados por equipas multidisciplinares que funcionavam na dependência das câmaras municipais, garantiam a elaboração e acompanhamento dos projetos, a direção das obras, a gestão financeira do processo e o apoio social da operação. Em 1988, o programa é relançado com novo nome e novos moldes: Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), na sequência da reestruturação do Ministério do Planeamento e da Administração do Território que resultou na extinção da Direção Geral de Planeamento Urbanístico e a criação da Direção Geral do Ordenamento do Território e das Comissões de Coordenação Regional. No final da década, o Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), apoiava o PRID na execução das obras de conservação e recuperação de edifícios habitacionais degradados que tivessem sido objeto de correção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85 de 20.09.

01.03. Reabilitação, Regeneração ou Revitalização? – O planeamento estratégico

A década de 90 introduz um novo modelo de cidade centrado na preservação e qualificação dos recursos, da herança do passado e da sua transmissão ao futuro; nas pessoas e na qualidade de vida; e passa a integrar o ambiente, os recursos, as diferenças culturais e a conservação do património. No contexto internacional, surgem as primeiras iniciativas de apoio a intervenções de reabilitação urbana (entendida como um instrumento das políticas social e ambiental da União Europeia), foi criado o Fundo de Coesão¹⁶ e aumentou-se consideravelmente o financiamento dos Fundos Estruturais¹⁷. A reabilitação urbana passa a ser reconhecida como um processo que visa dar resposta às necessidades das comunidades, inverter as tendências de declínio e criar condições para empreender um processo de desenvolvimento autónomo, contínuo e pensado a longo prazo.

Ao nível dos instrumentos de programação (planos estratégicos e planos de ação), a definição da estratégia assume-se como elemento principal que condiciona todo o processo. Para isso torna-se fundamental o conhecimento do território e a identificação das necessidades, através dos estudos de caracterização e diagnóstico que a antecedem, devendo os projetos e ações ter os seus objetivos e metas alinhados com a estratégia, sendo indispensável a constituição de equipas multidisciplinares qualificadas para a elaboração destes instrumentos. Esta nova abordagem traduziu-se num novo modelo de planeamento, mais flexível e capaz de responder a alterações de um contexto facilmente em mutação, conciliando o tempo da estratégia,

¹⁵ Despacho n.º 4/SEHU/85, da responsabilidade da Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo

¹⁶ Instituído em 1994 pelo Regulamento (CE) n.º 1164/94 do Conselho, o Fundo de Coesão contribui financeiramente para a realização de projetos nos domínios do ambiente e das redes transeuropeias. O Fundo destina-se igualmente, desde 2007, a apoiar projetos no domínio do desenvolvimento sustentável, tais como a eficiência energética e as energias renováveis. – Para mais informação sobre este assunto consultar http://www.europarl.europa.eu/atyourservice/pt/displayFtu.html?ftuId=FTU_5.1.3.html

¹⁷ PINHO, Ana (2009:368)

pensada para um período de 10 a 15 anos, com o tempo da ação, através do plano de ação. A monitorização e avaliação dos processos garantia o reajustamento necessário da estratégia no decurso da ação¹⁸.

Nesta altura realiza-se a primeira ação comunitária centrada em cidades, através dos projetos-piloto URBAN¹⁹, cujo objetivo era a promoção da coesão económica e social mediante processos de reabilitação urbana com uma abordagem multisectorial, local, participada e em parceria, da qual participaram Lisboa e Porto²⁰. São ainda criados regimes especiais para implementação de programas específicos no âmbito das políticas urbanas nacionais de aplicação local, tais como o ‘projeto urbano’ EXPO 98, onde se colocava o desafio de projetar uma nova área urbana, residencial, de serviços, de lazer, com base num recinto expositivo capaz de transformar o traçado da cidade, ao nível do espaço público e do edificado, envolvendo diferentes agentes políticos e económicos, com prazo e programa pré-fixados - um processo em que a reabilitação urbana surge como um instrumento de crescimento económico e de desenvolvimento local, assumindo muitas vezes a designação de ‘regeneração urbana’. Ainda em Lisboa, o Programa Integrado de Qualificação das áreas Suburbanas da Área Metropolitana de Lisboa²¹ teve como principal objetivo a promoção da requalificação de áreas suburbanas degradadas, através da reabilitação do espaço público; do apoio à educação, formação e inserção profissional; da ação social; do aumento da rede de equipamentos sociais e da dinamização de iniciativas económicas locais.

A coesão territorial traduz-se na coesão económica e social, com o objetivo de: promover o desenvolvimento sustentável e ambientalmente responsável; constituir um instrumento social para reduzir as disparidades territoriais; e combater o crescimento do desemprego. Foi neste contexto que surgiram as estratégias locais para o desenvolvimento sustentável – ‘Agenda Local 21’ com o mote ‘Pensar global, agir local’, que refletem a mudança de pensamento em relação à escala de atuação das políticas de reabilitação urbana e de descentralização transferindo-se maior responsabilidade para o poder local.

Ao nível dos instrumentos de gestão territorial, o DL 69/90 de 02.03²², estabelece um novo enquadramento para a elaboração dos PDM, com o objetivo de clarificar e simplificar os processos de elaboração e aprovação, tornando-o num instrumento operativo que pudesse contribuir para o estabelecimento de efetivas políticas territoriais e foi estabelecida a condição de aprovação para os municípios poderem beneficiar de fundos europeus para o desenvolvimento regional. Os PDM de 1ª geração apresentavam regras claras para as áreas urbanas, mas o mesmo não acontecia para as áreas não urbanas, permitindo um povoamento disperso e um mau aproveitamento das infraestruturas existentes, sem controlar a excessiva

¹⁸ Sobre a metodologia do processo de intervenção da reabilitação ver (PINHO, ANA:385) (fig. 45)

¹⁹ A primeira fase da iniciativa comunitária URBAN decorreu entre 1994 e 1999 (URBAN I), na qual participaram 118 cidades que beneficiaram de mais de 900 milhões de euros de financiamento comunitário. A segunda fase (URBAN II) decorreu entre 2000 e 2006, com 70 programas que representaram um investimento de 1.600 milhões de euros. – Para mais informação sobre este assunto consultar (2003): ‘Parceira com as Cidades: A iniciativa comunitária URBAN’; Comissão Europeia.

²⁰ No caso do Porto, foram organizadas atividades específicas em escolas locais com o objetivo de envolver as crianças e os jovens no processo de recuperação urbana do bairro de ‘Vale da Campanhã’ e no ‘Bairro do Cerco’, num projeto com custo total de 1.173.038 euros; tendo a contado com a contribuição da UE (FEDER) em 841.068 euros.

²¹ Criado em 1998, esteve em vigor até 2007.

²² Regula a elaboração dos PMOT

aprovação de áreas urbanizáveis. Em 1994, o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos PDM²³ (PROSIURB), acompanhado de financiamento para acelerar os processos de transformação territorial, constituiu o primeiro movimento de definição de uma política dirigida às cidades, que passavam a ser entendidas como agentes económicos e nós de articulação de sistemas funcionais, que contribuíam para o desenvolvimento e transformação do território.²⁴

A década de 1985-95 correspondeu a um período de grandes investimentos públicos, que se traduziram numa profunda transformação do território ao nível das infraestruturas, equipamentos educativos, de saúde, culturais e telecomunicações, acompanhado de um grande esforço em reabilitar áreas urbanas degradadas. No entanto, no sector privado, o estímulo à construção de habitação nova promovido pelas condições da época²⁵ e as facilidades de crédito, acentuaram a perda de população nas áreas centrais das principais cidades. O excesso de oferta de alojamento trouxe pesadas consequências para as pessoas, empresas do sector e sistema bancário, fazendo com que a reabilitação urbana se tornasse uma questão urgente e necessária para a sua revitalização.

A existência de um sistema de planos com intenções reguladoras do uso e da transformação do uso do solo e de harmonização do ordenamento e desenvolvimento do território não era contudo suficiente para responder aos desafios que se colocavam e foi então promovido um modelo de desenvolvimento que acrescentou ao anterior a regionalização e a política de cidades como questão central do ordenamento do território e do urbanismo. Os seus objetivos assentavam na atenuação dos desequilíbrios territoriais; no reforço da competitividade; na inserção dos eixos estruturantes de comunicação nas redes transeuropeias e no desenvolvimento regional integrado, que muito contribuíram para um novo paradigma de uso e gestão do território.

A 4ª revisão constitucional (1997) e a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo²⁶ referenciavam o urbanismo de forma separada do ordenamento do território, reconhecendo as especificidades das questões urbanas no quadro da organização territorial assentes em princípios de equidade, sustentabilidade e solidariedade intergeracional. Foi então criado um sistema hierárquico de instrumentos de planeamento que, partindo de uma estratégia global, progressivamente se detalhava para áreas territoriais mais reduzidas para as quais estabelecia a programação de uso a uma escala apropriada, explicitado no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial²⁷ (RJIGT).

²³ Despacho n.º 6/94 do ministro do Planeamento e da Administração do Território

²⁴ Acentuado posteriormente com o Programa Nacional de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental (POLIS).

²⁵ A diversificada e alargada oferta de terrenos para construção nas periferias urbanas era facilitada pela dependência dos municípios relativamente às receitas geradas pela urbanização e a edificação e estimulada por PDM muito permissivos.

²⁶ Lei 48/98 de 11.08

²⁷ DI 380/99 de 22.09

01.04. O século XXI – a década da globalização e o ‘capital humano’

Este período caracteriza-se pela ‘revolução tecnológica’ e a ‘sociedade do conhecimento’ que levaram a uma nova mudança de paradigma: o desenvolvimento do ‘capital humano’, apostando-se no ensino e formação e na capacidade de atração de mão-de-obra qualificada. Assiste-se ao estímulo da participação cívica e do associativismo e ganham protagonismo os corpos internacionais, o papel das cidades e das regiões. Surgem novos desafios decorrentes das alterações sociais e da estrutura familiar tradicional; da criação de serviços virtuais baseados em tecnologia; as preocupações ambientais (clima e a poluição); os movimentos migratórios da população que estão na origem do fenómeno de ‘*cultural mixing*’.

Inspirado no projeto urbano EXPO 98, o Programa Pólis²⁸ correspondeu a intervenções intensivas, de objetivos múltiplos em áreas restritas, e era executado em parcerias entre o Estado, os municípios e os privados, implicando a aprovação de planos de pormenor para áreas de intervenção, assentando na requalificação urbanística e ambiental. O programa foi continuado no período de 2007-2013 com a Política de Cidade POLIS XXI, que apoiava ações dirigidas à revitalização integrada de espaços intraurbanos, criando Parcerias para a Regeneração Urbana e Redes Urbanas para a competitividade e inovação, num processo de cooperação estratégica de uma cidade ou redes de cidades organizadas numa base de proximidade ou numa base temática.

Em 2004 foi criado o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana de Zonas Históricas e Áreas Críticas de Reconversão Urbanística²⁹, cuja promoção era realizada por empresas municipais de reabilitação urbana (SRU) que se podiam substituir aos proprietários na realização das intervenções ou tomar posse administrativa dos imóveis - intervenções de natureza proactiva. As SRU tinham ainda legitimidade para decidir se as ações deviam, ou não, ser enquadradas em planos urbanísticos e programadas (origem das atuais ARU e ORU). O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território³⁰ (PNPOT) apenas foi aprovado em 2007, até então não estavam reunidas as condições para um ordenamento do território nacionalmente coerente.

O financiamento sustentou-se nos programas operacionais do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN), recursos públicos nacionais e comunitários e instrumentos de financiamento europeus como o Banco Europeu de Investimento. Em 2008, a iniciativa *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas* (JESSICA), permite a utilização de verbas atribuídas no âmbito dos Fundos Estruturais (FEDER), para a criação de Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDU), destinados a apoiar operações sustentáveis de reabilitação urbana inseridas no contexto de intervenções integradas de desenvolvimento urbano. As tradicionais formas de financiamento a ‘fundo perdido’, dão agora lugar a fundos estruturais comunitários sob a forma de ‘reembolso’ e no âmbito de novos mecanismos de engenharia financeira.

²⁸ Suportado pelo financiamento da União Europeia, envolvia um universo de 46 cidades, cujas intervenções incidiam em centros históricos, áreas classificadas como Património Mundial e na melhoria da qualidade de vida urbana e do ambiente.

²⁹ DL 104/2004 de 07.05

³⁰ Lei 58/2007 de 04.09

01.05. As ‘Cidades Sustentáveis 2020’

O investimento nas cidades e no território marcado pelo investimento em infraestruturas básicas, condições de acessibilidade e internacionalização economia, que se traduziram em décadas de construção e ocupação urbanas excessivas, dá agora lugar a um modelo de desenvolvimento territorial que se pretende mais sustentável, centrado na reabilitação e regeneração dos territórios existentes, na contenção dos perímetros urbanos e na promoção de uma estruturação territorial policêntrica. O mote e palavras-chave do processo são a coesão social e o desenvolvimento urbano sustentável.

Para o período de 2014-2020, são definidos os seguintes eixos prioritários: Investigação, Desenvolvimento Tecnológico e Inovação; Competitividade de Pequenas e Médias Empresas; Economia de Baixo Carbono; Ambiente e Recursos; Assistência Técnica. As experiências que resultam destes programas contribuíram para uma reflexão sobre as mudanças a introduzir nos processos de reabilitação, nomeadamente no que respeita ao envolvimento da população; à necessidade de criação de instrumentos legais, fiscais e financeiros; articulação das intervenções de carácter físico e socioeconómico e a sua adequação à escala municipal, bem como a necessidade de introduzir uma visão estratégica que se articule de forma adequada com o plano de ação. A estratégia das Cidades Sustentáveis 2020 articula uma visão com um conjunto de princípios orientadores e quatro propostas de eixos estratégicos de intervenção, designadamente (fig. 01):

Visão	Cidades + ... conectadas; ... justas; ... saudáveis; ... resilientes; ... prósperas	
Princípios	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estruturação urbana do território ▪ Territorialização das políticas ▪ Coordenação horizontal ▪ Coordenação vertical ▪ Contratualização ▪ Coerência estratégica ▪ Conhecimento do território ▪ Capacitação coletiva 	
Eixos estratégicos	Inteligência & competitividade <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conetividade e internacionalização ▪ Emprego e valorização empresarial e institucional ▪ Inovação urbana ▪ Identidade e atratividade ▪ Tecnologias de informação e comunicação 	Inclusão & capital humano <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inclusão social ▪ Capacitação e iniciativa ▪ Cultura, cidadania e responsabilidade ▪ Comunidades urbanas
	Sustentabilidade & eficiência <ul style="list-style-type: none"> ▪ Regeneração e reabilitação urbana ▪ Habitação ▪ Ambiente urbano ▪ Baixo carbono ▪ Alterações climáticas e riscos ▪ Integração urbana-rural 	Territorialização & governança <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informação e conhecimento ▪ Networking e capacitação institucional

Fig. 01 - Estratégia ‘Cidades Sustentáveis 2020’

Fonte: Resolução do Conselho de ministros n.º 61/2015 de 16.07, que aprova a estratégia ‘Cidades Sustentáveis 2020’, publicada no Diário da República n.º 155/2015, Série I, de 11 de agosto.

O princípio de sustentabilidade aparece, assim, associado ao planeamento urbanístico de forma transversal a todas as suas áreas de atuação: económica, ambiental, social, territorial, cultural (pilares da sustentabilidade). A sua implementação requer o envolvimento ativo dos vários agentes que intervêm no desenvolvimento da cidade.

02. EVOLUÇÃO DO ENQUADRAMENTO NORMATIVO DA REABILITAÇÃO URBANA... DA EXCEÇÃO À REGRA

As ‘práticas’ de reabilitação urbana decorridas nas décadas de 70, 80 e 90, assentavam em legislação dispersa, a criação de um regime jurídico específico e organizado num único diploma, só aconteceu com o DL 104/2004 de 07.05. No entanto, o seu objeto de aplicação estava ainda apenas vocacionado para a reabilitação de zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU) e a sua operacionalização dependia essencialmente da constituição de Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), para as quais definia a constituição, o funcionamento, atribuições e poderes, mas deixava uma grande indefinição ao nível das operações de reabilitação propriamente ditas. A reabilitação urbana era até esta data *‘vista como um parente pobre das demais políticas urbanísticas, ou, pelo menos, das demais tendências de ocupação do território’*³¹, muito devido pela dificuldade da sua operacionalização, parte da qual se devia à ausência de um enquadramento normativo que esclarecesse e simplificasse os procedimentos e instrumentos necessários para o efeito.

A mudança de paradigma que se verifica na tendência de ocupação do território e que traz a reabilitação urbana para o primeiro plano das políticas urbanísticas, acontece com a publicação do DL 307/2009 de 12.10, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (RJRU), convertendo-a numa política municipal que se adapta ao direito administrativo, à empresarialização, à contratação público-privada e à simplificação procedimental, clarificando as questões associadas à operacionalização da reabilitação urbana. Passamos assim de um entendimento da reabilitação urbana como um processo de gestão urbanística excepcional para uma gestão urbanística normal, corrente e urgente (entenda-se necessária) – da exceção à regra!

Com a 1ª alteração ao RJRU³², é integrada a reabilitação fora das ARU e admitido o faseamento do processo, segundo o qual o município pode começar por efetuar uma simples delimitação da ARU e posteriormente (num prazo máximo de 3 anos), aprovar a ORU. É ainda reforçado o conceito de ‘proteção do existente’, segundo o qual é permitida a não observância de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave a desconformidade com essas normas ou permita mesmo a melhoria generalizada do estado do edifício, devendo, em cada caso ser identificada e fundamentada essa não observância das regras de construção em vigor. A alteração do diploma teve por base um conjunto de reformas do Estado³³, segundo as quais o Governo aposta na redução do endividamento das famílias e do desemprego, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização das

³¹ OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce e ALVES, Cláudia (2011:15) ‘RJRU comentado’

³² Lei 32/2012 de 14.08

³³ Referidas no capítulo 01.

atividades económicas associadas ao setor da construção, em especial com a reforma do arrendamento urbano, operada pelas Leis n.º 30/2012 e 31/2012, ambas de 14.08.

O **anexo A01** resume as principais diferenças/alterações introduzidas RJRU em relação ao DL 104/2004 de 07.05 e em relação à sua atual redação, a Lei 32/2012 de 14.08). Tal como se pode observar na **fig. A02** do **anexo A01**, a alteração ao RJRU implica uma alteração sistemática à organização do próprio regime (art. 4º da Lei 32/2012 de 14.08), segundo a qual:

- *A parte II passa a denominar-se 'Regime da Reabilitação Urbana em Áreas de Reabilitação Urbana'*
- *O capítulo II da parte II é subdividido em IV secções: disposição geral; delimitação de área de reabilitação urbana; operações de reabilitação urbana; planos de pormenor de reabilitação urbana*
- *O capítulo III da parte II passa a denominar-se 'planeamento das operações de reabilitação urbana'*
- *A secção I do capítulo VI da parte II é subdividida em duas secções: regime geral; procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas*
- *É aditada uma parte III – 'Regime especial da reabilitação Urbana'*
- *É aditada uma parte IV – 'Disposições sancionatórias'*
- *A anterior parte III, passa a V – 'Disposições transitórias e finais', composta por duas secções: disposições transitórias; disposições finais.*

02.01. A (des)articulação legislativa e a concertação

A operacionalização da reabilitação urbana implica necessariamente a articulação do seu regime jurídico com os regimes e demais legislação que lhe são complementares. Uns de forma mais direta e com remissões no âmbito do próprio RJRU, outras que foram recentemente alteradas para se articularem com o mesmo, designadamente no que se refere a regulamentos e normas de construção. Essa articulação nem sempre é clara e direta, especialmente no que se refere aos conceitos de obras de reabilitação e os procedimentos necessários à sua realização. Deixando de parte a legislação específica aos benefícios fiscais e apoios financeiros à reabilitação urbana, que serão referidos no capítulo 06 da dissertação, destacam-se os seguintes diplomas:

Lei do Património [Lei 107/2001 de 08.09]

Estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural

Conjugada com,

[DL 309/2009 de 23.10, alterado pelo DL 265/2012 de 28.12]

Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

A articulação destes diplomas com o RJRU é fundamental quando a área a reabilitar abrange imóveis classificados ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, promovendo a compatibilização da proteção do património cultural com o ordenamento do território e o desenvolvimento sustentável das comunidades. Nos termos do n.º 2 do art. 21º do RJRU, a operacionalização da reabilitação urbana nestas situações, obriga à elaboração de plano de

pormenor de reabilitação urbana (PPRU) que garanta a prossecução dos objetivos e fins de proteção previstos no plano de pormenor de salvaguarda (PPS) do património cultural, dispensando a elaboração do mesmo. Na prática, trata-se de um processo mais complexo que articula o RJIGT, com a Lei do Património e as especificações do RJRU e que não dispensa a intervenção da Administração do património cultural competente, na elaboração do plano e na emissão de parecer obrigatório e vinculativo (o que aparenta estar desarticulado com o previsto no RJIGT, segundo o qual o acompanhamento na elaboração do plano é facultativo e os pareceres obrigatórios, facultativos).

Lei de Bases do Ordenamento do Território – LBOT [Lei 31/2014 de 30.05]

Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

Promovendo a reabilitação urbana através da regeneração e utilização adequadas do solo rústico e urbano, a LBOT alarga o âmbito das definições de reabilitação e regeneração urbanas, definindo fins específicos centrados na coesão territorial. A reabilitação urbana passa, assim, a ser entendida como uma *'(...) intervenção territorialmente integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística.'*³⁴ Já a regeneração é entendida como um conceito mais amplo que pode integrar ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova, desde que o objetivo seja a revitalização económica, social e cultural e o reforço da coesão territorial (n.º 2 do art. 61º LBOT).

O RJRU alarga ainda mais o conceito de reabilitação integrando nos seus objetivos aspetos imateriais designadamente *'afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana'*; *'promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos'*; *'fomentar a revitalização urbana orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica'*³⁵. Estes dois conceitos são igualmente impostos nos instrumentos de gestão territorial, que devem garantir a reabilitação e revitalização os centros históricos e dos elementos do património cultural classificado, bem como o respetivo parque habitacional, em detrimento da construção nova e a regeneração das áreas degradadas (alínea h) do art. 37º LBOT).

Também ao nível dos instrumentos fiscais é feita uma adaptação dos instrumentos de política de solos, no sentido de racionalizar a tributação, de forma justa e adequada ao aproveitamento dos recursos do solo (especialmente no que se refere ao custo das infraestruturas) e há um reforço dos mecanismos de perequação, no mesmo sentido, promovendo a justa distribuição dos encargos e benefícios.

³⁴ n.º 1 do art. 61º LBOT

³⁵ Alíneas e), g) e h) do art. 3º do RJRU, respetivamente

Outro aspeto importante que vai de encontro ao preconizado tanto no RJRU como no RJUE, é a criação de condições para a adoção de procedimentos de controlo prévio expeditos, das operações urbanísticas (desde que estejam garantidas as condições necessárias para a sua concretização), reforçando-se os mecanismos de responsabilização e da fiscalização sucessiva. Ao nível dos instrumentos de planeamento é prevista a possibilidade de estabelecer um regime de reestruturação da propriedade e de transferência de edificabilidade entre áreas urbanas, também aqui para agilizar o processo de estruturação da propriedade e da transferência de direitos de edificabilidade entre lotes e/ou parcelas (art. 19º e 21º LBOT).

As operações de reabilitação urbana assumem, assim, um carácter operativo e vinculativo na execução das opções de planeamento, como instrumento de programação (art. 56º LBOT) e, ao nível do financiamento, é permitido aos municípios a constituição de um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, para a promoção da reabilitação, podendo ainda ser afetadas outras receitas urbanísticas a este fundo (art. 62º LBOT). As autarquias têm ainda o dever de promover a reabilitação ou regeneração das áreas urbanas carenciadas, através de uma lógica de programação que é operacionalizada pelas ORU, mas também os proprietários de imóveis inseridos nestas áreas têm o dever de reabilitar o edificado existente, podendo a administração impor-lhes a realização das operações urbanísticas necessárias à execução dos planos intermunicipais ou municipais, sob pena de execução coerciva mediante expropriação, venda forçada do imóvel ou arrendamento forçado (art. 16º, 26º, 34º e 35º LBOT).

Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial – RJGT [DL 80/2015 de 14.05]

Este diploma faz a distinção entre programas e planos, no que respeita ao seu conteúdo material mas também à natureza das intervenções (administração central, local e particulares). Em concordância com o estabelecido na LBOT, é prevista a possibilidade de entidades intermunicipais (por vontade conjunta dos municípios que as constituem e municípios vizinhos) se associarem para definirem, de modo coordenado, uma estratégia de desenvolvimento e um modelo territorial, através da aprovação conjunta de programas intermunicipais de ordenamento e desenvolvimento, planos diretores, planos de urbanização e planos de pormenor.

São reforçados os mecanismos de execução das operações urbanísticas, através da integração de um conjunto de orientações no que respeita à identificação e à programação das intervenções consideradas estratégicas, com a estimativa dos custos individuais e dos respetivos prazos de execução, à ponderação da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das propostas, à definição dos meios e dos sujeitos responsáveis pelo financiamento e à estimativa da capacidade de investimento público, devendo os municípios elaborar um plano de sustentabilidade urbanística. *'Pretende-se, assim, iniciar um novo conceito e uma nova forma de gestão territorial, mais coerente, consequente e responsável, e dotando-a da racionalidade coletiva que o ordenamento do*

*território lhe confere, enquadrando as dinâmicas económicas e sociais com efeitos espacializados.*³⁶

Tal como anteriormente referido relativamente à LBOT, o novo RJIGT prevê a atribuição à Administração de novos mecanismos de intervenção pública no solo, tais como: a reserva do solo; a venda e o arrendamento forçado de prédios urbanos, cujos proprietários não cumprem o dever de reabilitação. O RJIGT articula-se diretamente com o RJRU, ao nível da concertação das condições de promoção da reabilitação e regeneração (art. 96º RJIGT), definindo para o conteúdo material do plano de urbanização (PU) a identificação das áreas a recuperar, regenerar ou reconverter, acompanhada das respetivas condições de aplicação de instrumentos da política de solos e de política urbana (art. 99º RJIGT). Para o plano de pormenor (PP), estabelece a identificação das construções existentes sujeitas a operações de demolição, conservação e reabilitação (art. 102º RJIGT), definindo ainda modalidades específicas dependendo do fim a que se destina a intervenção, nomeadamente: o plano de intervenção no espaço rústico; o plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU) e nos casos em que a área de reabilitação abrange imóveis classificados, em vias de classificação ou respetivas zonas de proteção - o plano de pormenor de salvaguarda (PPS), (art. 103º RJIGT). O conteúdo e finalidade do PPRU são remetidos para o RJRU, uma vez que a área abrangida corresponde à ARU delimitada nos termos do RJRU.

No que respeita aos instrumentos de execução dos planos, é prevista a aquisição de bens imóveis pela Administração, o que facilita a realização de intervenções públicas ou de iniciativa pública de reabilitação e regeneração urbana (art. 153º RJIGT). O direito de preferência, também aqui articulado com o RJRU (art. 58º), aplica-se quando estão em causa unidades de execução destinadas à reabilitação ou regeneração urbana (art. 155º RJIGT), embora alguns aspetos ao nível dos procedimentos e formalidades associadas careçam de legislação específica em decreto regulamentar a fixar (n.º 4 do art. 155º). Relativamente à expropriação, para além do exposto no art. 159º, deverá ser feita a articulação com o código das expropriações, que se refere mais à frente. No caso da venda forçada, deverá seguir-se o previsto no RJRU (art. 62º), bem como o arrendamento forçado (art. 59º RJRU). Sobre a reestruturação da propriedade, em concordância com a LBTO, o objetivo é a garantia de execução das ORU (art. 162º RJIGT).

Ao nível dos mecanismos de incentivo à reabilitação e regeneração urbana, estabelece-se que estes devem estar previstos nos planos (municipais e intermunicipais), e a possibilidade dos municípios obterem meios alternativos adicionais para o financiamento da reabilitação urbana, tal como já foi anteriormente referido.

Regime jurídico da urbanização e edificação – RJUE [DL 555/99, de 16.12, na redação dada pelo DL 136/2014 de 09.09]

Na articulação do RJUE, com o RJRU, importa salientar as questões relacionadas com a simplificação de alguns procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas e a proteção do existente, bem como o dever de conservação (reforçando-se a responsabilização

³⁶ DL 80/2015 de 14.05

dos intervenientes e as medidas de tutela da legalidade urbanística), que se traduzem em alterações ao RJRU, no que respeita à instrução dos procedimentos e o conteúdo dos termos de responsabilidade (alterados os art. 53º-C, 53º-F e 53º-G do RJRU) e à revogação das normas que se referem à comunicação prévia quando a área é abrangida por PPRU (revoga o n.º 3 do art. 53º-D, art. 53º-E e o n.º 4 do art. 53º-F do RJRU)³⁷.

Também em concordância com os princípios preconizados nos diplomas anteriores, é permitida a participação do interessado nas conferências decisórias quando existam pareceres negativos das entidades consultadas, aproximando os cidadãos da Administração, numa lógica de transparência e simplificação dos processos, especialmente no caso das operações de reabilitação urbana e é prevista a possibilidade da câmara municipal proceder à alteração das condições de licença ou de comunicação prévia de operações de loteamento, por sua iniciativa, desde que tal alteração se mostre necessário à execução da área de reabilitação urbana (art. 48º RJUE).

É redefinido o conceito de reconstrução, que passa a integrar ações de demolição (total ou parcial), de uma edificação existente, da qual resulte a reconstituição da estrutura das fachadas (alínea c) art. 2º RJUE), admitindo ainda a possibilidade de aumentar a altura da fachada ou do número de pisos.

Regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou frações – RERU

[DL 53/2014 de 08.04, alterado pelo DL 194/2015 de 14.09]

Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

Atendendo ao princípio que a reabilitação urbana deve assumir-se como uma realidade economicamente viável em todas as áreas consolidadas, garantindo-se a sua execução para todas as populações e para a habitação já existente, o RERU assume a especificidade da reabilitação urbana em relação à construção nova, regulando-a de acordo com a sua diversidade. Em concordância com a LBOT e com o RJUE, defende uma ‘reabilitação evolutiva’ que permita a melhoria das condições de habitabilidade, em equilíbrio com o edificado existente e a capacidade económica do proprietário, privilegiando operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação, em detrimento de novas construções, promovendo o regresso das populações aos centros históricos dos aglomerados urbanos mais despovoados e envelhecidos.

A sua operacionalização passa pela dispensa temporária do cumprimento de algumas normas previstas em regimes especiais relativos à construção, aplicados à reabilitação de edifícios ou frações concluídos há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional e não originem desconformidades, nem agravem as existentes, ou contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração, sem prejuízo da manutenção da aplicação desses regimes na

³⁷ Ver **Fig. A02 anexo A01** - Alteração, Aditamento e Revogação do RJRU, introduzidas pela Lei 32/2012 de 14.01; RJUE e DL 266-B de 16.12, por artigo.

parte em que o RERU não disponha em contrário, salvaguardando as condições de segurança e de salubridade das edificações e a segurança estrutural dos edifícios, salientando-se resumidamente as seguintes (fig.02):

Requisitos	Isenções ou dispensas aplicáveis ao abrigo do RERU	Art. RERU
Regulamento Geral das Edificações Urbanas [DL n.º 38 382, de 07.08.1951]	Dispensa da observância de disposições técnicas cujo cumprimento importa custos inportáveis e que não se traduzem numa verdadeira garantia da habitabilidade do edificado reabilitado. A referida dispensa incide, designadamente, sobre aspetos relacionados com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores.	Art. 3º
Acessibilidade	Dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.	Art. 4º
Requisitos acústicos	Dispensadas do cumprimento de requisitos acústicos, previstos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho, com exceção das que tenham por objeto partes de edifício ou frações autónomas destinados a usos não habitacionais	Art. 5º
Eficiência energética e qualidade térmica	Devem cumprir os requisitos mínimos de eficiência energética e de qualidade térmica, salvo nas situações de inviabilidade de ordem técnica, funcional e ou económica, admitidas nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto	Art. 6º, com as alterações do DL 194/2015 de 14.09
Instalações de gás	Não é obrigatória a instalação de redes de gás, nem a apresentação do respetivo projeto, relativamente aos edifícios abrangidos pelo âmbito de aplicação do presente decreto-lei, quando não esteja prevista a sua utilização e desde que esteja prevista outra fonte energética	Art. 7º
Infraestruturas de telecomunicações	Apenas é obrigatória a instalação das seguintes infraestruturas de telecomunicações: a) Espaços para as tubagens da coluna montante do edifício; b) As redes de tubagem necessárias para a eventual instalação posterior de diversos equipamentos, cabos e outros dispositivos; c) Passagem aérea de topo e entrada de cabos subterrânea; d) Sistemas de cablagem em pares de cobre, cabo coaxial, para distribuição de sinais sonoros e televisivos do tipo A e em fibra ótica.	Art. 8º

Fig. 02 - Dispensa de requisitos RERU – não dispensa a consulta do diploma na sua versão atualizada e cruzamento com demais legislação específica em vigor.

Fonte: RERU

Este diploma também define o conceito de operação de reabilitação, admitindo que têm enquadramento as operações urbanísticas relativas a obras de conservação; alteração; reconstrução; construção ou ampliação condicionadas e alterações de utilização (art. 2º RERU).

Regime jurídico do arrendamento urbano [Lei 31/2012 de 14.08, com a retificação n.º 59-A/2012 de 12.10]

É prevista a possibilidade de a Administração ou do arrendatário poderem intervir em edifícios em mau estado de conservação, assegurando a reabilitação urbana, nos casos em que o proprietário não queira, ou não possa, realizar as respetivas obras. No caso em que as obras são realizadas pelo arrendatário, terá efeitos na renda, no caso da Administração, terá efeitos ao nível da compensação em termos de participação na fruição do prédio. O arrendatário pode ainda adquirir o prédio, ficando obrigado à sua reabilitação, sob a pena de reversão. No caso

de se tratarem de frações autónomas, o proprietário tem a possibilidade de adquirir outras frações do prédio para realização de obras indispensáveis de reabilitação. (art. 63º do anexo II que republica o capítulo II do título I e dos títulos II e III da Lei n.º 6/2006 de 27.02).

O RJRU prevê nos seus art. 54º e 59º o ‘arrendamento forçado’, como instrumento de execução de política urbanística, nos casos de edifícios ou frações com nível de conservação 1 ou 2, que a entidade gestora tenha imposto ao proprietário a obrigação de reabilitação (art. 55º) e este não a tenha realizado, tendo a entidade gestora assumido a realização das ditas obras sem que o proprietário não tenha procedido ao ressarcimento integral das despesas incorridas ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento das despesas, no prazo máximo de quatro meses (art. 59º). Neste caso, a entidade gestora pode arrendar o prédio ou fração, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do art. 1096º do Código Civil, sem prejuízo dos direitos dos ocupantes previstos no art. 73º do RJRU.

Regime de determinação do nível de conservação [DL 266-B/2012]

Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

O mercado de arrendamento, bem como a reabilitação urbana, constituem domínios estratégicos e essenciais, cuja estreita conexão se afigura indiscutível e que, por isso, reclamam um tratamento integrado que vá de encontro às medidas destinadas a agilizar e dinamizar a reabilitação urbana nos termos do RJRU. Este diploma articula-se diretamente com o regime jurídico do arrendamento urbano e o RJRU.

A determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma é ordenada pela câmara municipal, oficiosamente ou a requerimento do proprietário, usufrutuário ou superficiário; do senhorio ou arrendatário e de outras pessoas previstas na lei e ainda de empresas do sector empresarial local, nos termos do art. 79º do RJRU, em que a determinação do nível de conservação pode ser por ela ordenada nos casos previstos no art. 55º e 65º. Quando o nível de conservação de um edifício ou fração localizado numa ARU, for 1 ou 2, para além da imposição da realização das necessárias obras de reabilitação, o RJRU, prevê ainda o agravamento da taxa do IMI, nos termos legalmente previsto para edifícios degradados.

Este diploma altera igualmente o RJUE, no seu art. 90º (n.º 5, 6 e 7)³⁸, passando o auto de vistoria prévia para determinação das obras de conservação a identificar o estado de conservação nos termos do art. 5º do DL 266-B/2012 de 31.12 e na respetiva regulamentação. Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma e a existência de infraestruturas básicas, segundo 5 níveis com a seguinte correspondência: 1 – péssimo; 2 – mau; 3 – médio; 4 – bom; 5 – excelente. Os critérios subjacentes à avaliação e a fórmula de cálculo são estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, das obras públicas e da habitação,

³⁸ Ver fig. A02 do anexo A01.

estando presentemente em vigor a portaria n.º 1192-B/2006 de 03.11, que publica a ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios.³⁹ A sua determinação é válida por um período de 3 anos e é igualmente necessária para a concessão de determinados benefícios fiscais (IVA, IRS e IMI) e deve ser verificado antes e depois das obras de reabilitação (assunto que será detalhado no capítulo 06).

Código das Expropriações [Lei n.º168/99 de 18.09, na sua atual redação, lei 56/2008 de 04.09]

Apesar do RJRU ter previsto um conjunto de regras para a expropriação, é necessário articular estes dois diplomas, especialmente no que respeita aos diferentes tipos de expropriações, especificamente a expropriação por utilidade pública inerente à execução da ORU, que se rege pelo código das expropriações com as especificidades do RJRU (art. 61º), designadamente:

- A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;
- A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, em caso de delegação do poder de expropriação;
- O carácter urgente deste tipo de expropriação;

A figura 03 (fig.03) resume as principais áreas em que os diplomas acima referidos se articulam com o RJRU.

	1	2	3	4	5	6	7	8
Procedimento de aprovação da ORU								
Conceitos Reabilitação urbana; tipo de obras; níveis de conservação; etc.								
Instrumentos fiscais e incentivos financeiros								
Instrumentos de planeamento								
Mecanismos e instrumentos de execução								
Simplificação de procedimentos Controlo prévio de operações urbanísticas; normas técnicas de construção;...								
Proteção do existente								
Modalidades de execução								
<p>1 Lei do património e diplomas complementares 2 Lei de Bases de Ordenamento do Território 3 RJGT 4 RJUE 5 RERU 6 Regime Jurídico do Arrendamento Urbano 7 Regime da determinação do nível de conservação 8 Código das Expropriações</p>								

Fig. 03 - Articulação do RJRU com a legislação complementar
Fonte: diplomas referidos de 1 a 8.

³⁹ Ver **anexo A02** e simulador do nível de conservação, disponível em <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/simuladorFichaAval.jsp>

03. A REABILITAÇÃO URBANA À LUZ DO RJRU

O RJRU coloca no seu preâmbulo 5 desafios: *‘a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar; b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros; c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados; d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação; e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas’*, cuja resposta assenta em 5 aspetos fundamentais: áreas de reabilitação urbana; operações de reabilitação urbana; instrumentos de programação; entidades gestoras; modalidades de execução e instrumentos de execução.

03.01. A delimitação da área de reabilitação urbana

A ARU corresponde a uma determinada área na qual são identificadas insuficiências, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, equipamentos de utilização coletiva, espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de solidez, segurança, estética ou salubridade, que justifique uma ‘intervenção integrada’⁴⁰, dentro da qual são demarcadas unidades de intervenção ou unidades de execução.

A delimitação da área é um processo simples, instruído com uma memória descritiva e justificativa da qual constam: os critérios para a delimitação que deverão corresponder a escolhas estratégicas do município, em concordância com as prioridades identificadas para a intervenção naquela área, sem perder a visão integrada que garanta a sua articulação com a globalidade do território onde a mesma se insere; os objetivos estratégicos que posteriormente irão integrar a estratégia propriamente dita, na aprovação da ORU; e ainda os benefícios fiscais associados aos impostos municipais. A delimitação da ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal e pode ser aprovada previamente ou em simultâneo com a aprovação da respetiva ORU. Após aprovação da delimitação, deverá ser enviada para publicação através de aviso na 2ª série do Diário da República, divulgada na página eletrónica do município e remetida ao IHRU, por meios eletrónicos. O procedimento da delimitação encontra-se descrito no art.13º RJRU e sistematizado no **anexo A03**.

⁴⁰ Ver definição, alínea b) do art. 2º do RJRU.

03.02. As operações de reabilitação urbana e os instrumentos de programação

A cada ARU corresponde uma ORU que deverá ser aprovada no prazo de três anos. A ORU pode ser de dois tipos: simples e sistemática. No primeiro caso, se incidir sobre o edificado existente, que geralmente se traduz em intervenções específicas de reabilitação de um ou de um conjunto de edifícios, sustentadas por uma estratégia de reabilitação urbana (ERU – art. 30º); no segundo caso, quando incidir sobre infraestruturas urbanas ou equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, em que está implícito um programa de investimento público sustentado por um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU – art. 33º). A ORU sistemática corresponde geralmente a processos mais complexos, que podem envolver reestruturação da propriedade (emparcelamento ou reparcelamento) e dispõe de um conjunto específico de instrumentos de programação, que não se aplicam à ORU simples, como é o caso das servidões; expropriação; venda forçada e reestruturação da propriedade (n.º 3 do art. 54º).

O processo de aprovação da ORU pode ser realizado via Plano de Pormenor (PP) ou por instrumento próprio (IP), com as seguintes especificidades:

Aprovação via PP

Este procedimento regula-se pelo RJIGT⁴¹, com as particularidades do RJRU⁴² e tem como princípio a ponderação de interesses através da participação pública (art. 6º RJIGT) e, caso a área do plano seja abrangida por património cultural (imóveis classificados, em vias de classificação ou respetivas zonas de proteção), terá de ser elaborado um PPRU que integre simultaneamente um PPS, realizado com a colaboração da administração do património cultura competente⁴³, cujo parecer é obrigatório e vinculativo.⁴⁴ O art. 26º do RJRU prevê que os planos de pormenor de reabilitação urbana possam decorrer mediante proposta apresentada pelos interessados, mas a sua elaboração será sempre da competência da câmara municipal, ainda que esta possa encarregar uma empresa do sector empresarial local da preparação do projeto do plano e pormenor e dos elementos que o acompanham (n.º 3 art. 26º).

Aprovação via IP

A Câmara Municipal elabora uma proposta de ORU, da qual devem constar os instrumentos estratégicos que a orientam, juntamente com o parecer do IHRU, para submeter a discussão pública e aprovação da Assembleia Municipal (art. 17º). Esta é uma alternativa mais flexível, mas não produz o mesmo tipo de efeitos.⁴⁵

⁴¹ Art. 101º a 109º do DL 80/2015 de 14.05

⁴² Art. 21º a 28º do RJRU

⁴³ No caso do município de Condeixa, dentro da ARU delimitada encontram-se dois imóveis classificados e respetivas zonas de proteção e grande parte é abrangida pela zona de proteção das Ruínas de Conímbriga, Monumento Nacional. A entidade competente pela administração do património é a DRCC e DGPC.

⁴⁴ Lei de Bases do Património – Lei 107/2001 de 08.09 (art. 53º).

⁴⁵ Apesar de ser possível indeferir ou rejeitar operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, nos termos do RJUE, ao abrigo do art. 52º do RJRU, a consequência da desconformidade da operação com o 'projeto de reabilitação urbana' seria a anulabilidade enquanto, no caso em que há desconformidade com o PPRU, seria a nulidade – OLIVEIRA, Fernanda Paula (2012:105) 'Novas Tendências do Direito do Urbanismo'.

Também está prevista a possibilidade da Câmara Municipal poder encarregar a uma empresa do sector empresarial local a preparação do projeto de ORU, estabelecendo previamente os respetivos objetivos e prazos para conclusão dos trabalhos.

O procedimento de aprovação da ORU encontra-se descrito no art. 17º do RJRU e sistematizado no **anexo A04**.

03.03. Entidades gestoras (art. 36º a 38º do RJRU)

As ORU são geridas e coordenadas por uma entidade gestora que pode ser o município ou uma empresa local do sector empresarial que é responsável por: delimitar as unidades de intervenção previstas no programa estratégico; apoiar os particulares nas operações de reabilitação simples; promover e tomar a iniciativa das ORU sistemáticas e exercer os poderes delegados pelo município (no caso de se tratar de uma empresa local do setor empresarial).

O Regime Jurídico da Organização dos Serviços das Autarquias Locais⁴⁶ articulado com RJRU prevê ainda a possibilidade de constituição de ‘Equipas de Projeto’, ou ‘Equipas Multidisciplinares’, como ‘Entidades Gestoras’ das ORU, quando não seja intenção ou possibilidade do município integrar uma unidade orgânica já existente ou a constituir. É assim, possível criar uma estrutura interna do município para cumprir estas funções, com carácter autónomo, devendo contudo ser salvaguardado que a mesma é conhecedora dos procedimentos e da realidade do território a reabilitar.

Se a entidade gestora for assumida por uma empresa local do setor empresarial, deverá considerar-se o Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais que define que *‘a atividade empresarial local é desenvolvida pelos municípios, pelas associações de municípios, independentemente da respetiva tipologia, e pelas áreas metropolitanas, através dos serviços municipalizados ou intermunicipalizados e das empresas locais’*⁴⁷. Quando as empresas locais tenham como objeto exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, passam a designar-se Sociedades de Reabilitação Urbana, nos termos do RJRU (art. 37º e 38º).

A entidade gestora pode executar a ORU em associação com os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área de intervenção, segundo os modelos de execução referidos na figura 04 (fig.04).

Iniciativa	Modalidades de Execução
Particulares	Execução direta pela entidade gestora
	Execução através de administração conjunta
	Execução através de parcerias com entidades privadas (no caso de ORU sistemática, no âmbito de intervenção ou execução): <ul style="list-style-type: none">▪ Concessão da reabilitação (art. 42º)▪ Contrato de reabilitação urbana (art. 43º)
Entidades gestoras	Execução direta pela entidade gestora

Fig. 04 - Modelos de execução (art. 11º do RJRU)

Fonte: RJRU e OLIVEIRA, Fernanda Paula (2012): ‘Novas Tendências do Direito do Urbanismo’.

⁴⁶ DL 305/2009 de 23.10

⁴⁷ Art. 2º da Lei 50/2012 de 31.08 e devem ainda verificar os requisitos constantes do art. 19º.

03.04. Instrumentos de execução: modalidades e instrumentos de política urbanística

Para efeitos da programação da execução o RJRU prevê a delimitação de unidades de intervenção (UI) ou de execução (UE), consoante se trate de uma ORU sistemática aprovada por instrumento próprio ou por plano de pormenor, respetivamente.

Unidades de intervenção

‘Área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.’⁴⁸

Unidades de execução

Provém das definições do RJIGT, designadamente: o art. 102º (conteúdo material dos planos de pormenor); art. 149º (sistema de iniciativa dos interessados); art. 152º (fundo de compensação); art. 157º (demolição de edifícios) e art. 181º (cálculo da distribuição perequativa intraplano), conjugado com o exposto no art. 24º do RJRU, segundo o qual o plano de pormenor de reabilitação urbana deve adotar um conteúdo material específico adaptado à promoção da reabilitação urbana na sua área de intervenção, através da identificação e delimitação de unidades de execução. O art. 34º do RJRU esclarece as principais diferenças entre estes dois instrumentos e o seu âmbito de aplicação, mas há uma tendência desejável para a sua equiparação⁴⁹, conforme se pode constatar na figura 05 (fig.05).

	Unidade de intervenção	Unidade de execução
Regulamentação	Art. 34º RJRU	Art. 34º RJRU e art. 148º RJIGT
Tipo de ORU	ORU simples e ORU sistemática aprovada por instrumento próprio	ORU sistemática aprovada no âmbito de um plano de pormenor
Tipo de projeto	Programa de execução	Projeto unitário com programa de execução
Modelo de Execução	<ul style="list-style-type: none">▪ Iniciativa dos particulares▪ Iniciativa das entidades gestoras	<ul style="list-style-type: none">▪ Sistema de compensação (execução por iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora)▪ Sistema de cooperação (execução conjunta)▪ Sistema de imposição administrativa (execução direta pela entidade gestora ou por intermédio de parceria com entidades privadas)

Fig.05 - Unidades de intervenção e unidades de execução

Fonte: RJRU e OLIVEIRA, Fernanda Paula (2012): ‘Novas Tendências do Direito do Urbanismo’.

⁴⁸ Alínea d) do art. 2º do RJRU, na sua atual redação

⁴⁹ Ver ‘unidades de execução versus unidades de intervenção’, OLIVEIRA Fernanda Paula (2012:109 a 112): ‘Novas Tendências do Direito do Urbanismo.’

Em seguida referem-se os instrumentos de execução relativos às operações urbanísticas em imóveis localizados em ARU⁵⁰, no âmbito da execução da ORU, articulando as principais diferenças em relação ao RJUE, salientando-se as seguintes:

- *Isenção de controlo prévio para as operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana;*
- *Regime especial no domínio da consulta às entidades externas ao município nos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia;*
- *Possibilidade de criação de um regime especial de taxas urbanísticas;*
- *Criação de um regime especial de proteção do existente;*
- *Alargamento dos motivos de indeferimento de licenças e de rejeição de comunicações prévias;*
- *Criação de um regime simplificado de controlo preventivo para as operações urbanísticas de edificação em que se traduz a concretização das operações de reabilitação urbana simples ou simplificada;*
- *Procedimento específico de autorização de utilização de edifícios ou frações sujeitas a obras de reabilitação;*

Imóveis localizados em ARU	RJRU	RJUE
Procedimentos de controlo preventivo de operações urbanísticas	art. 45º; art. 53º-C e art. 53º-G ▪ Licenças, Comunicações Prévias e autorizações de utilização – atos administrativos delegáveis na entidade gestora da ORU ▪ Procedimento específico para autorização de utilização	Art. 4º
Procedimentos de controlo sucessivo das operações urbanísticas	Art. 46º Inspeções e vistorias delegáveis na entidade gestora da ORU	Art. 95º e art. 96º
Medidas de tutela da legalidade	Art. 47º Delegáveis na entidade gestora da ORU	Art. 102º a art 109º
Cobrança de taxas urbanísticas e receção de cedências ou compensações devidas	Art. 48º Delegáveis na entidade gestora da reabilitação urbana, sem prejuízo do disposto no art. 67º ⁵¹	Art. 117º
Isenção de controlo prévio	Art. 49º ▪ As operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora, que reconduzam à execução da ORU ▪ Dever de informação 20 dias antes do início da execução ▪ Isenção não dispensa a observância das normas legais e regulamentares aplicáveis	Art. 6º e art. 7º
Consulta a entidades externas	Art. 50º e art. 53º-D ▪ Possibilidade de constituição de uma comissão de apreciação composta pelas entidades que devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados nestes procedimentos ▪ Entidade gestora e o município podem participar nas reuniões da comissão ▪ Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do art. 28º ⁵² , é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal	Art. 13º -A e art13º-B e Art. 19º

⁵⁰ Para os imóveis localizados fora da ARU, deverá aplicar-se o previsto nos art. 77º-A e 77º- B (regime especial da reabilitação urbana), que remete para o procedimento simplificado de controlo prévio nos termos dos art. 53º-A a 53º-G do RJRU.

⁵¹ Possibilidade de ser previsto um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal para incentivo à realização das operações urbanísticas e à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em ORU sistemática e ainda, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do RJUE.

⁵² Autorização da administração do património cultural competente, nos casos de demolição total ou parcial de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, aplicando-se as regras constantes do art. 49º da Lei 107/2001 de 08.09, exceto quando este já tenha sido alvo de pronuncia favorável no âmbito da elaboração do correspondente PPRU.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A entidade gestora pode, a título facultativo e não vinculativo, realizar consultas ou solicitar pareceres a entidades externas e serviços internos que considere adequados, para obtenção de esclarecimentos 	
Proteção do existente	<p>Art. 51º e 53º-F</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Definem-se os motivos para a recusa de emissão de licença ou admissão de comunicação prévia, com fundamento em normas legais ou regulamentares e as dispensas de cumprimento das mesmas ▪ Termo de responsabilidade do autor do projeto identifica e fundamenta a não observância das normas legais ou regulamentares em vigor 	Art. 60º
Indeferimento do pedido de licenciamento / rejeição da comunicação prévia	<p>Art. 52º</p> <p>Prejuízo manifesto à reabilitação do edifício e à operação de reabilitação urbana da área em que o mesmo se insere</p>	Art. 24º
Responsabilidade e qualidade da construção	<p>Art. 53º</p> <p>Qualificação de técnicos responsáveis pela coordenação, elaboração e subscrição do projeto, diretor de fiscalização e diretor de obra; exercício da atividade de construção e outras envolvidas nas ORU</p>	Art. 10º

Fig.06 - Operações urbanísticas (art. 44º a 53º-G do RJRU e articulação com o RJUE)

Fonte: RJRU/RJUE

Na categoria dos instrumentos de execução encontram-se ainda os instrumentos de execução de política urbanística, previstos no art. 54º do RJRU, que podem ser utilizados pela entidade gestora, consoante o tipo da respetiva ORU, designadamente (fig. 07):

Instrumentos de execução	ORU Simples	ORU sistemática
Empreitada única (art. 56º)		
Obrigação de reabilitar e obras coercivas (art. 55º)		
Demolição de edifícios (art. 57º)		
Direito de preferência (art. 58º)		
Arrendamento forçado (art. 59º)		
Servidões (art. 60º)		
Expropriação (art. 61º)		
Venda forçada (art. 62º e 63º)		
Restruturação de propriedade (art. 64º)		

Fig. 07 – Instrumentos de execução de política urbanística

Fonte: RJRU

Existem ainda outros instrumentos, que não dependem do tipo de ORU, designadamente:

- *Determinação do nível de conservação (art. 65º conjugado com DL 266-B/2012 de 31.12);*
- *Identificação de prédios ou frações devolutos (art. 66º);*
- *Taxas municipais e compensações (art. 67º);*
- *Fundo de compensação (art. 68º);*

'O modelo de gestão adotado por cada município espelhará, pois, o entendimento que faz do desígnio da reabilitação urbana e da sua integração nas suas políticas urbanas: - se diz respeito apenas às partes degradadas ou deprimidas do tecido urbano; - ou se diz respeito a um objetivo de reequilíbrio urbano que implique uma (re)avaliação de outras áreas urbanizadas, ou, no limite, de todo o território municipal.' - ADELINO GONÇALVES (2010:76)

04. ARU'S E ORU'S... ENTRE A DELIMITAÇÃO E A APROVAÇÃO - A ESTRATÉGIA E A PROGRAMAÇÃO

Tal como referido anteriormente, a atual redação do RJRU permite um faseamento da operacionalização da reabilitação urbana, em que inicialmente se delimita a ARU e no prazo de 3 anos se aprova a ORU. Aquilo que importa analisar é se esta flexibilização do regime está ou não a ser devidamente aproveitada pelos municípios, permitindo-lhes gerir este intervalo de tempo de forma a garantir uma programação adequada do processo, ou se apenas contribuiu para um mero aproveitamento dos benefícios e incentivos fiscais que a delimitação da ARU proporciona, sem uma verdadeira intenção de reabilitar o território delimitado de forma integrada. Dito de outra forma, existe efetivamente uma estratégia subjacente às propostas de delimitação das área de reabilitação urbana?⁵³ Essa estratégia encontra-se em concordância com os instrumentos de gestão territorial e outros instrumentos de planeamento e gestão urbanística, e com as políticas locais de reabilitação urbana? É financeiramente sustentável? A proposta de delimitação teve em consideração aspetos imateriais (intangíveis) do território e o envolvimento da população diretamente por ela abrangida? Os critérios que fundamentam a delimitação da área são baseados num diagnóstico urbanístico do local? ...

A abordagem a estas questões é complexa e implica necessariamente o conhecimento de um conjunto de dinâmicas, planos e estratégias dos municípios que optaram por esta forma faseada de operacionalização do processo de reabilitação, que o tempo da investigação e os elementos disponíveis para análise não permitem. Contudo, a análise de alguns parâmetros que estão na origem da delimitação das ARU dá-nos uma visão, ainda que muito genérica, sobre alguns aspetos relevantes para o reconhecimento da existência (ou não) de uma estratégia e o vislumbre da sua programação.

Esta análise sistematizada no **anexo A05** incidiu sobre as ARU dos municípios que constituem a CIM-RC⁵⁴ onde se insere o caso de estudo e que, à partida, terão em comum a integração da estratégia de desenvolvimento do território à escala da Região, nos objetivos

⁵³ Tal como defendido no capítulo 07, a estratégia deve estar vertida no processo de delimitação da ARU e não apenas no momento da aprovação da ORU.

⁵⁴ A CIM região de Coimbra é uma comunidade intermunicipal que integra os municípios de arganil, Cantanhede, Coimbra, Condeixa-a-Nova, Figueira da Foz, Góis, Lousã, Mealhada, Mira, Miranda do corvo, Montemor-o-Velho, Mortágua, Oliveira do Hospital, Pampilhosa da Serra, Penacova, Penela, Soure, Tábua, Vila Nova de Poiares, constituída ao abrigo da lei n° 75/2013, de 12 de setembro.

estratégicos gerais da delimitação das ARU, para as quais se observaram os parâmetros constantes da figura 08 (fig. 08):

Município	Onde é referida a área do município, a população de acordo com os resultados apurados nos censos 2011, o número de freguesias e é calculada a densidade populacional (hab./km ²).
ARU / ORU	Designação e caracterização da operação (simples ou sistemática)
Área (ha)	Área correspondente à delimitação da respetiva área de reabilitação urbana
Critérios de delimitação	Que fundamentam a área delimitada
Objetivos estratégicos	Que estiveram na origem da proposta de delimitação da ARU, considerando-se apenas os objetivos estratégicos específicos, sem referência aos gerais ou às ações concretas de reabilitação, quando já se encontram definidas.
Enquadramento legal	RJRU, na redação dada pelo DL 307/2009 de 23.10, ou na sua redação atual Lei 32/2012 de 14.08.
Prazo	Data a partir da qual a ARU delimitada deixa de estar em vigor
Benefícios fiscais (incentivos municipais)	Referem-se apenas os incentivos específicos do município, além dos normais decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais
Instrumentos Financeiros / opções de investimento	Refere-se aos mecanismos financeiros que sustentam as ações de reabilitação urbana (PEDU/PARU) e às grandes opções do plano (GOP) dos municípios, onde são definidas as 'linhas de desenvolvimento estratégico da autarquia local e incluem o Plano Plurianual de Investimentos e as Atividades Mais Relevantes da gestão autárquica' ⁵⁵ .
Procedimentos (formulários online)	Refere-se aos mecanismos de agilização administrativa dos processos de reabilitação, designadamente nos procedimentos desenvolvidos para a candidatura aos incentivos e benefícios fiscais; criação de requerimentos e formulários específicos; atendimento prioritário, etc.
Divulgação / comunicação	Acesso à informação a partir da página da internet do município e participação dos processos de reabilitação.

Fig. 08 – Parâmetros analisados ARU

Fonte: Propostas de delimitação ARU

As fontes documentais utilizadas foram as propostas de delimitação das ARU disponíveis *online* nas páginas da internet dos respetivos municípios, do portal da habitação do IHRU e as respetivas publicações em Diário da República (II série).⁵⁶

Considerações gerais sobre as ARU delimitadas

- Dos 19 municípios que constituem a CIM-RC, apenas 2 não têm ARU delimitada (Miranda do Corvo e Penela).
- Dos 17 municípios com ARU delimitada apenas 2 têm ORU aprovada: Mealhada – 1 ORU sistemática e Coimbra – 1 simples e 2 sistemáticas. O município da Figueira da Foz tem neste momento a ORU da Zona antiga da cidade incluindo o Bairro Novo em fase de discussão pública.⁵⁷

⁵⁵ Ponto 2.3 do POCAL.

⁵⁶ Dos 17 municípios com ARU delimitada, 3 não estão disponíveis para consulta ao público na respetiva página da internet. Tendo sido contactados os municípios diretamente, apenas 1 enviou os elementos solicitados, permanecendo 2 ARU sobre as quais, até à data da conclusão da dissertação, não foi fornecida qualquer informação (Mira e Cantanhede).

⁵⁷ Aviso n.º 2153/2017, DR n.º 42/2017, Série II de 28.02.

- Dos 17 municípios com ARU delimitada, 7 têm apenas 1 ARU delimitada, os restantes têm mais de 1, sendo o município de Arganil o que regista o maior número (18) a que corresponde a uma área de 931ha.
- A ARU mais extensa (em área) é a do município de Arganil designada por ‘Arganil 2’, com 384ha, seguindo-se a área de reabilitação urbana do município de Mortágua, designada ‘ARU dos núcleos de Vale de Açores e Mortágua’, com 380ha.⁵⁸ A ARU menos extensa é a do ‘Casal Novo’ do município da Lousã, com 1,48ha.⁵⁹ O município de Condeixa-a-Nova apresenta uma área de 157,21ha, acima da área média das ARU’s da CIM-RC (48,87ha)⁶⁰.
- O território da CIM-RC apresenta um total de 54 ARU delimitadas, que correspondem a uma área superior a 2248,47ha.

Enquadramento legal e prazo

- As ARU de Coimbra foram delimitadas ainda ao abrigo do DL 307/2009 de 23.10. A ARU de Coimbra Alta, já tinha sido anteriormente classificada como ACCRU, tendo a nova delimitação procedido a alguns ajustamentos com o objetivo de assegurar uma área mais coerente do ponto de vista da gestão do processo, excluindo a zona ocupada pelo conjunto monumental da Universidade. Por sua vez, a ARU de Coimbra Baixa, também tem como referência a área de intervenção da Coimbra Viva SRU, com limites ajustados de modo a garantir uma área coerente com as opções estratégicas de reabilitação urbana.
- A primeira ARU a ser delimitada ao abrigo da Lei 32/2012 de 14.08 foi a do ‘Núcleo Histórico de Buarcos’, do Município da Figueira da Foz, cuja vigência termina a 01.07.2017, no entanto o município já tinha definido ao abrigo do Decreto n.º 25/2006 de 30.11, a ACCRU da Vila de Maiorca que atualmente coincide com a ARU de Maiorca.
- A ARU mais recente é a de Mira, cuja delimitação foi aprovada a 19.02.2016 pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal de 28.01.2016.⁶¹

Critérios de delimitação

- Os critérios de delimitação nem sempre aparecem evidenciados de forma explícita nas memórias descritivas
- Algumas áreas são delimitadas com base em critérios resultantes diagnósticos e estudos de caracterização de planos e estudos urbanísticos antecedentes, como é o caso de Coimbra, Figueira da Foz e Condeixa-a-Nova
- Alguns municípios têm por base um diagnóstico ou caracterização da área que faz parte da proposta de delimitação, como por exemplo Montemor-o-Velho

⁵⁸ Verifica-se, contudo, que algumas memórias descritivas das propostas de delimitação das ARU não disponibilizam informação sobre a área do perímetro demarcado, pelo que poderão existir áreas maiores e menores às referidas e também não é possível concluir sobre a extensão total das áreas de alguns municípios.

⁵⁹ Idem

⁶⁰ Das 54 ARU delimitadas, apenas existe informação disponível sobre a extensão da área limitada em 46, pelo que a média calculada não compreende a totalidade do território.

⁶¹ Aviso n.º 6701/2016 – Diário da República n.º 102/2016, Série II de 2016.05.27. Ver **anexo A14**.

- Algumas áreas são delimitadas com base em critérios genéricos decorrentes dos objetivos da reabilitação preconizados pelo RJRU, outras definem critérios mais específicos à área em questão, fundamentados no conhecimento que se tem da mesma (diagnóstico)
- Verifica-se nalguns casos que os critérios se confundem ou repetem os objetivos estratégicos da delimitação da área
- A análise dos critérios de delimitação traduz o nível de desenvolvimento e maturidade do processo, sendo que algumas propostas de delimitação da ARU se aproximam bastante de um projeto de ORU, como é o caso de Montemor-o-Velho.

Objetivos estratégicos

- As ARU com objetivos estratégicos mais desenvolvidos, propondo inclusivamente ações e projetos concretos são os municípios de Condeixa-a-Nova, Figueira da Foz, Montemor-o-Velho, Oliveira do Hospital.
- Alguns destes objetivos assentam em planos e estudos anteriores de reabilitação urbanística e ambiental do espaço público, do edificado e das infraestruturas e equipamentos, de desenvolvimento comercial e da melhoria das condições de acessibilidade, tal como Condeixa-a-Nova.
- Algumas ARU apenas têm definido um conjunto genérico de objetivos que decorrem do RJRU, sem uma articulação concreta com a área a reabilitar, é por exemplo o caso do município de Arganil, que apresenta os mesmos objetivos para as 18 áreas delimitadas.
- Na maioria dos casos, verifica-se uma concertação dos objetivos estratégicos com uma visão integrada do território e cruzamento com outros instrumentos de gestão e programação.

Benefícios fiscais

Ao nível dos benefícios fiscais, a maior parte dos municípios em causa remete diretamente para os decorrentes dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e ao nível municipal, são aplicadas reduções às taxas urbanísticas. Apenas Lousã, Montemor-o-Velho, Oliveira do Hospital, Pampilhosa da Serra e Soure têm incentivos mais abrangentes que incluem linhas de apoio direto à reabilitação (apoio técnico), mecanismos e procedimentos para tramitação célere dos pedidos e participação nas obras de reabilitação.

O município de Condeixa-a-Nova, apesar de não ter previstos outros incentivos, à semelhança de maior parte dos municípios analisados, encontra-se a desenvolver os mecanismos e procedimentos necessários para a agilização dos processos de reabilitação, tendo inclusivamente já disponível na página da internet do município, os requerimentos e informação sobre a obtenção dos benefícios fiscais associados à ARU, bem como outros instrumentos auxiliares como o Regulamento de Apoio à Recuperação de Imóveis Degradados para Municípios em Situação de Carência Sócio Económica.

Instrumentos financeiros

O município que apresenta maior previsão financeira, atendendo às Grandes Opções do Plano (GOP), para as ações de reabilitação urbana, que se encontram maioritariamente previstas na rubrica destinada ao Ordenamento do Território, é Oliveira do Hospital (34%) e o que

apresenta menor é o de Pampilhosa da Serra (0,31%). O município de Condeixa-a-Nova situa-se abaixo da média (17,8%), com 3,32% do investimento previsto para o ordenamento do território. Contudo, deixa-se a salvaguarda que o investimento na reabilitação urbana pode estar traduzido noutras rubricas diversas do GOP, uma vez o seu âmbito é transversal às várias áreas de atuação do município e não se traduzem apenas em obras de reabilitação urbana, podendo inclusivamente constituir ações imateriais, que abrangem ações culturais e apoios diversos, sendo por isso muito difícil apurar o valor global do investimento.⁶²

Ao nível dos instrumentos financeiros previstos no âmbito do PORTUGAL2020, verifica-se que os 4 municípios classificados como Centros Urbanos, nos termos do n.º 2 dos artigos 66º e 120º da portaria n.º 57-B/2015 de 27.02, têm já o PEDU aprovado, dos restantes 15 municípios 3 têm já PARU aprovado (Arganil, Condeixa-a-Nova e Mealhada). O Município de Condeixa-a-Nova, tem já uma das ações em execução – Ação 1.3 Reabilitação da Antiga ‘Escola Feminina’ para instalação de centro de ‘co-working’.

Divulgação/Comunicação

Ao nível da divulgação/comunicação, verifica-se que apenas 3 municípios disponibilizam na sua página da internet informação sobre os procedimentos relativos à obtenção dos benefícios fiscais e agilização com os processos de gestão urbanística, com formulários e requerimentos próprios concebidos para o efeito (Arganil, Condeixa-a-Nova e Góis).

Dos municípios analisados 5 não disponibilizam na sua página da internet os elementos que integram o processo de delimitação da ARU (planta e proposta de delimitação da ARU) – Cantanhede,⁶³ Figueira da Foz, Mira, Mortágua, Oliveira do Hospital, Penacova e no município da Lousã é necessário realizar uma pesquisa com entrada da palavra ‘reabilitação urbana’ para conseguir aceder aos documentos.

No que respeita às ORU, no território analisado (CIM-RC) apenas os municípios da Mealhada e Coimbra têm ORU aprovada. Foi assim necessário alargar a investigação a outros municípios para uma maior amostragem, tomando-se como critério de seleção o levantamento e análise das ORU aprovadas ao abrigo da Lei 32/2012 de 14.08 (2º geração), cuja informação se encontra disponibilizada nas páginas da internet dos respetivos municípios [ver **anexo A06**], que corresponde a uma amostra de 21 projetos do tipo sistemática e 1 do tipo simples. A opção pela escolha de ORU sistemáticas prende-se com o facto de o projeto ser mais abrangente e complexo e à partida cobre as situações previstas na ORU simples, mas também pesou na escolha o facto de ser o tipo de ORU prevista para o caso de estudo, tendo-se analisado os parâmetros constantes da figura 09 (fig.09):

⁶² Também importa referir que se trata de um plano de intenções, que pode não chegar a ser realizado e que a designação e classificação das ações por rubricas variam muito de município para município. Alguns municípios não tem disponível informação para 2017.

⁶³ Apenas disponibiliza a deliberação da aprovação da delimitação.

Área (ha)	Área correspondente à delimitação da respetiva área de reabilitação urbana, sendo ainda analisada se a aprovação da ORU implicou, ou não uma alteração à área inicialmente delimitada (apenas nos casos em que a delimitação da ARU não acontece em simultâneo com a aprovação da ORU).
Património Cultural	Verifica se a ARU contém ou coincide com património cultural
Tipo	Simple ou sistemática
Enquadramento Legal	Lei 32/2012 de 14.08.
Entidade Gestora	Município ou empresa do setor empresarial local
IGT	Instrumento Próprio ou Plano de Pormenor
Modelo de Gestão e Execução	Por iniciativa dos particulares ou da entidade gestora, nas modalidades previstas no art. 11º do RJRU
Prazo de Execução	Máximo 15 anos (art. 20º do RJRU)
Instrumentos de política urbanística	Previstos no art. 54º do RJRU
Unidade de Intervenção	Nos casos em estejam previstas parecerias com entidades privadas
Necessidade de Elaboração de PPRU	Quando a operação é aprovada por instrumento próprio, a ERU e o PERU devem mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo (alínea h) do art. 30º e alínea j) do art. 33º do RJRU, respetivamente).
Outros Instrumentos	Instrumentos auxiliares que o município dispõe aplicáveis à área da ORU
Investimento	Estimativa de investimento (público e privado) previsto para o prazo de execução da ORU
Financiamento	Fontes de financiamento previstas para a concretização das ações de reabilitação

Fig. 09 – Parâmetros analisados ORU

Fonte: Programas estratégicos de reabilitação urbana

O estudo realizado permitiu as seguintes observações:

- Das 22 ORU, apenas 5 apresentam alterações à delimitação original da ARU, sendo que apenas 1 (Oleiros) delimitou a ARU em simultâneo com a aprovação da ORU.
- Todas as ORU foram aprovadas por instrumento próprio, mesmo nos municípios em que a ARU contém ou coincide com património cultural (11), sendo que apenas Chaves tem Plano de Pormenor de Salvaguarda; Coimbra e Viana do Castelo têm área abrangida por Plano de Pormenor.
- Maioria das ORU apresentam um âmbito temporal de 15 anos (prazo máximo previsto pelo RJRU), 5 apresentam um prazo de 10 anos. Apenas Oleiros tem uma programação para 5 anos, com a ressalva de poder ser prorrogada e Coimbra Alta tem 9 por se tratar de uma ORU simples, mas também com a salvaguarda da prorrogação.
- Relativamente aos instrumentos de política urbanística, alguns PERU não especificam os instrumentos a adotar, remetendo genericamente para os previstos no RJRU. Os programas mais desenvolvidos são os que delimitaram unidades de intervenção e/ou que têm uma empresa do setor empresarial local como entidade gestora, distinguindo para cada caso os instrumentos aplicáveis e as competências delegadas para a execução dos mesmos.
- Apenas 5 ORU delimitam nesta fase unidades de intervenção e 2 sugerem uma delimitação numa fase posterior, sendo as restantes omissas relativamente a estes aspeto, apresentando apenas um conjunto de ações e projetos prioritários, que provavelmente virão a constituir

unidades de intervenção (especialmente se a sua execução for realizada através de parcerias público-privadas).

- Em nenhum dos casos é referida a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo
- A Maior parte dos municípios dispõe de instrumentos auxiliares que incidem na área da ORU e que correspondem a planos, estudos, projetos e ainda algumas ações imateriais de promoção da reabilitação urbana (vejam-se os casos da Mealhada, Macedo de Cavaleiros e Chaves).
- As estimativas de investimento são, maior parte das vezes, realizadas com base em preços de referência, uma vez que grande parte dos projetos ainda não estão elaborados. Verifica-se maior incerteza no apuramento do investimento particular, uma vez que os dados adquiridos não são suficientes para abarcar a totalidade dos imóveis que se encontram a necessitar de obras e desconhece-se muitas vezes a profundidade da intervenção, pelo que alguns PERU apenas referem valores para o investimento público.
- As fontes de financiamento assentam todas na disponibilidade dos FEEI, através dos vários Programas Operacionais do PORTUGAL2020, dos programas de incentivos do IHRU e apenas Coimbra, Mafra e Oleiros apresentam programas locais de incentivo à reabilitação urbana.

‘As unidades de execução encontram-se previstas no RJIGT no capítulo V referente à execução dos planos, o que significa que as mesmas (a sua delimitação) não correspondem a uma tarefa de definição das regras que serão posteriormente seguidas pelos proprietários, mas antes ao momento da operacionalização (isto é, da efetiva concretização) de operações urbanísticas de execução do plano.’ - FERNANDA PAULA OLIVEIRA E DULCE LOPES (2013:51)

05. DEPOIS DA PROGRAMAÇÃO... A EXECUÇÃO!

No capítulo 03 da dissertação, fez-se uma breve referência aos instrumentos de execução à luz do RJRU que prevê a possibilidade de delimitação de unidades de intervenção para as ORU aprovadas por instrumento próprio e unidades de execução para as aprovadas por plano de pormenor. De acordo com a autora Fernanda Paula Oliveira⁶⁴, existe uma ‘tendencial equiparação’ entre estes dois instrumentos que, apesar de provenientes de regimes jurídicos distintos (RJRU e RJIGT), não deixam de estar articulados. Diferenças à parte apresentam-se em seguida as principais características deste instrumento e a forma como o mesmo pode ser utilizado nos processos de reabilitação urbana, dadas a sua flexibilidade e vocação para a concretização das ações, sem comprometer a estratégia integrada do território.⁶⁵

05.01. As unidades de intervenção/execução como unidade de projeto – instrumento operacional

Este instrumento legal foi concebido para *‘assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais’*⁶⁶, numa determinada área a delimitar pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos interessados.

Na delimitação da unidade de execução o município indica a área que considera adequada à realização de uma operação urbanística (normalmente uma operação de reparcelamento, um loteamento ou um conjunto urbanístico) e define as regras que serão posteriormente seguidas pelos proprietários com vista à sua efetiva concretização que passará pela aprovação das respetivas operações urbanísticas de execução do plano.

Trata-se, assim, de um instrumento para executar e não planear e é obrigatório para as ORU sistemáticas em que o investimento deve ser realizado através de parcerias público-privadas.

⁶⁴ OLIVEIRA, Fernanda Paula (2012:109) ‘Novas tendências do urbanismo português’.

⁶⁵ Sobre este assunto ver OLIVEIRA, Fernanda Paula e LOPES, Dulce (2013:47-89), ‘Da execução sistemática (programada) em especial’ in ‘Execução Programada de Planos Municipais: As unidades de execução como instrumento de programação urbanística e o reparcelamento urbano como figura pluriforme’

⁶⁶ n.º 2 do art. 148º do DL 80/2015 de 14.05

A execução propriamente dita é regulada por sistemas de compensação, cooperação e imposição, consoante os casos que se sistematizam na figura 10 (fig.10)⁶⁷:

Sistema de iniciativa dos interessados - Fundo de compensação (art. 149º e 152º RJIGT, DL80/2015 de 14.05)	
Iniciativa	Privados Câmara Municipal (CM) entidade de controlo prévio e recipiente das áreas cedidas
Programação	CM Determina as intervenções admissíveis na ótica do município mas que apenas devem realizadas mediante determinadas condições
Execução	Proprietários É da responsabilidade de todos os proprietários abrangidos pela unidade de execução que devem associar-se e proceder à perequação, entre si, dos encargos e benefícios, face à valorização prévia de cada propriedade, prestar ao município as compensações regulamentemente previstas e executar as disposições do plano na área respetiva. A CM não se substitui aos proprietários para a concretização da unidade. O licenciamento da intervenção urbanística deve ficar condicionado à associação entre a totalidade dos proprietários.
Sistema de cooperação (art. 150º RJIGT, DL 80/2015 de 14.05)	
Iniciativa	Municipal CM entidade coordenadora das intervenções
Programação	CM Define intervenções desejáveis
Execução	Privados e/ou Município Os direitos e obrigações dos proprietários e eventuais promotores devem constar do contrato de urbanização, mas pode ocorrer maior intervenção municipal que poderá, através de expropriação, substituir os proprietários que não subscrevem o acordo e/ou assumindo as tarefas de urbanizar, com ou sem participação de um promotor.
Imposição administrativa (art. 151º RJIGT, DL 80/2015 de 14.05)	
Iniciativa	Municipal CM entidade executante, ainda que não necessariamente de forma direta
Programação	CM Define as intervenções prioritárias
Execução	Município e/ou Privados Atuação direta do município ou concessão da urbanização através de um concurso público Os proprietários podem subscrever o acordo proposto pelo município, ou outro acertado, em prazo fixado mas, caso não o façam, deverão ser expropriados. ⁶⁸

Fig.10 - Sistemas de execução dos planos territoriais

Fonte: RJIGT

No que respeita ao procedimento de operacionalização deste instrumento, o mesmo é constituído pelas seguintes etapas e segue os trâmites da figura 11 (fig.11):

Iniciativa
CM - Auscultação e tentativa de concertação com os proprietários
Proprietários - Requerimento (não tem de ser subscrito por todos os proprietários, mas todos terão de subscrever o projeto a concretizar)
Investidores e outros interessados (não proprietários) - Requerimento

⁶⁷ Caso se trate de uma UI, deverá fazer-se a articulação e correspondência com as modalidades previstas no art. 11º do RJRU.

⁶⁸ Substituição da Administração de modo a garantir a execução das áreas do plano em que importa intervir de forma integrada e com uma solução de conjunto, de forma a prosseguir um interesse público imediato.

Formulação da proposta - Competência de quem toma a iniciativa

Delimitação da unidade de execução

Em planta cadastral da área física do projeto, com indicação de todos os prédios abrangidos, a partir de unidade de execução⁶⁹, fundamentada na necessidade e essencialidade daquela área para a implementação das operações fixadas nos planos, desde que a respetiva delimitação assegure um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

Elementos necessários:

- Levantamento cadastral da área de intervenção
- Elaboração do programa urbanístico ou solução urbanística base (escrito e/ou desenhado)
- Integração da unidade de execução nos instrumentos de gestão territorial vigentes
- Antevisão do sistema de execução e das regras básicas para envolvimento de agentes

Não vincula o município e os proprietários a um projeto determinado, apenas o imprescindível respeito dos parâmetros e índices fixados nos planos, que admitem um conjunto amplo de concretizações possíveis.

Deve contudo conter:

- Uma previsão dos usos multifuncionais e compatíveis a concretizar
- Localização das áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento
- Definição dos encargos e da dimensão ou extensão desejável dos mesmos a ser assumidos pelos vários intervenientes nas operações urbanísticas a levar a cabo para a sua concretização
- Solução (programa) urbanístico de base na qual o município garanta um traçado regulador e estabeleça das desejáveis articulações com envolvente e preexistências = **anteprojeto, estudo urbanístico ou estudo de conjunto elaborado pela Administração para terrenos dos particulares** – de caráter meramente indicativo, orientador e revisível em face da maior ou menor margem de conformação dos proprietários e outros promotores, ficando sempre dependente da aprovação do projeto (fase seguinte); base da negociação.

CM delibera sobre a proposta da unidade de execução

Discussão pública

- Ponderação dos resultados e eventuais acertos à proposta de delimitação.
- Caso se verifiquem alterações significativas, terá de haver nova discussão pública.

Aprovação e eficácia - Competência da CM

Aprovação da operação de reparcelamento

Caso a operação já esteja concretizada e acertada com todos os proprietários, pode ocorrer simultaneamente com a aprovação da delimitação

Publicitação e notificação dos proprietários abrangidos, sob pena de ineficácia (art. 132º CPA⁷⁰)

Execução - Competência dos promotores

Projeto urbanístico (com pressuposto que os proprietários estão acertados quanto ao mesmo)

O projeto urbanístico a concretizar na unidade de execução não pode ser imposto aos respetivos proprietários, devendo ser eles a elaborá-lo formalmente e apresenta-lo para licenciamento

Celebração do contrato de urbanização ou desenvolvimento urbano

Afetação dos encargos de urbanização a investidores, à avaliação dos lotes ou parcelas e à distribuição entre investidores, com previsão de eventuais compensações monetárias.

Quando sistema é de cooperação, a CM integra a parceria, acompanhando o processo mantendo o apoio e colaboração que se revelarem necessários, para além das suas funções político administrativas.

Elementos necessários:

- Listagem dos parceiros/ investidores (proprietários; promotores e/ou município)
- Avaliação de cada propriedade
- Desenvolvimento do projeto (reparcelamento e corresponsivas obras de urbanização)
- Cálculo previsional sobre custos (valor dos terrenos e encargos de urbanização) e receitas (valores dos lotes, parcelas

⁶⁹ A delimitação pode ainda ser realizada a partir de plano de pormenor ou UOPG, previamente previstas no PDM. A delimitação por plano de pormenor assegura as características típicas da intervenção (operação) urbanística a concretizar que constam do desenho urbano e regulamentação do plano. É vinculativo para os proprietários, podendo ser-lhes imposto mesmo que com ele não concordem.

⁷⁰ Código do Procedimento Administrativo – DL 4/2015 de 07.01.

ou frações a constituir)

- Decisão preliminar sobre a participação financeira de cada um
- Eventual criação de uma estrutura organizativa da parceria
- Eventual utilização do fundo de compensação, a criar pelo município

Aprovação da operação urbanística (licenciamento) pela CM

- Sujeição do projeto a licenciamento ou comunicação prévia, ou aprovação, consoante os casos
- Emissão do título (alvará, recibo ou certidão de aprovação)

Execução (obras de urbanização)

A execução pode ser faseada, porém não podem ser aprovadas diversas operações para a mesma unidade de execução.

Fig. 11 - Sistematização do processo de execução desde a delimitação e aprovação de uma unidade de execução à execução das obras de urbanização

Fontes: RJGT, RJRU e OLIVEIRA Fernanda Paula e LOPES Dulce (2013:51-89): 'Da execução sistemática (programada) em especial' in 'Execução Programada de Planos Municipais: As unidades de execução como instrumento de programação urbanística e o parcelamento urbano como figura pluriforme'

06. OS INCENTIVOS FINANCEIROS E OUTROS INSTRUMENTOS

06.01. Instrumentos Financeiros

PORTUGAL2020

Os instrumentos financeiros previstos no âmbito do PORTUGAL2020 consistem em Acordos de Parceria dos Fundos Europeus Estruturais de Investimento. Caso o município pretenda apresentar candidatura para intervenções concretas de reabilitação urbana, pelos diversos agentes/promotores, no âmbito do financiamento dos Programas Operacionais do PORTUGAL2020, terá necessariamente de previamente elaborar os respetivos PEDU/PARU/PAICD/PAMUS consoante o âmbito territorial e tipo de intervenção, que se resume esquematicamente:

Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU)
Nem todos os municípios têm obrigatoriedade de apresentar PEDU, apenas os que configuram Autoridades Urbanas para efeitos de contratualização no âmbito do PORTUGAL 2020. ⁷¹ Quando isentos de apresentação de PEDU, deverão apresentar PARU, associado às prioridades de investimento programadas nos respetivos Programas Operacionais Regionais, caso pretendam vir a apresentar candidaturas. Ao contrário do PARU, na elaboração do PEDU não é exigível a identificação das intervenções nos edifícios em concreto, nem a identificação dos proprietários como copromotores, apenas é exigível a previsão de participação dos intervenientes ⁷² e uma estimativa do volume financeiro global para cada tipo de entidades intervenientes. O PEDU deve constituir o elemento de integração dos instrumentos de planeamento, que suportam as prioridades de investimento do PAMUS, PARU e PAICD.
Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS)
O âmbito territorial deste plano é de nível NUTS III e é, por isso, um plano intermunicipal. Compete a estes planos enquadrar o apoio financeiro que os municípios pretendam candidatar ao respetivo PO Regional para a concretização das tipologias de ações no âmbito da prioridade de investimento 4.5 – ‘Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação’. ⁷³
Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU)
Este instrumento destina-se a acelerar o investimento nos centros urbanos complementares, no âmbito da reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação, equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços públicos privados; reabilitação de espaço público, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente; reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão. O seu âmbito territorial incide nos centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas dentro de uma ARU. Cada município pode apenas candidatar um único PARU que deve englobar

⁷¹ Identificados no anexo I do Aviso EIDT-99-2015-03, do PORTUGAL 2020.

⁷² Previstos nos PO e no caso de reabilitação urbana em ARU, na secção 18 Reabilitação e Qualidade do Ambiente Urbano da Portaria n.º 57-B/2015 de 27.02

⁷³ Eixo 6 e Eixo 9

as intervenções previstas nas várias ARU que tenha delimitado.

Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD)

O âmbito territorial corresponde a pequenas áreas inframunicipais, de acordo com as características sócio funcionais de espaço, pelo que o plano deve incidir em zonas críticas do território municipal e as intervenções ao nível físico devem ser acompanhadas por intervenções de natureza social. Estas intervenções não têm de estar obrigatoriamente inseridas dentro de uma ARU. Os apoios às operações de reabilitação e revitalização urbanas são concedidos através de instrumento financeiro (apoios reembolsáveis) ou sob a forma de apoios não reembolsáveis consoante a tipologia de intervenção.⁷⁴

Programas nacionais do IHRU

IFRRU2020

O IFRRU é o instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas que reúne diversas fontes de investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, criado no âmbito o Portugal 2020⁷⁵. O apoio financeiro é realizado através de entidades financeiras (banca comercial), selecionadas através de concurso público⁷⁶, que irão disponibilizar produtos financeiros (empréstimos) em condições mais vantajosas para apoiar as operações de reabilitação urbana.

São apoiados projetos de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2⁷⁷, que estejam localizados dentro de ARU, em zonas ribeirinhas, centros históricos ou zonas industriais abandonadas previstas no PARU ou em PAICD ou instrumentos de planeamento similares no caso das Regiões Autónomas. Os edifícios reabilitados poderão destinar-se a habitação ou atividades económicas. Para além da melhoria do nível de conservação, são ainda apoiadas intervenções de reabilitação associadas a componentes de eficiência energética, que deverá ser comprovada com base em auditoria energética.

Reabilitar para arrendar

Este programa tem uma dotação de 50 milhões de euros, proveniente de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se a intervenções de reabilitação de acordo com os critérios definidos em regulamento próprio, em imóveis localizados em ARU, podendo candidatar-se o Município e empresas municipais.

Reabilitar para arrendar – habitação acessível

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada. Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

⁷⁴ Critérios definidos nos art. 11º e 125º da Portaria n.º 57-B/2015 de 27.02.

⁷⁵ Acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, que reúne a atuação dos 5 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEED) – FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP – no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial em Portugal, a concretizar entre 2014 e 2023.

⁷⁶ Encontra-se a decorrer até 13.03.2017, as candidaturas ao concurso público internacional lançado pela Estrutura de Gestão do IFRRU2020 para seleção das entidades financeiras – Anúncio de procedimento n.º 828/2017 – DR n.º 24/2017, série II de 02.02.2017.

⁷⁷ Determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, competindo à Câmara Municipal a determinação do nível mediante a realização de vistoria ao imóvel.

‘JESSICA’ Holding Fund Portugal

Iniciativa conjunta da Comissão Europeia, do Banco Europeu de Investimentos e do Council of Europe Development Bank, que tem como objetivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para a regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis. Em Portugal, a operacionalização deste instrumento financeiro realiza-se a partir do fundo de participações inicialmente dotado de 132,5 milhões de euros, 102,5 milhões do FEDER e 30 milhões provenientes da Direção-Geral do Tesouro e Finanças.⁷⁸ O programa operacional ‘Mais Centro’ contribuiu com 28,8 milhões de euros através do eixo prioritário IV. O financiamento destina-se a:

- *Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas*
- *Eficiência energética e energias renováveis*
- *Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras*
- *Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios*

Fundo de Eficiência Energética (ADENE)

Criado através do DL 50/2010 de 20.05, tem como objetivo financiar programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE), incentivar a eficiência energética, por parte dos cidadãos e das empresas, apoiar projetos de eficiência energética e promover a alteração de comportamentos neste domínio. São apoiados projetos nas áreas dos transportes, residencial e serviços, indústria e serviços públicos, que contribuam para a redução do consumo final de energia, de modo energeticamente eficiente e otimizado.⁷⁹

Programa Life+2014-2020

Constituído pelos subprogramas: Ambiente e Ação Climática, contribui para o desenvolvimento sustentável e para a consecução dos objetivos e metas da Estratégia europeia 2020, o 7º Programa de Ação em matéria de ambiente e outras estratégias e planos relevantes da UE em matéria de ambiente e clima. O subprograma ambiente tem três domínios prioritários: o ambiente e eficiência dos recursos, a natureza e biodiversidade; e a governação e informação em matéria de ambiente. O subprograma relativo à ação climática prevê os domínios mitigação das alterações climáticas, adaptação às alterações climáticas e governação e informação em matéria de clima.⁸⁰

Fundos Ambientais (APA)⁸¹

Fundo Português do Carbono

Destina-se a apoiar a transição para uma economia resiliente, competitiva e de baixo carbono, através de financiamento ou cofinanciamento de medidas que contribuam para o cumprimento dos compromissos do Estado Português no âmbito do Protocolo de Quioto e de outros compromissos internacionais e comunitários

⁷⁸ Para mais informação consultar <http://www.fundojessicaportugal.org>

⁷⁹ Para mais informação consultar <http://www.pnaee.pt/fee>

⁸⁰ Para mais informação consultar <https://www.apambiente.pt/index.php?ref=17&subref=160&sub2ref=1021>

⁸¹ Para mais informação consultar <http://www.apambiente.pt/index.php?ref=17&subref=162>

na área das alterações climáticas.
Fundo de Proteção dos Recursos Hídricos
Com a missão de contribuir para a utilização racional e para a proteção dos recursos hídricos, através da afetação de recursos a projetos e investimentos necessários ao seu melhor uso.
Fundo de Intervenção Ambiental
Com o objetivo de financiar iniciativas de prevenção e reparação de danos a componentes ambientais naturais ou humanas, sejam eles resultantes da ação humana o produto das forças da natureza, que exijam uma intervenção rápida ou para os quais se não possam mobilizar outros instrumentos jurídicos ou financeiros.

06.02. Benefícios Fiscais

Estatuto dos benefícios fiscais [Lei 67-A/2007 de 31.12]

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) – art. 71º
<p>Os prédios que tenham sido alvo de ação de reabilitação, iniciada após 1 de janeiro de 2008 e que se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020, ficam isentos de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, podendo a isenção ser renovada por um período adicional de 5 anos, desde que localizados em ARU ou constituam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada de rendas nos termos do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).</p> <p>São consideradas ações de reabilitação as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, devidamente certificada por entidade competente.</p>
Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (IMT) – art. 71º
<ul style="list-style-type: none">▪ Estão isentas de IMT as aquisições onerosas de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que se iniciem as obras de reabilitação no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição.▪ Está isenta de IMT a primeira aquisição onerosa de prédio objeto de reabilitação, localizado na ARU, desde que o prédio ou a fração seja destinada exclusivamente a habitação própria e permanente do adquirente e a ação de reabilitação tenha sido iniciada após 1 de janeiro de 2008 e concluída até 31 de dezembro de 2020.
Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)
<ul style="list-style-type: none">▪ São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, com o limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, situados em ARU ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada de rendas de acordo com o NRAU, desde que tenham sido alvo de ação de reabilitação.▪ São tributadas em IRS, à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, as mais-valias decorrentes da alienação de imóveis situados nas ARU, objeto de ação de reabilitação nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2020.▪ São tributados à taxa de 5% os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento de imóveis situados nas ARU e objeto de ação de reabilitação, entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2020, nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou passíveis de atualização faseada de rendas de acordo com o NRAU.▪ Os rendimentos resultantes da alienação ou arrendamento de prédios objeto de reabilitação urbana não são tributados em sede de IRC.▪ Os rendimentos dos participantes dos FIIRU, em sede de IRS tem uma retenção na fonte à taxa liberatória de 10%, com mais-valias de aplicação da taxa autónoma de 10% sobre o saldo positivo entre as mais e menos-

valias imobiliárias (aplicável aos sujeitos passivos que obtenham rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola).

- Os rendimentos dos participantes dos FIIRU, em sede de IRC tem uma retenção na fonte à por conta de 10%, com mais-valias de aplicação da taxa geral de IRC.
- Os rendimentos dos participantes dos FIIRU não residentes estão isentos tributação e de mais-valias, excluindo-se da isenção as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a regime fiscal mais favorável constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, e as entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes. Casos em que se procederá à tributação à taxa de 10% (retenção na fonte com caráter definitivo, no caso de rendimentos distribuídos ou obtidos no resgate.

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Beneficiam da taxa reduzida de IVA de 6% as empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional, bem como as empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da sua localização, sejam contratadas diretamente pelo IHRU e as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

06.03. Procedimento para a obtenção dos benefícios fiscais

Para a obtenção dos benefícios fiscais será necessário a prévia validação das ações de reabilitação urbana pela Câmara Municipal (CM), que posteriormente comunica à Autoridade Tributária caso estejam reunidas as condições necessárias, através do seguinte procedimento:

- O proprietário solicita à CM a certificação que o imóvel que pretende reabilitar se encontra dentro de uma ARU
- Caso se tratem de obras sujeitas a controlo prévio nos termos do RJUE, deverá proceder ao controlo prévio da operação urbanística a realizar, com as especificidades do RJRU e do RERU, sempre que os imóveis a reabilitar se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.
- Antes da realização das obras de reabilitação, o proprietário deverá solicitar à CM a Avaliação Inicial do estado de conservação, para determinação do nível de conservação nos termos do DL 266-B/2012 de 31.12 e legislação complementar.
- Concluída a reabilitação o proprietário deverá solicitar à CM a Avaliação Final do estado de conservação, para determinação do nível de conservação nos termos do DL 266-B/2012 de 31.12 e legislação complementar.
- Caso se encontrem reunidas as condições (subida de 2 níveis de conservação) a CM comunica à Autoridade Tributária

06.04. Outros incentivos municipais

No capítulo 04, foram brevemente referidos alguns incentivos municipais decorrentes das ARU e ORU analisadas (sistematizados nos **anexos A05 e A06**), mas o leque de possibilidades é vasto e depende essencialmente da forma empreendedora e da capacidade

financeira com que os municípios encaram os processos de reabilitação, dentro das suas competências e áreas de atuação. Deixam-se aqui alguns exemplos de ‘boas práticas’ que estão longe de esgotar outras possibilidades.

- Redução ou isenção de taxas urbanísticas, devidas pelos processos de obras particulares (licenciamento, comunicação prévia, autorização, vistorias, entre outros)
- Criação de Bolsas de Reabilitação Urbana e Arrendamento (Mealhada)
- Agilização de processos e criação e procedimentos internos específicos aos processos de reabilitação e apoio técnico prioritário
- Criação de bolsas de projetistas, fornecedores de serviços de empreitada e mesmo da elaboração de projetos (Vila Real).
- Criação de regulamentos municipais específicos à reabilitação urbana que apoiam técnica e financeiramente as obras de reabilitação (Penacova e Soure)
- Incentivos às boas práticas de reabilitação de edifícios e utilização de técnicas de construção e materiais artesanais – o município da Chamusca desenvolve uma ‘Campanha de Cal’, em que disponibiliza aos arrendatários da ARU todos os anos entre os meses de maio e setembro, 5kg de cal por cada unidade habitacional.
- Apoio a obras para estratos sociais mais desfavorecidos através de regulamentos municipais na área da ação social (Condeixa-a-Nova).
- ‘Plano de Marketing’ da ORU – dinamizar fóruns de participação/opinião centrados em temáticas como história urbana e património histórico, urbanismo e reabilitação urbana mobilidade e acessibilidade, ambiente urbano, entre outros, em articulação com instituições locais, privilegiando uma relação de proximidade com a população residente e outros utentes da área a reabilitar (Chaves e Mealhada).
- Colaboração com associações locais de promoção da reabilitação urbana (iniciativa ‘Baixa Convida’ – Agência para a promoção da Baixa de Coimbra)
- Promoção de seminários, workshops e outras atividades nos locais a reabilitar procurando fortalecer as relações de proximidade
- Promoção de prémios locais de reabilitação para distinguir as intervenções mais meritórias em ORU, de modo a contribuir para que os processos de reabilitação urbana possam elevar o interesse de entidades privadas na prossecução dos objetivos de intervenção previstos na ORU e que contribuam para a divulgação de melhorias sociais obtidas através do acesso a habitação reabilitada (Oleiros).
- Promoção de concursos públicos de ideias aproveitando os recursos técnicos locais em parceria com universidades e empresas do setor local.

07. A REABILITAÇÃO ENQUANTO PROCESSO DE PLANEAMENTO OPERACIONAL (*ACTION PLANNING*)

Abordou-se na parte anterior da dissertação, a reabilitação urbana à luz do seu regime jurídico, contudo a sua operacionalização não se cinge nem se esgota a uma aplicação direta da legislação que lhe é específica e complementar. Tal como vem sendo referido, a reabilitação urbana é um processo que engloba uma equipa multidisciplinar e abrange diversas áreas de atuação do município e para o qual é fundamental a participação pública e o envolvimento dos particulares e que deve ser suficientemente flexível para poder adequar o tempo da estratégia ao tempo da ação, através de um acompanhamento (monitorização e avaliação) contínuo. Importa assim perceber, na prática, como se desenrola o processo, quais os procedimentos que lhe estão associados e em que momento se integram os agentes e os instrumentos que o operacionalizam.

07.01. Estrutura organizativa dos planos

Os conceitos de programação, planeamento estratégico e plano de ação, não são novos e foram brevemente referidos na primeira parte da dissertação. Neste capítulo será traçada uma breve evolução do planeamento estratégico, à luz de 5 documentos / programas de referência⁸², que servirão de base à estrutura organizativa do processo de operacionalização da reabilitação urbana, enquanto instrumento de planeamento operacional, nomeadamente:

- *Guia para a elaboração de Planos Estratégicos de Cidades Médias (1996)*
- *Innovative Urban Plannig and Management – IUPM (1998-2001)*
- *Guidance on Urban Reahabilitation (2004)*
- *Contribuições para a formulação de Políticas Públicas no Horizonte 2013 relativas ao tema Revitalização Urbana (2005)*
- *Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano - PEDU (2014-2020)*

Em 1996 a Direção Geral do Território produziu o ‘Guia para a elaboração de Planos Estratégicos de Cidades Médias’, que resultou de um conjunto de experiências desenvolvidas por uma rede de cidades médias europeias, entre as quais Évora. Este documento constitui, pela diversidade de situações que estiveram na sua origem, um elemento orientador para o planeamento estratégico que alavancou a sua base metodológica, apontando para um processo de planeamento integrado e compreensivo, orientado para objetivos estratégicos que respondessem a desafios e oportunidades, garantindo uma estrutura negocial e um nível de

⁸² Para uma leitura mais aprofundada do assunto, deverá consultar-se ALVES, Cláudia (2015:339-427)

participação que desse coerência a um projeto coletivo (representado pelos atores e agentes com impacto no espaço da cidade).⁸³

Numa abordagem mais operacional de intervenções / projetos concretos que seguiram esta vertente de planeamento estratégico, encontra-se a experiência desenvolvida no âmbito do projeto IUPM, integrado no INTERREG IIC - Cooperação transnacional para o desenvolvimento do território⁸⁴, cuja metodologia assentava na análise urbana (diagnóstico) para definir um ‘Cenário de chegada’ e os objetivos que iriam estar na origem da estratégia. Seguiu-se posteriormente a fase de Planeamento da Ação e Mobilização de Recursos, onde estava integrado o Plano de Ação e a Avaliação e Monitorização.

Em 2004, o Conselho da Europa publica o ‘Guidance on Urban Reahabilitation’, documento baseado nas experiências desenvolvidas em 80 projetos do programa ‘Technical Co-operation and Consultancy Programme related to the Integrated Conservation of the Cultural and Natural Heritage’, desde a sua implementação em 1973, e que sistematiza os conceitos e meios de atuação no processo de reabilitação urbana, definindo-o como *‘It is above all a political act aimed at improving components of the urban space and improving the whole population’s well-being and quality of life. Its spatial and human challenges require the implementation of local policies (...) Rehabilitation therefore forms part of an urban project/urban development plan, requiring an integrated approach involving all urban policies.’*⁸⁵

São referidos um conjunto de fatores fundamentais para o sucesso de uma política de reabilitação⁸⁶, designadamente: a integração do projeto nas políticas urbanas; o papel mobilizador das autoridades públicas; o apoio de uma equipa técnica multidisciplinar; a participação e o envolvimento da população; a escolha de instrumentos jurídicos adequados e recursos financeiros disponíveis. É ainda referida a relevância do fator tempo.

Em 2005, foi realizado um estudo sobre ‘Contribuições para a formulação de Políticas Públicas no Horizonte 2013 relativas ao tema Revitalização Urbana’, que propunha igualmente um modelo de atuação com uma abordagem semelhante às anteriores, definindo igualmente um ‘Cenário de Chegada’ que serve de base à estratégia que, por sua vez, dá lugar ao plano de ação, igualmente num processo participado, monitorizado e avaliado, em que é destacado o modelo de gestão.

Atualmente, no âmbito do Portugal2020, o financiamento municipal para o planeamento estratégico e posterior candidatura das suas prioridades de investimento, passa pela elaboração prévia de um PEDU⁸⁷ cuja estrutura organizativa segue o modelo indicado na figura 12 (fig. 12). Mais uma vez, é através de um instrumento financeiro que se desenha uma metodologia de planeamento estratégico, que nem sempre é aproveitada como tal, apenas como um ‘mal necessário’ para captar fundos dos programas operacionais, deixando-se a estratégia e a programação para uma fase posterior e que muitas vezes fica comprometida quando não prevista no PEDU. A tese de Cláudia Alves esquematiza a estrutura organizativa

⁸³ A tese de Cláudia Alves analisa em pormenor as orientações metodológicas destes dois documentos. (pp.402-421).

⁸⁴ Igualmente referido por PINHO, Ana (2009).

⁸⁵ ROTH, Catherine (2004:75)

⁸⁶ Para uma abordagem mais aprofundada sobre o assunto ver ALVES, Cláudia (2005:441-447) e PINHO, Ana (2009:320-327)

⁸⁷ Desenvolvido mais detalhadamente no capítulo 06 destinado aos instrumentos financeiros.

dos PEDU⁸⁸, segundo o qual é possível estabelecer uma correspondência direta com as estratégias dos processos de reabilitação urbana, designadamente o exposto nos art. 30º e 33º do RJRU – ERU e PERU⁸⁹

Estrutura organizativa (conteúdos)	PEDU (PORTUGAL2020)	ERU (ORU simples – art. 30º RJRU)	PERU (ORU sistemática – art. 33º RJRU)
Diagnóstico*	x	*	*
Objetivos e definição estratégica	x	x	x
Identificação das prioridades de investimento	x	x	x
Quadro de apoios e incentivos e financiamento das ações		x	x
Programa de investimento público e financiamento			x
Componentes dos planos de ação	x		
Programação das ações			x
Resultados esperados fatores críticos de sucesso interdependências	x		
Modelo de governação / gestão	x	x	x
Prazo de execução		x	x
Instrumentos de execução previstos no RJRU		x	
Entidade gestora		x	x
Necessidade de elaboração, revisão ou alteração de PPRU		x	x
Unidades de Execução ou Intervenção			x

Fig. 12 - Tabela comparativa da estrutura organizativa (conteúdos) dos PEDU com as ORU (simples e sistemática).

Fontes: Cláudia Alves (2015:426), Portugal2020 e RJRU

Nota: * decorre da delimitação da ARU

Como é possível verificar, os objetivos e definição estratégica, bem como a identificação das prioridades de investimento e o modelo de governação/gestão, são conteúdos comuns a estes documentos estratégicos, sendo a sua concertação fundamental para garantir a celeridade e eficácia do processo de reabilitação. Note-se que o RJRU não faz referência ao diagnóstico, partindo-se do princípio que o mesmo se encontra contemplado na delimitação da ARU quando esta antecede a aprovação da ORU. Assim, verifica-se que o diagnóstico também é um elemento comum e apenas faz sentido que o mesmo surja na fase inicial do processo, com a delimitação da ARU. Trata-se de um elemento essencial para a fundamentação da decisão da delimitação da área, o que nem sempre acontece, especialmente nos casos em que a área delimitada corresponde ao centro histórico onde o edificado, por ser mais antigo, se encontra mais degradado e a perceção que se tem da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios e infraestruturas urbanas, dos equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva é muitas vezes empírica, ficando a demonstração da mesma para um diagnóstico realizado posteriormente na fase da ORU.

⁸⁸ Fluxograma II9 que corresponde ao conteúdo assinalado na tabela dentro das células destacadas.

⁸⁹ Conforme se trate de uma ORU simples ou sistemática respetivamente

07.02. A Promoção da cidadania e a disponibilização da informação como incentivos à participação: urbanismo de proximidade

Os planos devem ter objetivos que permitam que as pessoas se possam neles rever como cidadãos, técnicos e políticos. Para isso é fundamental que sejam criados mecanismos capazes de promover a sua participação, assentes na divulgação da informação, de forma rápida e transparente, apostando em ações de proximidade e de contacto direto com as pessoas e os sítios, numa abordagem *'Place Based Approach'*. Na prática, tem-se verificado (salvo raras exceções) que os processos de participação nem sempre são bem-sucedidos, por não conseguirem mobilizar o público-alvo. Os municípios disponibilizam e divulgam a informação associada aos processos de reabilitação nas suas páginas da internet, através de seminários e sessões de informação, criando até balcões de atendimento específicos para a reabilitação urbana mas, regra geral, apresentam o 'produto' na sua 'versão final' deixando muito pouco tempo para o envolvimento dos cidadãos. Isto comprova-se nos relatórios de ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública, onde muitas vezes se verifica não ter existido qualquer participação no processo (exemplo das ORU analisadas – **anexo A06**). O mesmo acontece nas sessões públicas de informação e esclarecimento, em que os níveis de participação são muito baixos.

Os casos que registam maior interesse, participação e discussão, são as experiências realizadas em contexto real (não conceptual dos planos e projetos), nos locais a reabilitar, envolvendo diretamente os principais interessados (proprietários/utilizadores e outros promotores dos espaços a reabilitar). Veja-se por, exemplo, o caso de Coimbra em que um grupo de estudantes de arquitetura integraram o projeto 'Há Baixa'⁹⁰, aproximando a universidade da cidade numa iniciativa baseada em experiências semelhantes como o caso do projeto 'Terra Amada', organizada pelo Curso de Arquitetura da Universidade Católica de Viseu.⁹¹

Outra oportunidade de promoção do debate em torno da reabilitação urbana, que nem sempre tem sido devidamente aproveitada, é a orientação dos mecanismos de democracia participativa como o Orçamento Participativo⁹² para temas diretamente ligados à reabilitação urbana de forma integrada e concertada com as políticas locais. Tal como será referido no capítulo seguinte, algumas das propostas vencedoras do OPCondeixa têm incidido essencialmente na reabilitação de alguns espaços públicos e edifícios de apoio a atividades culturais, desportivas e recreativas, onde se destaca inclusivamente a reabilitação do património cultural classificado. Ao nível nacional, foi criado o Orçamento Participativo Portugal que, na sua 1ª edição (2017), tem a concurso projetos que incidam nas áreas da

⁹⁰ Projeto criado por estudantes do Departamento de Arquitetura da Universidade de Coimbra com o objetivo de intervir sobre uma área específica da cidade de Coimbra, a Baixa. É, assim, feita uma aproximação entre a universidade e uma comunidade local com base em pequenas intervenções de reabilitação sobre habitações e espaços comerciais, bem como uma construção efémera num dos largos da Baixa.

⁹¹ Em 2013 foi desenvolvida uma ação na aldeia de Covas do Monte, que incluiu obras em 7 edifícios e espaço público, com base em mão-de-obra voluntária de 60 estudantes, sob a direção de mestres-de-obras e técnicos do sector, também voluntários, e com os materiais doados por 54 empresas do sector.

⁹² A participação dos cidadãos na construção de uma sociedade mais ativa passa igualmente pelo processo de governação local, nomeadamente pela sua intervenção ao nível dos instrumentos financeiros. O Orçamento Participativo é um mecanismo de democracia participativa que permite aos cidadãos decidirem sobre uma parte do orçamento municipal, potenciando a participação de todos na vida da comunidade local. Hoje em dia existem em todo o mundo cerca de 1500 experiências deste género.

cultura, ciência, agricultura e educação e formação de adultos em Portugal continental e nas áreas da justiça e da administração interna nas Regiões Autónomas, num montante global de 3 milhões de euros distribuídos por projetos nacionais e de âmbito territorial, relativos a cada uma das cinco NUT II e para cada uma das duas Regiões Autónomas.⁹³

De salientar ainda as iniciativas promovidas por diversas instituições públicas, ligadas ao património e pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana que têm contribuído para a divulgação de informação de sensibilização sobre a viabilidade, sustentabilidade, rentabilidade e mais-valia cultural e económica da reabilitação e ainda o empenho municipal no marketing territorial que associa o potencial turístico do concelho à reabilitação urbana.

07.03. Pessoas que fazem acontecer... a importância da equipa multidisciplinar e o modelo de governação (o papel mobilizador do município nos processos colaborativos)

Este ‘urbanismo de proximidade’ obriga a uma nova forma de planear, programar e projetar, segundo a qual, políticos, projetistas e toda a equipa multidisciplinar envolvida no processo devem estabelecer relações diretas com as pessoas e os lugares a reabilitar. É necessário estabelecer relações de confiança, baseadas na transparência do processo e na credibilidade técnica da equipa que o orienta, que deverá ter um conhecimento profundo do território mas também um conhecimento técnico que saiba articular de forma eficaz os recursos disponíveis ao nível dos instrumentos de planeamento, regulamentação e ação. É por isso fundamental assegurar o nível básico de informação, numa linguagem (escrita e gráfica) clara e acessível a todos os intervenientes do processo. O grafismo não é neutro e é através dele que se organiza e se passa a mensagem não deve, por isso, ser demasiado abstrato ao ponto de se transformar num obstáculo.

Também ao nível da governação, o desafio está no modelo adotado para a execução das operações, sendo que o desejável será um modelo de governação colaborativa em que se criem mecanismos que permitam a decisão conjunta e partilhada, envolvendo todos os atores (públicos e privados) de forma motivada para colaborarem e participarem para o bem comum, orientando consensos, independentemente dos protagonistas e da especificidade das ações a desenvolver. Obviamente que isto só é possível se as pessoas se revirem nos processos, sendo para isso fundamental que os objetivos da operação se centrem em interesses coletivos.

Independentemente de assumir, ou não, o papel de entidade gestora nos processos de reabilitação, o município deverá assumir um papel liderante e facilitador do processo, viabilizando a participação dos diferentes atores, garantindo a transparência procedimental e das interdependências, clarificando as metas e os prazos de viabilização das ações conjuntas.

O município deverá promover o diálogo e cimentar as relações de confiança, compromisso mútuo e o entendimento partilhado dos intervenientes, num papel de mediação.

⁹³ Para mais informação consultar <https://opp.gov.pt/>

07.04. Tempo e o custo nos instrumentos da operacionalização

A velocidade dos acontecimentos e as dinâmicas políticas e financeiras nem sempre se coadunam com os tradicionais instrumentos de planeamento, é por isso fundamental utilizar instrumentos suficientemente flexíveis de modo a dar espaço à imprevisibilidade e oportunidade. O fator custo deve ser considerado na articulação do investimento privado com o dos beneficiários da área objeto de planeamento, através de parcerias público/privadas, de modo a garantir o equilíbrio da recuperação das mais-valias geradas. Estes dois fatores estão sempre ligados, uma vez que a morosidade dos processos transporta sempre consigo custos associados (tempo é dinheiro!).

O desafio está, assim, em conseguir encontrar no processo o equilíbrio entre estes dois fatores em todas as etapas do processo, evitando a tendência atual de deixar que o calendário das candidaturas a financiamento das ações de reabilitação (onde também se incluem estudos e projetos) influenciem e invertam prioridades e opções estratégicas, comprometendo a sustentabilidade e integridade de todo o processo.

07.05. A demagogia dos processos de reabilitação

A operacionalização da reabilitação urbana deve ser um processo de (re)estruturação do território, que promove a sua regeneração, assente em princípios de coesão e sustentabilidade, pelo que não deve ser desenvolvido em ambiente fechado, apenas com o objetivo de seguir um normativo, descuidando aquilo que é verdadeiramente importante – o território. A programação deve ser realista e devidamente fundamentada em parâmetros mensuráveis, caso contrário a sua execução será sempre casuística e dificilmente se conseguirá uma monitorização e avaliação realística da situação.

Outro aspeto fundamental para o sucesso da operacionalização é a capacidade da equipa técnica para produzir instrumentos que não sejam desvirtuados por normativos legais a que têm de obedecer (no caso dos IGT) e que estejam adequados aos objetivos que se pretendem alcançar. Muitas vezes a normativa concentra-se demasiado no processo e não no território, tornado os processos exaustivos e levando à sua paralisação, quando deviam promover a cultura do território e ser instrumentos facilitadores que apontam soluções. O problema não está muitas vezes no suporte legal (normativo), mas sim na ‘praxis’. É por isso necessário mudar a maneira de projetar/planear o território, criando programas que incentivem as boas práticas. Apesar dos processos de reabilitação urbana preverem a necessidade de alteração, revisão dos instrumentos de gestão territorial em vigor (designadamente os PPRU), a ORU deve contribuir para a facilidade de execução das UOPG e/ou PP do PDM, que são instrumentos fundamentais para fazer acontecer. Estes processos devem ser executados de forma mais célere e simples possível.

07.06. Os procedimentos

Procurou-se assim desenhar uma estrutura organizativa (matriz) que encadeia um conjunto de procedimentos (P1 a P8) que permitam uma gestão urbanística dinâmica, contínua e em permanente autoinspeção, numa abordagem que possa dar resposta à velocidade dos acontecimentos, sem comprometer a visão integrada do território. Este processo deve ser guiado por um modelo de governação assente em princípios de sustentabilidade, subsidiariedade, igualdade, eficiência, transparência e responsabilização, com uma ativa participação cívica que deve ser transversal a todas as fases do processo, bem como a monitorização e avaliação.

Foi com base nestes pressupostos e com base na exposição aqui realizada, que se desenvolveu o seguinte esquema / matriz de operacionalização da reabilitação urbana (fig.13), cujos procedimentos se encontram esquematizados em fluxo com as principais ações, no **anexo A07**.

MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO (P5) PARTICIPAÇÃO (P8) + cap. VII RJRU	DIAGNÓSTICO (P1) Análise da situação urbana <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identificação da necessidade de iniciar o processo - Antecedentes do local - Estudos de caracterização - Dinâmicas / tendências públicas e privadas - Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças (análise SWOT) Base da fundamentação da delimitação da ARU	Onde estamos?
	ESTRATÉGIA (P2) – art. 30º e 33º RJRU Plano estratégico de desenvolvimento urbano sustentável <ul style="list-style-type: none"> - Objetivos estratégicos - Correspondência com os IGT e com as políticas locais de reabilitação - Metas e indicadores Base da fundamentação da necessidade de uma intervenção integrada	Para onde vamos?
	DELIMITAÇÃO DA ARU (P6) PROGRAMAÇÃO (P3) – art. 30 e 33º RJRU Planeamento operacional sustentável <ul style="list-style-type: none"> - Entidade gestora / equipa multidisciplinar/ parceiros Quem? - Modelo de gestão e execução / instrumentos de execução / ações / unidades de intervenção Como? - Calendarização das ações / prioridades Quando? - Estimativa de investimento / financiamento / viabilidade económica Quanto custa? Base do projeto de ORU	Como lá chegamos?
	AROVAÇÃO DA ORU (P7) EXECUÇÃO (P4) – art. 34º RJRU, art. 148º RJIGT e RJUE Implementação, coordenação e gestão de projetos <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unidade de intervenção ou execução (RJRU e RJIGT) ▪ Licenciamento de operações urbanísticas (RJUE) ▪ Execução das obras 	
	MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO - art 20º-A RJRU (P5*)	

Fig. 13 - Matriz operacionalização da reabilitação urbana e articulação com os regimes jurídicos correspondentes

Diagnóstico (P1)

Tal como defendido anteriormente, deverá corresponder à fase inicial do processo que permite identificar o problema e fundamentar a necessidade de uma intervenção integrada. Não quer dizer que seja o único momento em que se deve acontecer, mesmo porque à medida que o processo evolui e são realizados os projetos da ORU e da mais tarde a execução das ações, será obviamente necessário um diagnóstico mais fino, específico e direcionado à escala da intervenção.

Estratégia (P2)

Nesta fase são definidas as bases de fundamentação da intervenção integrada que irão integrar a proposta de delimitação da ARU (P6), em que o município deverá traçar os objetivos estratégicos da sua intervenção que orientam as fases seguintes.

Programação (P3)

Consiste no planeamento operacional sustentável que define a base do projeto da ORU (P7) e sua posterior aprovação. Trata-se da concertação da estratégia com a ação, apontando os caminhos (ações) para a sua concretização, identificando os intervenientes, os instrumentos, definindo prazos e estimando os custos.

Execução (P4)

Refere-se essencialmente à implementação, coordenação e gestão de projetos com vista à sua execução (realização das obras). Para a temática em causa foram apenas abordadas as ações com vista à delimitação de uma unidade de intervenção ou execução, de acordo com os trâmites referidos no capítulo 05, não tendo sido pormenorizadas as ações relativas ao licenciamento de operações urbanísticas e à execução das obras (que já extravasam o âmbito de aplicação do RJRU, enquadrando-se em regimes complementares, designadamente o RJUE).

Monitorização /Avaliação e Participação (P5, P5* e P8)

A monitorização e avaliação dos planos decorrem da LBOT e do RJGT. Embora não estejam contempladas nos artigos 30º e 33º do RJRU, fazem parte do processo da ORU, nos termos do seu art. 20º-A, segundo o qual o acompanhamento e a avaliação da ORU pressupõe a elaboração de um relatório anual de monitorização e um relatório de avaliação de cinco em cinco anos, que devem ser submetidos à aprovação da Assembleia Municipal e divulgados na página eletrónica do município. A este procedimento regulado pelo RJRU designou-se P5*, à monitorização e avaliação corrente e contínua em todo o processo designou-se P5.

A necessidade da alteração, revisão ou revogação de um programa ou plano territorial fundamenta-se no respetivo relatório de monitorização e avaliação da execução. Este procedimento deveria integrar todas as fases do processo, pois só assim se garante a transparência e eficácia do mesmo e se conseguem antecipar mudanças de ‘cenário’. Para isso deverão ser definidos os parâmetros e indicadores que permitam monitorizar a respetiva estratégia, bem como os objetivos e resultados esperados da sua execução. A utilização das

ferramentas de SIG no processo de reabilitação permitirá igualmente avaliar e monitorizar o processo e disponibilizar informação em tempo útil aos intervenientes do processo, de uma forma clara e transparente.

É ainda fundamental envolver os diversos agentes da reabilitação (equipa multidisciplinar, os privados, a entidade gestora) no procedimento de monitorização e avaliação, ponderando na decisão e validação das várias ações do processo os seus contributos, daí que estes dois procedimentos devam estar associados, apesar da participação não se esgotar no processo.

Esta participação, designada por P8, pode compreender o envolvimento direto de particulares, empresas do setor local e técnicos das mais diversas áreas que contribuam para o desenvolvimento urbanístico do território, integrando-os diretamente na equipa multidisciplinar, ou em conselhos consultivos e fóruns de debate e atividades diversas a realizar na área que se pretende reabilitar, estimulando a criação de parcerias público-privadas, num urbanismo de proximidade.

Os procedimentos deverão ser adaptados caso a caso à estrutura orgânica e às dinâmicas de planeamento do município e o conjunto de atividades, a ordem de realização de tarefas e a distribuição de responsabilidades, dependerão do resultado do diagnóstico que ditará a maior ou menor complexidade do processo. Não foi por isso intenção abordar genericamente cada um deles para um contexto indefinido / desconhecido (mesmo porque seria utópico conseguir prever todas as situações), mas demonstrar uma possibilidade de aplicação concreta e específica ao caso de estudo, onde se resumem e aplicam os conteúdos da presente dissertação, a título de conclusão.⁹⁴

⁹⁴ Ver capítulo seguinte 'Matriz de operacionalização da reabilitação urbana: onde estamos? Para onde vamos? Como lá chegamos? Aplicação ao caso de estudo'

(...) em meados de Quinhentos, em postura emanada do município conimbricense, datada de 1554, estabelece-se, por princípio, que «toda a carne, fígado, pescado, que se trabalhar e vender nos lugares do termo desta cidade, se dará e venderá o arrátel menos um ceitil, do que se corta e vende na cidade». No entanto, o regimento estabelece uma exceção. A exceção recai sobre o lugar de Condeixa-a-Nova, estabelecendo «que em ele possam cortar todas as outras coisas pelo preço dela (cidade), sem nenhuma pena». Isto por Condeixa ser considerado como «lugar de grande estrada – e grande – e um dos principais do termo da cidade»' - FERNANDO-ANTÓNIO ALMEIDA (2014:318)

08. O CASO DE CONDEIXA-A-NOVA...

08.01. Breve caracterização do concelho



Fig. 14 - Breve cronologia do concelho até aos anos 70:

II AC – assentamento da cidade luso-romana de Conimbriga; **1086** – primeira referência conhecida do topónimo ‘*Civitas Condex*’; **XII** – reconquista das terras de Condeixa aos mouros; **1514** – atribuição de Foral por D. Manuel; **1517** – Elevação a Vila e Sede de Paróquia; **1541** – constituição da freguesia de Condeixa-a-Nova (Santa Cristina); **1798** – entrada em funcionamento da Mala Posta (40h entre Lisboa e Coimbra); **1836** – extinção do concelho de Ega e sua anexação a Condeixa; **1838** – criação do concelho de Condeixa; **1845** – outorga da categoria de Vila e de cabeça de concelho a Condeixa, por D. Maria II; **1846** – supressão temporária do concelho; **1852** – reelevação definitiva a categoria de concelho; **1864** – cessação do serviço de Mala Posta, com o advento do caminho-de-ferro; **1927** – inauguração do hospital; **1932** – início do serviço de luz elétrica; **1950** – início do abastecimento de água ao domicílio na Vila; **1962** – inauguração do Museu Monográfico de Conimbriga (1º museu sítio arqueológico do país).

Fonte: (2007) Manual da qualidade CM Condeixa

Território, localização e demografia

O município foi fundado em 1514 e o concelho existe desde 1838, altura em que deixa de fazer parte do concelho de Coimbra. Atualmente é composto por 7 freguesias: Anobra, união de freguesias de Condeixa-a-Velha e Condeixa-a-Nova; Ega; Furadouro; união de freguesias de Sebal e Belide; união de freguesias de Vila Seca e Bem da Fé; e Zambujal. A união de freguesias de Condeixa-a-Velha e Condeixa-a-Nova e a união de freguesias de Sebal e Belide são predominantemente urbanas, sendo as restantes freguesias classificadas como áreas predominantemente rurais⁹⁵.

O concelho está integrado na Região Centro (NUTS II) e na Região de Coimbra (NUTS III), no Distrito de Coimbra, ocupando uma área de 138,7km², numa posição central ao nível regional e nacional, muito devida à sua localização geográfica, mas também aos acessos⁹⁶ dos quais beneficia, e ainda a proximidade à sede de distrito e da região, que em muito contribui

⁹⁵ Estudos de Caracterização 1ª revisão do PDM.

⁹⁶ Infraestruturas rodoviárias: A1, IC2, IC3, EN342 e EN347

para o efeito ‘cidade satélite’, que se reflete igualmente nos movimentos pendulares entre os dois concelhos.

Contrariando a tendência que se tem verificado na região, o município apresentava em 2011, um crescimento demográfico de 12,6%, com uma população de 17.078 habitantes⁹⁷. Este indicador é fundamental para perceber algumas das opções estratégicas da reabilitação urbana, especialmente ao nível do parque habitacional.

A conjugação destes dois fatores: localização e demografia, coloca o município numa posição muito favorável ao desenvolvimento estratégico das suas políticas de reabilitação urbana.

Evolução política

Igualmente relevante quando falamos de ‘políticas’ de reabilitação urbana é o contexto político em que as mesmas se desenvolvem, que se traduz na figura 15 (fig.15).

Data do ato	Presidente eleito	Partido Político	Percentagem de votos	N-º de inscritos
12.12.1976	Armando Martins Tavares	PS	41,92%	9386
16.12.1979	Armando Martins Tavares	PS	47,96%	9639
12.12.1982	Armando Martins Tavares	PS	42,37%	9887
15.12.1985	Belmiro Moita da Costa	PS	45,49%	10216
17.12.1989	Belmiro Moita da Costa	PS	59,24%	10489
12.12.1993	Jorge Manuel da Conceição Teixeira Bento	PS	47,02%	10822
14.12.1997	Jorge Manuel da Conceição Teixeira Bento	PS	61,59%	11026
16.12.2001	Jorge Manuel da Conceição Teixeira Bento	PS	47,18%	11228
09.10.2005	Jorge Manuel da Conceição Teixeira Bento	PS	51,83%	11386
15.07.2007	Jorge Manuel da Conceição Teixeira Bento	PS	*	*
11.10.2009	Jorge Manuel da Conceição Teixeira Bento	PS	57,14%	12740
29.09.2013	Nuno Miguel Martins Rondão Moita da Costa	PS	49,77%	13924

Fig. 15 - Evolução Política

Fonte: CNE em <http://eleicoes.cne.pt/>, acessido a 26.10.2016

*Dados não disponíveis

Como é possível verificar, o contexto político não podia ser mais favorável pela continuidade do partido político e dos mandatos eleitos, fatores que propiciam o tempo necessário para implementação e consolidação das políticas locais de reabilitação urbana.

08.02. O planeamento estratégico municipal

Os instrumentos de gestão territorial e outras ferramentas para o ordenamento do território

No intervalo de tempo e para o território a que corresponde o estudo da evolução urbanística, foram elaborados um conjunto de planos, estudos urbanísticos e outras ferramentas que, apesar de na sua maioria não constituírem instrumentos de gestão territorial (IGT), possuem orientações que acabaram por ser consideradas e integradas na prática das políticas urbanísticas. Tratam-se de documentos estratégicos que tem um enfoque mais amplo que os planos urbanísticos e territoriais, uma vez que os seus objetivos e ações abrangem aspetos de caráter económico e social que nem sempre correspondem a uma materialização física no

⁹⁷ Fonte INE – Censos 2011

território, mas que não deixam de ser relevantes para uma leitura transversal e integrada do mesmo. Quando participados, são ainda a expressão dos objetivos e propostas de uma determinada coletividade urbana ou territorial. Obviamente, por não estarem regulados juridicamente, o seu carácter vinculativo é nulo, contudo cada vez mais são peças fundamentais para obtenção de fundos de financiamento, cujas candidaturas, para além de verificarem o enquadramento das operações com os IGT, verificam igualmente a sua fundamentação na estratégia definida por estes planos.

Ao nível dos IGT, é apenas analisado o Plano Diretor Municipal (PDM) na sua versão original e 1ª revisão, por ser o mais relevante para o tema da dissertação.⁹⁸

1973	Plano Geral de Urbanização, Arq. Ricardo Jardim - não chegou ser realizado
1976	Alteração do Ante-Plano de Condeixa-a-Nova realizado em 1954/55, Eng. Barata Rocha - não chegou a entrar em vigor, por não ter tido aprovação do Conselho Superior das Obras Públicas
1978/79	Plano de Pormenor da Zona de Expansão Sul/Nascente de Condeixa-a-Nova - teve parecer do Centro Nacional de Reconhecimento e Ordenamento Agrário (CNROA) em 1982, no sentido da sua revisão, contudo, não chegou a ter parecer da Comissão de Revisão
1979	Plano Geral de Urbanização de Condeixa-a-Nova' (CONSULPANO) - entregue à Câmara Municipal para recolha de pareceres. Por problemas com a delimitação da RAN (parecer do CNROA), foram realizadas reuniões em 1982 e 1983 (atas 91/82 e 142/83), com indicação para a revisão do plano, que não foi concretizada pelo projetista
1980	Plano Geral de Urbanização (PGU) - alterado em 1991
1986	Plano de Reabilitação Urbana Condeixa-a-Nova, Gabinete Técnico Local (GTL)
1991	Revisão do PGU, Arq. António Cristo - enviado à CCDRC a 03.12, encontrava em fase de recolha de pareceres à data dos estudos de caracterização do PDM de 1994, não chegou a entra em vigor.
1994	Plano Diretor Municipal de Condeixa-a-Nova, Espaços e Redes. Estudos urbanos e regionais, Ida – Resolução do Conselho de Ministros n.º 12/94, DR n.º 47, I Série –B de 25.02
1998	Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova, aprovado em Assembleia Municipal a 15.04.1998 - Declaração n.º 148/98, DR n.º 102, Série II de 04.05. ⁹⁹
2000	Plano Estratégico de Condeixa-a-Nova: Diagnóstico Estratégico e Plano Estratégico; Bruno Soares, Arquitetos Ida
2000	Plano de Urbanização da Zona Envolvente das Ruínas de Conímbriga, GTL Condeixa-a-Velha
2007	Carta Educativa, PensarTerritório, Lda
2007	Plano Estratégico de Condeixa-a-Nova: 'Condeixa 2020: o futuro começa hoje', Cedru – Centro de Estudos e Desenvolvimento Regional e Urbano.
2007	Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios de Condeixa-a-Nova (PMDFCI), Gabinete Técnico Florestal do Município
2008	Estudo Urbanístico para a área central de Condeixa-a-Nova, Dupla +, Ida
2009	Agenda 21 Local Condeixa-a-Nova, SPI – Sociedade Portuguesa de Inovação
2010	Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil de Condeixa-a-Nova (PMEPC), PensarTerritório, Lda, Instituto Pedro Nunes; Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova
2010	Plano Local de Promoção de Acessibilidade, CM Condeixa-a-Nova, APEU, NOSTRADOMUS, EPOSITIVA

⁹⁸ No **anexo A08** é possível verificar os IGT em vigor no concelho.

⁹⁹ Este plano estabelece as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação e uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção. A sua execução tem sido realizada por diversas operações de loteamento e obras de urbanização. O plano encontra-se desatualizado em função das novas necessidades do tecido empresarial de Condeixa-a-Nova e está em curso um estudo para a sua ampliação.

2015	1ª Revisão do PDM de Condeixa-a-Nova, PLURAL – Aviso n.º 11025/2015, DR n.º 190, II Série de 29.09
2015	Área de Reabilitação Urbana dos Centros Urbanos de Condeixa-a-Velha e Condeixa-a-Nova, CM Condeixa-a-Nova – Aviso n.º 4525/2015, DR n.º 81, II Série de 27.04
2016	Plano de Ação da Regeneração Urbana de Condeixa-a-Nova, FNWAY

Fig. 16 – Lista dos principais planos e estudos urbanísticos realizados (incluindo os que não chegaram a ser concluídos ou não entraram em vigor)

Fonte: Estudos de caracterização PDM 1994 e 1ª revisão

Em seguida serão analisados os planos e estudos mais relevantes para a compreensão da evolução urbanística do concelho (especialmente para a área delimitada para a ARU), tendo por base de comparação os seguintes parâmetros¹⁰⁰: problemas; potencialidades; estratégia de desenvolvimento; ações e projetos e financiamento, sistematizando a informação, na tabela publicada no **anexo A09**. Não se pretende realizar uma avaliação da execução dos planos, mas tentar perceber as dinâmicas de planeamento urbanístico e se as mesmas tiveram ou não expressão no território: o que correu bem, o que correu mal ou seja aprender com o passado! A análise dos problemas e potencialidades identificados nestes documentos dão-nos uma visão do contexto (diagnóstico) do território, à data em que os mesmos foram elaborados. É ainda importante perceber se as estratégias locais estiveram ou não alinhadas com as estratégias regionais, nacionais e comunitárias, e se as ideias que se foram consolidando sobre o território seguiram as tendências urbanísticas no que respeita à reabilitação urbana. Importa também analisar o *timing* (leia-se sincronização) entre os processos de planeamento, a elaboração das estratégias e a concretização das mesmas (execução); o nível de envolvimento dos serviços técnicos municipais na sua elaboração e os recursos disponíveis para a sua concretização (financiamento) e se houve, ou não, programação.

Plano de Reabilitação Urbana Condeixa-a-Nova, GTL (1986)

A reabilitação urbana aparece com grande expressão na atividade desenvolvida pelo GTL, mas o seu contributo foi mais teórico que prático, uma vez que grande parte dos projetos não chegaram a concretizar-se em obras.¹⁰¹ À semelhança do que se passava no contexto nacional, o trabalho realizado pelo GTL reflete a evolução do conceito de reabilitação urbana, que já na altura era mais alargado do que a Salvaguarda do Património. A sua área de atuação extravasava os limites do tradicional Centro Histórico, incluindo outras áreas degradadas, numa perspetiva de modernidade e de progresso, que desejava fazer frente às contrariedades económicas e sociais.

O levantamento realizado consistiu num inquérito arquitetónico e sociológico que procurou obter indicadores do estado de conservação; da qualidade arquitetónica; estrutura funcional e propriedade do edificado e caracterização socioeconómica da população residente. A leitura e sistematização dos inquéritos deu origem a um conjunto de mapas síntese e gráficos das zonas de intervenção. A análise das tipologias formais e de uso, acompanhadas de perfis de fachada

¹⁰⁰ Apesar de nem sempre existir informação disponível para preencher todos os campos, uma vez que os documentos analisados têm estruturas organizativas e metodologias diferentes.

¹⁰¹ Apesar do financiamento disponível na altura a fundo perdido (PRU e PRAUD), houve pouca adesão dos particulares.

e alguns levantamentos arquitetónicos, permitiram uma leitura dos espaços, formas e funções e compreender o seu processo evolutivo e distributivo, com o objetivo de formular um ‘código arquitetónico’ para futuras intervenções na zona.

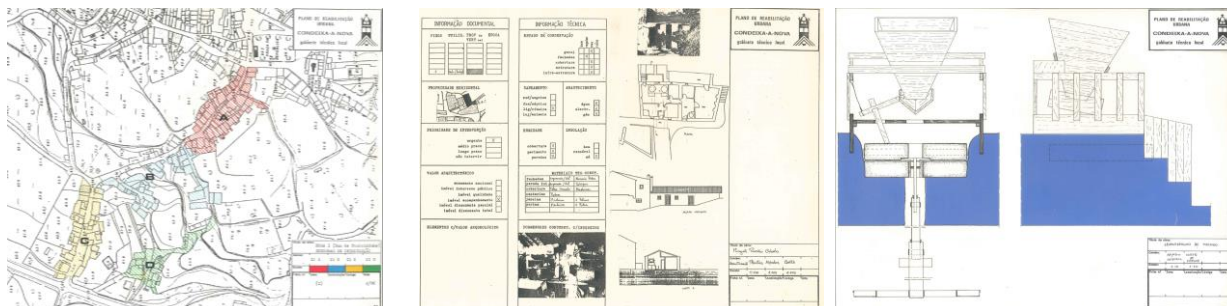


Fig. 17 - Plano de Reabilitação Urbana – GTL Condeixa-a-Nova (1986)
Fonte: Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova

Plano Diretor Municipal (1994)

O PDM cumpriu o objetivo de reforçar as características do município como centro de apoio à capital regional, potenciando as interdependências entre ambos, e melhorando a qualidade de vida dos munícipes (muito visível pelos movimentos pendulares¹⁰² registados entre os dois municípios). O número de planos urbanísticos realizados para as áreas identificadas no plano foi bastante reduzido (mercado, central de camionagem e ZIL) e nem todos foram executados. Mas o PP da ZIL foi fundamental para o arranque das principais indústrias cerâmicas que ainda hoje laboram no concelho, mas o PU de Condeixa que era prioritário não chegou a ser realizado, nem os PP dos aglomerados urbanos de Ega, Sebal, Anobra, Belide/Casével e Vila Seca/Bruscos. A expansão aconteceu, assim, de forma não programada (ao contrário do que propunham as estratégias de desenvolvimento dos planos estratégicos que se seguiram ao PDM) e muito com base nas iniciativas dos privados.



Fig. 18 – Estação Central de Camionagem (estudo prévio), GAT Coimbra 1993; Plano de Pormenor do Mercado e Central de Camionagem (Estudo Prévio), PLARQ 1996; Plano de Pormenor ZIL (1998).

Fonte: Câmara Municipal Condeixa-a-Nova

Cumpriu, no entanto, a missão de criar novas áreas de expansão, infraestruturas básicas, equipamentos e acessibilidades (com exceção para a resolução dos problemas de segregação

¹⁰² Em 2011, 44% da população do município trabalhava ou estudava no local onde residia e 39% da população residente deslocava-se para Coimbra para aí trabalhar ou estudar. Fonte CCDRC – ‘Movimentos Pendulares no futuro modelo de organização territorial da região Centro de Portugal’, 2013.

espacial provocados pelo IC2 que até hoje permanecem sem resolução). Também ao nível dos transportes públicos, apenas recentemente foi construído o Terminal Rodoviário¹⁰³ e criado o sistema de transporte urbano - URBCONDEIXA¹⁰⁴.

A reabilitação urbana tem expressão nas ações propostas para o centro da vila, na pavimentação e infraestruturização e reorganização da circulação automóvel, dotando a vila de mobiliário urbano e espaços verdes com uma linguagem arquitetónica coerente que muito contribui para a imagem que hoje temos do centro da vila. Mas se o espaço público foi revitalizado, o mesmo não aconteceu com o tecido edificado. As dinâmicas de investimento público não foram suficientes para incentivar e promover o investimento privado e assistiu-se ao esvaziar quase total da função habitacional no centro, permanecendo alguns estabelecimentos comerciais e serviços que resilientemente se mantiveram, como se o tempo por eles não tivesse passado. Atualmente assiste-se a um maior dinamismo do comércio local e alguns serviços que procuram o centro para se instalarem, mas a sua permanência é muito curta, porque não estão ainda reunidas as condições necessárias à sua fixação (este é um dos problemas identificados na proposta de delimitação da ARU e no diagnóstico realizado no âmbito do PARU).

Percorrendo a lista das ações e projetos previstos no plano, é possível verificar que muito poucos ficaram por realizar, tendo sido dado grande prioridade aos equipamentos e infraestruturas, ficando apenas para trás o setor florestal, a construção de habitação social e a promoção e investigação das tradições de artesanato e a promoção turística. Estes três últimos começam agora a ser ponderados nas estratégias da ARU e PARU e o setor agrícola e florestal começa a ganhar expressão, muito devido ao número de projetos agrícolas que têm vindo a ser implementados através do financiamento disponível no atual quadro comunitário (PDR 2020). Ao nível da promoção turística, verifica-se recentemente uma tendência para a tipologia de alojamento local que, apesar de não constituir um empreendimento turístico¹⁰⁵, começam a ganhar expressão no território, localizados nos aglomerados de características mais rurais, junto das principais atrações turísticas naturais e patrimoniais. O município, através do Gabinete de Apoio ao Empreendedor (GAE)¹⁰⁶ e com o apoio do Turismo do Centro, tem reunido esforços no sentido da sua promoção, mas também aqui tudo aconteceu de forma não programada, por iniciativa dos privados. Verifica-se ainda atualmente uma grande tendência para a conciliação do potencial turístico com o potencial agrícola (agroturismo) e turismo de natureza.

¹⁰³ Um projeto de natureza e dimensão muito reduzida em relação à proposta original no PDM de 1994 que propunha uma Central de Camionagem e uma empresa intermunicipal de transportes.

¹⁰⁴ Serviço de transporte em mini autocarro, que resulta da parceria entre o Município e a Transdev, que engloba três circuitos que garantem a ligação entre as principais urbanizações, superfícies comerciais e o centro da vila.

¹⁰⁵ Nos termos do regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento de empreendimentos turísticos (DL 39/2008 de 07.03, na sua atual redação)

¹⁰⁶ Balcão de atendimento destinado a apoiar tecnicamente empreendedores com ideias de negócio que necessitem de ajuda para dar os primeiros passos. O GAE tem desenvolvido várias ações que visam igualmente o desenvolvimento da economia local e do pequeno comércio, contribuindo ainda para a divulgação da informação sobre os incentivos e benefícios fiscais para a reabilitação urbana e promovendo os espaços que se encontram desocupados no centro da vila, através de uma bolsa de recursos, que visa a agilização do contacto com os privados (proprietários dos espaços).

Plano estratégico (1997 - 2000)

Os problemas identificados no Plano Estratégico da Vila de Condeixa-a-Nova (diagnóstico preliminar de 1997 e versão final 2000) permanecem ainda hoje por resolver e a estratégia subjacente à proposta da delimitação da ARU e às ações previstas no PARU, tem como principal objetivo minimizar o seu impacto negativo no território. Parece, no entanto, estranho que o plano estratégico tenha surgido 3 anos após a entrada em vigor do PDM, definindo *a posteriori* as linhas estratégicas em concordância com o então POCENTRO, mas isso vai de encontro ao que foi referido no primeiro capítulo sobre os PDM de 1ª geração. Além disso a LBOTU e a legislação complementar necessária à sua implementação: o RJIGT e o RJUE,¹⁰⁷ surgem precisamente nesta altura. Ou seja, primeiro programou-se à escala local e posteriormente procedeu-se à concertação da estratégia com as escalas regionais e nacionais. No entanto, essa concertação não correspondeu a uma alteração do plano, pelo que a sua capacidade vinculativa e operativa não produziram efeitos, ficando o planeamento à macro escala comprometido muitas vezes pelo ‘facto consumado’, resultando num conjunto de linhas orientadoras demasiado generalistas para se poderem refletir nos planos.

Como seria de prever, ao contrário do que se verificou para a concretização das ações e projetos previstos no PDM, as ações e projetos previstos no plano estratégico ficaram muito aquém das expectativas, tendo-se executado as que efetivamente estavam em concordância com o PDM. Alguns projetos foram recentemente concluídos, com as devidas adaptações decorrentes do desfasamento temporal entre o plano e o projeto efetivo (é o caso da requalificação da antiga Quinta de S. Tomé, atualmente convertida no museu PO.RO.S)¹⁰⁸.

Condeixa 2020: o futuro começa hoje! (2007)

Os problemas diagnosticados neste plano estratégico já evidenciavam as consequências do urbanismo de expansão que provocara uma elevada fragmentação da estrutura fundiária e uma distribuição territorial assimétrica da população. A insuficiente promoção turística e valorização dos recursos naturais e patrimoniais; a dificuldade em dinamizar o mercado de emprego, juntamente com as questões de acessibilidade e mobilidade, orientaram a estratégia de desenvolvimento para a competitividade económica, a valorização ambiental, o potencial humano e o desenvolvimento social.

Pela primeira vez aparece de forma clara e distinta a necessidade de integrar na estratégia aspetos associados à coesão social e ambiental, explanados nos objetivos globais. Mas a concretização dos ‘projetos âncora’ ficou muito aquém do desejado, voltando agora a ser novamente referidos na estratégia da ARU, tais como: o ‘Circuito Condeixa 2020’ – projeto que visava a valorização ambiental e turística do Paúl de Arzila; a programação de eventos com projeção regional e nacional¹⁰⁹ e o plano de desenvolvimento turístico de Condeixa e

¹⁰⁷ Lei 48/98 de 11.08; DL 380/99 de 22.09 e DL 555/99 de 16.12, respetivamente.

¹⁰⁸ Centro de eventos de Sicó - museu PO.RO.S [Portugal Romano em Sicó]. Este projeto cultural faz parte da rota da romanização composta pelos concelhos de Condeixa, Penela, Ansião, Alvaiázere e Tomar. Enquanto espaço multimédia e virtual, funciona em articulação com o Museu Monográfico de Conímbriga. Trata-se de um dos projetos âncora que desempenhará um papel fundamental na articulação entre os dois aglomerados urbanos: Condeixa-a-Nova e Condeixa-a-Velha e que contribuirá para atrair pessoas e negócios ao centro da vila.

¹⁰⁹ Apenas recentemente foram desenvolvidos alguns eventos desta natureza que já se encontram enraizados e fazem parte da identidade do concelho, é o caso do ‘Trail de Conímbriga e Terras de Sicó’, promovido pela Associação o Mundo da Corrida, iniciado em 2010, tem já uma data fixa (último fim-de-semana de fevereiro) e acolhe perto 4000 participantes (prova desportiva fundamental para a divulgação e

‘Conímbriga 2020’ – projeto que tinha como objetivo elaborar o Plano Diretor Cultural de Condeixa.

A sua maior concretização deve-se à implementação da Agenda21local (A21L) e ao desenvolvimento da Rede Social, através da constituição do Conselho Local de Ação Social de Condeixa, inicialmente com 19 parceiros, sendo atualmente constituído por 33 parceiros.¹¹⁰

Estudo urbanístico para a área central de Condeixa-a-Nova (2008)

Na área central da vila foi elaborado um ‘Estudo Urbanístico’ que procedeu ao levantamento, caracterização e diagnóstico do estado de conservação do edificado, propondo linhas gerais para a elaboração de um regulamento de edificação, ocupação do espaço público e plano de alinhamentos, e ainda um conjunto de projetos e ações estruturantes para a coesão territorial e preservação da imagem do edificado que se pretendia valorizar e dinamizar. O levantamento e análise dos elementos de caracterização abordava, entre outros: época de construção; tipologia estrutural; unidades de utilização; volumetria; cêrceas; nº de pisos; elementos dissonantes; elementos notáveis; elementos urbanos; estado de conservação, com o objetivo de apresentar uma proposta de regulamento que avançava com alguns critérios de ocupação do espaço público, adaptados à realidade do centro da vila.

Apesar do regulamento nunca ter chegado a entrar em vigor, ainda hoje as suas regras servem de orientação (não vinculativa) para a definição dos critérios de ocupação do espaço público e constituíram a base do plano realizado posteriormente sobre acessibilidades – o Plano Local de Promoção de Acessibilidades de Condeixa (PLPA), realizado em 2009.

Agenda 21 Local (2009)

A A21L foi um projeto financiado, desenvolvido pela Sociedade Portuguesa de Inovação e coordenado pela Divisão de Ambiente e Serviços Urbanos, que assumia como áreas de atuação prioritárias a gestão ambiental; a social; a educação e formação; a cultura; o desporto e juventude; a economia e emprego; e a mobilidade e ordenamento do território, ou seja, um projeto transversal a praticamente todas as áreas de atuação do município. Pela primeira vez, à escala municipal, foi introduzido o tema da sustentabilidade ambiental. O processo foi também inovador pela sua participação (fórum de debate) e criação de uma equipa de trabalho multidisciplinar que integrava técnicos dos vários serviços municipais mas também envolvia a população e a comunidade escolar.

A valorização e sensibilização ambiental faziam-se a partir de valores sociais e culturais, que ganhavam expressão no território através da promoção da mobilidade sustentável, valorizando os circuitos pedonais e cicláveis e minimizando o impacto do uso do automóvel (antecedia assim a política de promoção dos modos suaves, atualmente espelhada nos planos de ação para a mobilidade urbana sustentável – PAMUS¹¹¹) e ainda na criação de espaços verdes de

promoção turística do concelho). Nos últimos dois anos a Câmara Municipal e a Junta de Freguesia de Condeixa-a-Nova e Condeixa-a-Velha, lançaram o evento de recreação histórica intitulado ‘Condeixa- O Vislumbre de um Império’, realizado nas Ruínas de Conímbriga.

¹¹⁰ Sobre este assunto e as atividades desenvolvidas pela rede de ação social e o serviço de ação social da município, ver <http://cm-condeixa.pt/autarquia/apoio-ao-município/acao-social/rede-social/>.

¹¹¹ Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável, CIM-RC - instrumento financeiro, apoiado pelo Programa Operacional Regional do Centro 2020. O plano prevê a implementação de uma estratégia de baixo teor de carbono para o território da Comunidade Intermunicipal da

qualidade numa lógica de rede, que promovessem modos de vida saudáveis, valorizando a natureza e os recursos naturais, garantindo a qualidade de vida dos seus utilizadores. Pela primeira vez eram integrados na estratégia de desenvolvimento do concelho heranças culturais tangíveis e/ou intangíveis.

O seu plano de ação, composto por 29 projetos e ações, era bastante ambicioso, mas a sua execução foi ainda assim bastante satisfatória. Poderia, contudo, ter ido mais longe se o financiamento tivesse abrangido igualmente a execução das ações e não apenas a elaboração do plano. Desta experiência, destaca-se acima de tudo a implementação de uma cultura e educação ambientais, que foi iniciada nas escolas e ainda hoje fazem parte do seu plano de atividades. As questões da mobilidade e acessibilidade foram posteriormente desenvolvidas no PLPA e os projetos não concretizados foram integrados na 1ª revisão do PDM, com as devidas adaptações.

Plano Local de Promoção de Acessibilidade (2009)

O PLPA¹¹², surge como um plano estratégico de planeamento urbano e social que tinha como objetivo a melhoria das condições de acessibilidade e da qualidade de vida dos cidadãos, através da gestão do espaço público urbano de forma sustentável, contribuindo para a promoção da competitividade da Vila, transformando-a num lugar de convivência para todos, no âmbito do DL 163/2006 de 08.08.¹¹³

O plano define as linhas orientadoras para a concretização da disposição legal, incidindo em três áreas temáticas de acessibilidade: Espaço Público e Transportes; Edificado; Comunicação e Info-acessibilidade. Para além da relevância da metodologia e programação adotadas, teve ainda a mais-valia de integrar a participação pública e o envolvimento de um conselho consultivo composto pelos representantes das várias entidades de relevo no desenvolvimento do concelho.

Apesar da sua taxa de concretização se encontrar muito aquém do desejado, ficou definido um conjunto de regras para a intervenção no espaço público e edifícios municipais, que poderão ir sendo implementadas sempre que se realizar uma ação na área do plano.

1ª Revisão do Plano Diretor Municipal (2015)

Iniciada em 2004, a 1ª revisão do PDM foi um processo demasiado longo¹¹⁴ (que foi alvo de sucessivas revisões, alterações e mudança de equipa a meio do processo), que não acompanhou a velocidade das alterações ao quadro legal aplicável que se verificaram neste

Região de Coimbra, nas zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes. O município de Condeixa-a-Nova tem previsto um conjunto de ações relacionados com as questões de mobilidade e acessibilidade através de modos suaves ao nível dos circuitos (percursos pedonais e ciclovias) mas também de interligação de equipamentos e interfaces que, uma vez mais, refletem os objetivos específicos da ARU.

¹¹² O plano resulta de uma candidatura ao QREN, no âmbito do POPH (Programa Operacional Potencial Humano), Eixo Prioritário 6 – Cidadania, Inclusão e Desenvolvimento Social, tipologia 6.5 ‘Ações de investigação, sensibilização e promoção de boas práticas’ – Programa Rampa – Regime de Apoio aos Municípios para a Acessibilidade.

¹¹³ Segundo o qual, compete aos municípios adaptar todos os espaços e edifícios sob a sua tutela até final de fevereiro de 2018.

¹¹⁴ A revisão que deveria ser feita de 10 em 10 anos demorou 11 anos, o que fez com que o PDM estivesse em vigor durante 21 sem ter sido alterado uma única vez.

período¹¹⁵. Teve ainda de integrar as orientações estratégicas dos vários planos e estudos que foram sendo desenvolvidos, nesse período, dando-lhes consistência. A sua estratégia de desenvolvimento é, aliás, extraída do plano estratégico ‘Condeixa 2020: o futuro começa hoje!’ e complementada pelos conteúdos da Agenda 21 Local, alargando ligeiramente o leque de projetos complementares. Fica-se, assim, com a sensação que a ‘estratégia’ tem um atraso de 8 anos, considerando que foi delineada em 2007 para ‘entrar em vigor’ (de forma vinculativa) em 2015 e em 2016 a proposta de delimitação da ARU integra nos seus objetivos estratégicos esta mesma estratégia de desenvolvimento. É, por isso, urgente que o programa estratégico a integrar a futura ORU se atualize em concordância com os novos paradigmas de ocupação do território e crie os mecanismos necessários e reúna os instrumentos de planeamento eficazes para a execução das ações e projetos que continuam a manifestar-se ‘estruturantes’.

Na revisão do PDM foram definidas nove UOPG, três das quais incidem diretamente na área delimitada para a ARU: U3 - Condeixa-a-Nova – Corredor EN1 (desclassificada); U4 – Área Central de Condeixa-a-Nova e U5 - Condeixa-a-Velha.¹¹⁶ Tratam-se de espaços de intervenção que requerem uma abordagem integrada e de conjunto. O regulamento do PDM define os objetivos e regulamentação das unidades a observar até à realização dos planos de pormenor de reabilitação ou unidades de execução.¹¹⁷

Área de Reabilitação Urbana dos centros urbanos de Condeixa-a-Velha e Condeixa-a-Nova (2015)

Com cerca de 157,21ha, a área delimitada¹¹⁸ abrange o núcleo urbano de Condeixa-a-Velha e o de Condeixa-a-Nova, que coincide parcialmente com a área de estudo do plano do GTL, do estudo do centro da Vila, parte da área abrangida pelo PLPA e as 3 UOPG acima referidas. Foi ainda nesta área que se registaram as obras de beneficiação do espaço público e a construção/reabilitação de equipamentos na sequência da estratégia subjacente ao PDM e dos restantes planos estratégicos. À primeira vista poderá parecer uma área muito extensa, mas é a área necessária para permitir uma intervenção integrada mais abrangente e não apenas centrada nos núcleos históricos de Condeixa-a-Nova e Condeixa-a-Velha.

De uma forma geral, tanto os objetivos gerais como os objetivos específicos da ARU estão concertados com as políticas de desenvolvimento urbanístico que se pretendem para o local, em articulação com os IGT (PROT-C e 1ª revisão do PDM) e com ‘projetos âncora’ / eixos estratégicos que já há muito se vêm enraizando no território e comprovando a sua pertinência por algumas iniciativas individualizadas quer privadas quer públicas.

No que respeita aos efeitos diretos e imediatos para a reabilitação urbana, atendendo a que a estratégia do município passou pela delimitação prévia da ARU e posterior aprovação da

¹¹⁵ Entre outras, referem-se o RJIGT, os DR 9/2009 e DR11/2009, na fase final do processo, obrigando a uma revisão profunda para integrar os novos conceitos urbanísticos; questões de homologação de cartografia; as alterações aos regimes jurídicos da REN e RAN e o DL9/2007 que obrigou à integração do mapa de ruído.

¹¹⁶ Ver fig. 25 deste capítulo

¹¹⁷ Art. 92º e 93º do regulamento da 1ª revisão do PDM

¹¹⁸ Aviso n.º 4525/2015 – DR n.º 81/2015, série II de 27.004.2015. Documento analisado em pormenor no capítulo 04 da dissertação. Ver ainda **anexo A05**.

ORU, no momento resumem-se apenas aos benefícios fiscais¹¹⁹ (IRS, IMI, IMT e IVA) e ao direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

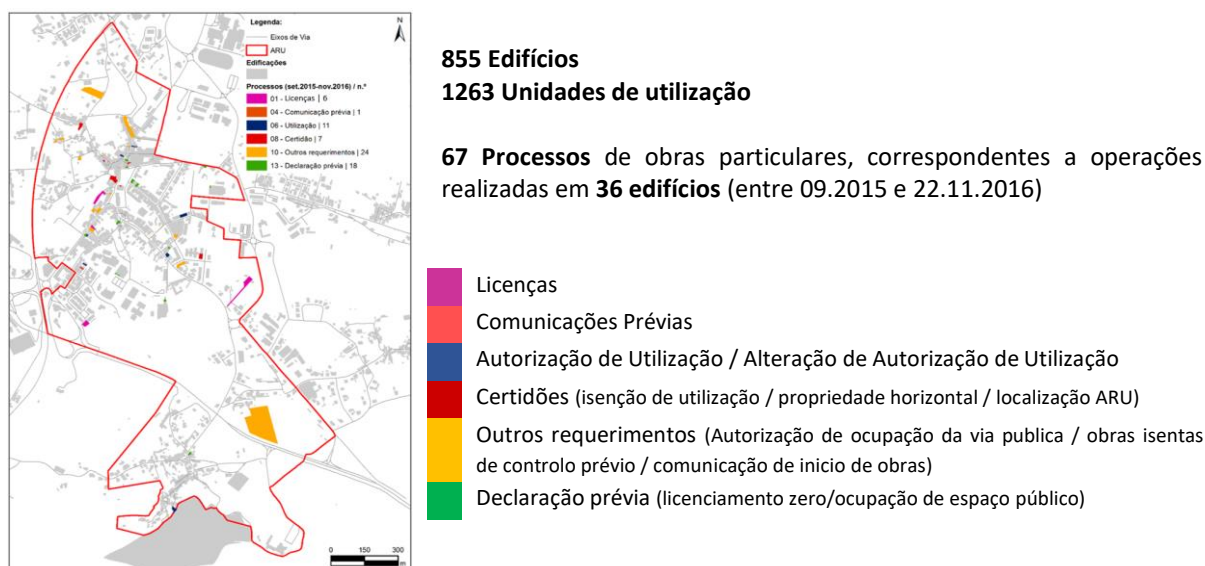


Fig. 19 - Nº de processos de obras particulares registados na ARU, desde a data da sua delimitação até 22.11.2016.

Fonte: Base Geral de Edifícios (BGE), fornecida pelo INE, à data dos censos de 2011, contempla o nº de unidades de utilização de cada edifício. CM Condeixa-a-Nova, SIG.

A ARU foi delimitada por instrumento próprio nos termos do RJRU e o município dispõe de 3 anos após a data da sua publicação para aprovar a ORU. Recentemente foi candidata ao prémio IHRU¹²⁰, na categoria de reabilitação urbana, tendo-lhe sido atribuída uma menção honrosa, o que também tem contribuído bastante para a sua divulgação e despertar o interesse e envolvimento dos particulares com imóveis localizados nesta área.

Plano de Ação de Regeneração Urbana (2016)

Este documento estratégico global e instrumento financeiro¹²¹ para a reabilitação urbana apresenta a estratégia do município para as ações a desenvolver na prioridade de investimento 6 e (6.5)¹²² do POCENTRO e é composto pelos objetivos estratégicos; planta de delimitação territorial do perímetro a intervir; modelo habitacional; modelo económico; regras e critérios de proteção do património arquitetónico e arqueológico e identificação dos investimentos a desenvolver. A visão e objetivos estratégicos do PARU, assentam na Regeneração, Revitalização e Renovação (3R's), para '(Re)Centrar Condeixa', de modo a garantir um centro histórico valorizado e coeso ao se afirmar como elemento nuclear e unificador do sistema urbano, competitivo e atrativo ao concentrar grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a sua memória e património cultural e natural. Os objetivos estão

¹¹⁹ Decorrentes do art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) (imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020). Assunto desenvolvido na parte III da dissertação (capítulo 06).

¹²⁰ http://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/premios/premio_ihru.html.

¹²¹ Aviso Centro 16-2016-01 – Eixo Prioritário do Programa Operacional n.º 7: Afirmar a sustentabilidade dos territórios.

¹²² Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução do ruído

traduzidos em ações (projetos estruturantes)¹²³, em concordância com os objetivos específicos da ARU, que correspondem a um investimento público estimado em 1.621.889,00€ designadamente: Reabilitação da frente ribeirinha; Reabilitação da ‘Casa dos Arcos’ para centro de promoção e divulgação de ideias e produtos; Reabilitação da Fábrica ‘Cerâmica de Conímbriga’ para instalação de centro de indústrias criativas; Reabilitação do antigo hospital D. Ana Laboreiro d’Eça para a instalação de Centro de inovação social e a Reabilitação da antiga ‘Escola Feminina’ para instalação de centro de co-working¹²⁴ (em execução).

08.03. A Estrutura Urbana e a materialização dos planos

‘A passagem da cidade para o urbano arrastou uma metamorfose profunda: de centrípeta, passou a centrífuga; de limitada e contida passou a coisa desconfinada; de coesa e contínua, passou a difusa e fragmentada; de espaço legível e estruturado passou a campo de forças organizado por novas mobilidades e espacialidades; de contrária ou híbrida do “rural”, passou a transgénico que assimila e reprocessa elementos que antes pertenciam a um e outro rurais ou urbanos; de organização estruturada pela relação a um centro passou a sistema de vários centros; de ponto num mapa, passou a mancha, etc. A densidade de aglomeração e de inter-relação não significam necessariamente aglomeração física de edificado, emprego, população, ou infraestrutura. A acessibilidade, a velocidade, a conectividade e a mobilidade, podem realizar-se em superfícies extensas percorridas pelo zapping mais ou menos intenso de pessoas, bens e informação. Insustentável, dirão muitos. - ÁLVARO DOMINGUES (2009:14)

Tal como referido no capítulo anterior, a ausência de instrumentos capazes de programar e operacionalizar a ocupação do território em contraste com a quantidade de planos estratégicos, não vinculativos, promoveu uma ocupação do solo casuística, ditada pela iniciativa dos privados e, acima de tudo, não desenhada (projetada), uma vez que se tratam de documentos essencialmente escritos, em que as peças gráficas que se produzem (essencialmente plantas de contexto) correspondem a levantamentos de caracterização do sistema urbano (rede viária, equipamentos, edificado existente, etc), sendo muitas vezes descurada a importância do projeto/desenho urbano na operacionalização do processo. Neste capítulo, será analisada a expressão materializada no território, decorrente dessa prática. A ‘estrutura urbana’ é aqui entendida como a representação sintética das componentes urbanas da cidade, através da qual é possível aceder de forma simplificada ao conhecimento da sua complexidade global. Analisar-se-ão, então, os elementos determinantes do

¹²³ Ver anexo A09 - PARU

¹²⁴ Candidatado a 15.11, no âmbito do Aviso Centro – 16-2016-03 - Apresentação de operações enquadradas em Planos de Ação de Regeneração Urbana dos Centros Urbanos Complementares – Eixo 07: Afirmar a sustentabilidade dos territórios. Valor do investimento 200.000,00€. A obra encontra-se em curso, com prazo de conclusão previsto para setembro de 2017.

desenvolvimento urbano, de modo a perceber a forma como evoluiu este território que se encontra atualmente delimitado como área de reabilitação urbana.

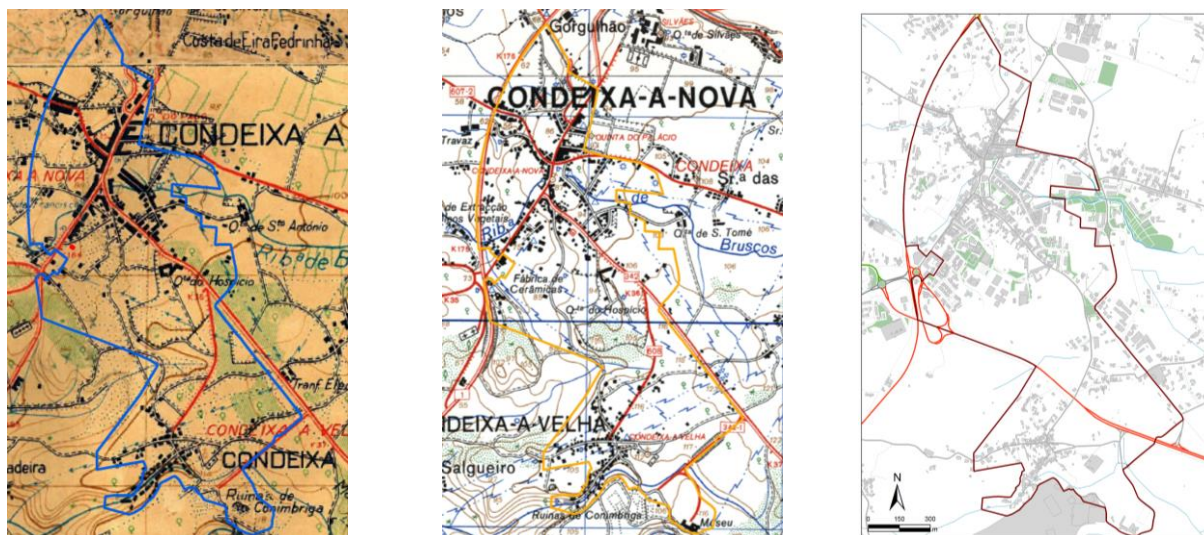


Fig. 20 - Evolução estrutura urbana através de cartografia [carta militar trabalhos de campo 1951, 1978 e base SIG 2016]
Fonte: CM Condeixa-a-Nova - SIG

A expansão urbana e o urbanismo de estrada

Em 1974, a Vila apresentava uma estrutura urbana simples, melhorada em termos funcionais com a construção da variante à EN-1 e era essencialmente marcada pela manutenção das quintas e espaços rurais localizadas na sua envolvente, em zonas consolidadas (Palácio dos Lemos; Casa dos Sás; Palácio dos Figueiredos). A expansão ocorreu de forma espontânea (não programada) em duas frentes distintas: a sul, em continuidade com o tecido edificado existente; e ao longo das vias existentes, em descontinuidade. Mas, apesar de todos os constrangimentos, foi esta descontinuidade que gradualmente aproximou os núcleos urbanos de Condeixa-a-Nova e Condeixa-a-Velha, pelas ligações físicas que se foram estabelecendo entre os dois aglomerados. Atualmente o desafio reside na capacidade de ‘cerzir’ os espaços intersticiais que resultaram dessa expansão, preservando a sua identidade. Para isso será fundamental a elaboração do eternamente adiado Plano de Pormenor de Condeixa-a-Velha.

Novas infraestruturas e equipamentos e as primeiras tentativas de reabilitação

A década de 80 caracteriza-se pelo desenvolvimento das infraestruturas básicas¹²⁵ e equipamentos públicos. Verificou-se uma concentração de equipamentos escolares e desportivos no centro da vila e por todo o concelho construíram-se e reabilitaram-se alguns edifícios destinados a sede de juntas de freguesia, centros de saúde, capelas e sedes de associações, entre outros equipamentos culturais e desportivos, maior parte dos quais projetados pelos serviços técnicos municipais. O espaço público foi igualmente beneficiado

¹²⁵ Rede de abastecimento de águas aumentou de 16,5% de áreas abrangidas para 90,6%; rede drenagem de esgotos de 0% para 10% e recolha de resíduos urbanos de 31,5% para 91,8%. Estudos de Caracterização do PDM (1991:29)

com a semaforização da Rua Principal (EN1), o alargamento de passeios e a intervenção na Praça Central, atual Centro Cívico. Neste período interessa ainda destacar o trabalho realizado pelo GTL pelos motivos anteriormente referidos.

A perceção que se tinha da situação urbanística do concelho era a de um território com um crescimento ‘pouco ordenado e com uma ocupação quase indiscriminada do solo’¹²⁶ que muito se devia à desatualização dos planos urbanísticos e à ausência de instrumentos de planeamento alternativos eficazes. A expansão continuava a ser realizada ao longo das vias de comunicação, deixando nos intervalos, espaços livres sem uso determinado, sem uma visão integrada do território.

A afirmação económica e ainda a expansão

Na década de 90, elaboram-se os estudos e projetos que estão na origem do 1º PDM e desenham-se duas peças estratégicas para o desenvolvimento urbano de Condeixa: o plano de pormenor do mercado e da estação central de camionagem (que não passou de um estudo prévio)¹²⁷ e o Plano de Pormenor da Zona Industrial Ligeira de Condeixa-a-Nova, aprovado em 1998, que promoveu um grande dinamismo empresarial¹²⁸, encontrando-se atualmente em laboração algumas das primeiras indústrias instaladas. É o período de afirmação industrial e económica do concelho em relação à região.

Também ao nível do investimento público, o município beneficiou com a celebração de vários protocolos e contratos-programa com departamentos sectoriais da Administração Pública e projetos apoiados ao abrigo dos investimentos de financiamento comunitário. Destacam-se nos projetos financiados pelo PROSIURB, a construção da circular interna e a ampliação do parque industrial; a construção da ETAR da Zona Industrial de Condeixa; a recuperação do Palácio dos Figueiredos (atuais Paços do Concelho) e o abastecimento de água a algumas áreas do concelho.

Ao nível do parque residencial, a era da expansão manifestava-se nos novos loteamentos que surgiram nesta época (ver **anexo A10**), alguns dos quais localizados dentro da ARU, como se pode observar na figura 21 (fig.21). A era da expansão reflete-se igualmente no n.º de licenças, nos processos de obras particulares. Em 1994, 78,7% das licenças de construção para habitação diziam respeito a moradias unifamiliares e 21,3% de multifamiliares, subindo as primeiras para 86% no ano seguinte. A tipologia dominante nas zonas mais centrais era a habitação multifamiliar de 3 pisos, com comércio ao nível do r/ch.

O perímetro urbano do município apresentava no PDM de 1994, uma área aproximada de 426ha dos quais 28ha correspondem à área de equipamentos e 398ha a uma área urbana e urbanizável – uma área significativa e largamente superior às necessidades do seu crescimento, tal como se comprovou na revisão do PDM, que resultou numa redução de 13,65% (fig. 23). Aliás, basta verificar a taxa de ocupação atual dos loteamentos construídos

¹²⁶ Estudos de caracterização do PDM (1994:19)

¹²⁷ Plano estratégico (1997:70-71) – quadro 32

¹²⁸ Ver projetos aprovados ao abrigo de quadros de incentivos do quadro 24 do Plano Estratégico, (1997:64)

desde o final dos anos 70 até à atualidade, mesmo apesar do crescimento demográfico que se verificou.¹²⁹

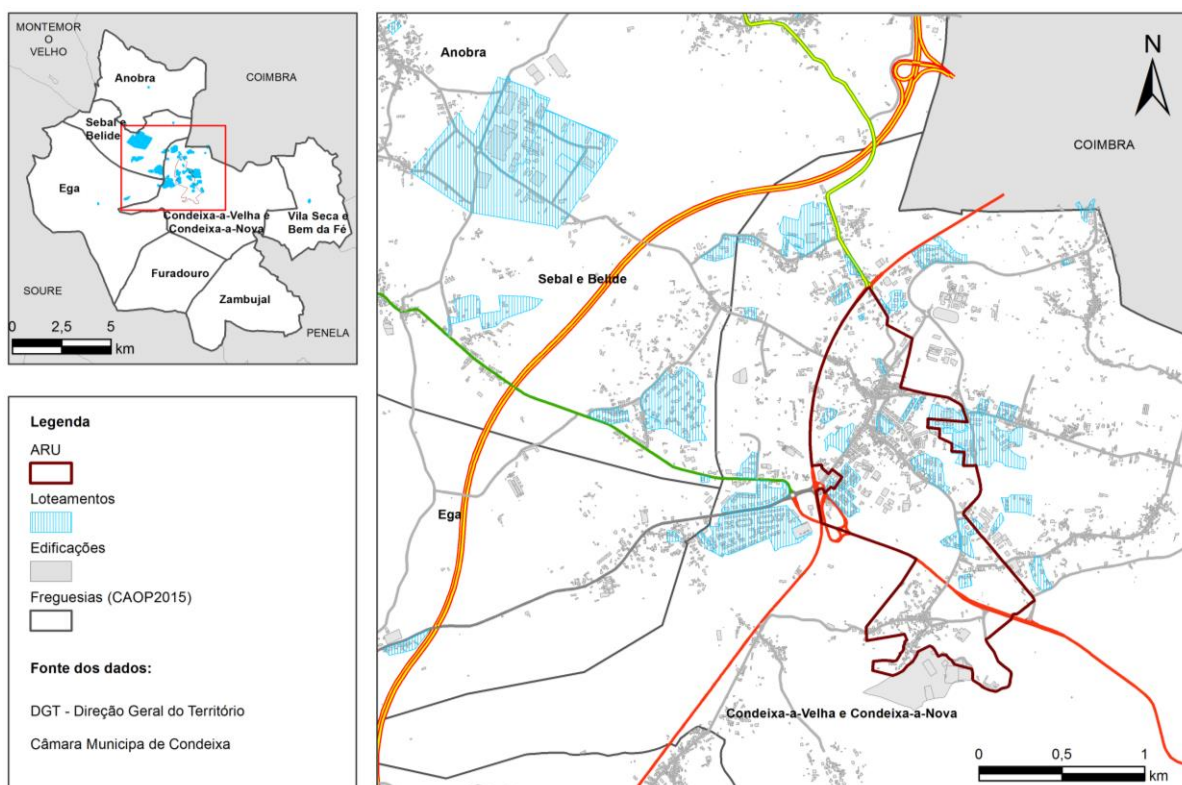


Fig. 21 - Principais loteamentos na 'área da vila' e dentro do perímetro da ARU
Fonte: CM Condeixa-a-Nova, SIG

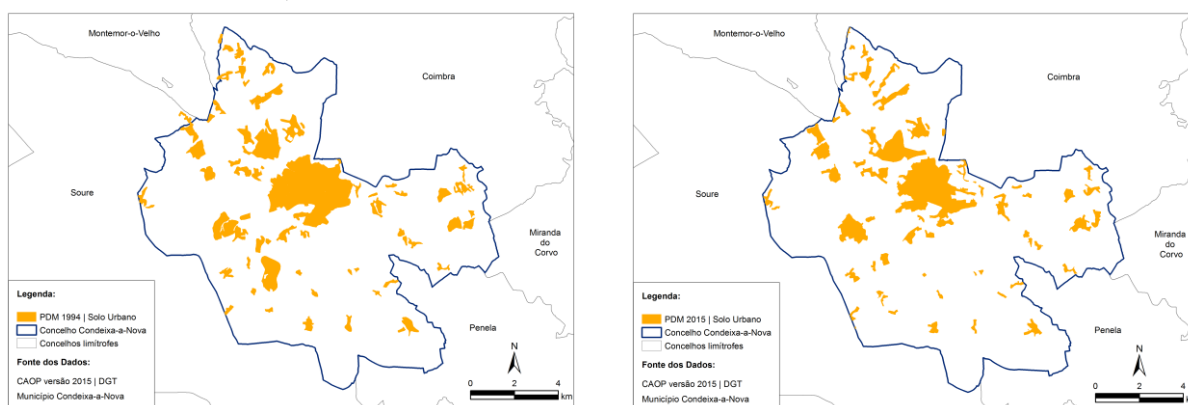


Fig. 22 - Perímetros urbanos 1994 e 2015
Fonte: SIG – DPU, Câmara Municipal Condeixa-a-Nova

O alinhamento das estratégias

Ao nível do ordenamento do território e da gestão urbanística, a estabilidade política que se verificava, permitiu a continuação do trabalho anteriormente desenvolvido. Em 2004, inicia-se a revisão do PDM, que tinha como objetivo dar consistência às estratégias de desenvolvimento anteriores, mas também às novas que se traçavam, alinhadas com as

¹²⁹ A população registava um aumento de 18% em 2001 (em relação ao censo de 1991).

estratégias regionais e nacionais, que iriam permitir que o município pudesse beneficiar do financiamento disponível para concretizar as suas ações e projetos. Foi assim um período marcado por uma grande produção de planos estratégicos, entre os quais se destacou a Agenda 21 local, que concretizou algumas das suas ações no território, designadamente no reforço dos espaços verdes do centro da vila, numa lógica integrada, de rede, articulando os espaços já existentes com os novos a criar. Em 2004 é introduzido na Divisão de Planeamento Urbanístico, o sistema de informação geográfica (SIG), com o objetivo de atualizar e otimizar a recolha dos resíduos sólidos urbanos do Concelho. Atualmente o SIG é uma ferramenta indispensável à gestão e planeamento do território e apoio à decisão, atuando nas seguintes áreas: urbanismo, ambiente, desporto, cultura, educação, entre outras¹³⁰.

No **anexo A11**, encontram-se os principais projetos e ações realizadas neste período que beneficiaram de financiamento de fundos nacionais e comunitários.

Finalmente a reabilitação?

No período de 2009-2013, assistiu-se à modernização administrativa dos serviços municipais, com a implementação do Balcão Integrado de Atendimento nos Paços do Concelho e à reabilitação do edifício dos Antigos Paços do Concelho, atualmente designado por ‘Pólo II’, que reúne os serviços municipais (técnicos e administrativos) das divisões de ambiente e serviços urbanos (DASU); planeamento urbanístico (DPU); obras (DO) e ainda os serviços de fiscalização que estão na dependência da divisão administrativa e financeira (DAF).

É nesta altura que têm início as obras da Praça da República, a tão esperada ‘revolução’ necessária à reabilitação urbana do centro da vila, que tinha como principais objetivos a melhoria das condições de acessibilidade ao centro (pedonal e viária); organização das infraestruturas (estacionamento, iluminação pública e mobiliário urbano), que garantissem uma imagem urbana sinónima de qualidade de vida e bem-estar, que iria beneficiar todo o tecido urbano e as atividades económicas aí instaladas e ser o cartão-de-visita do município. As obras ficaram concluídas em 2011 e desde então, a praça tem sido o palco e cenário urbanos para um conjunto de atividades (desportivas, gastronómicas, culturais) que muito animam e contribuem para o desenvolvimento da economia local e projeção exterior da imagem do concelho. Foi ainda reabilitado o antigo ciclo, localizado no centro da vila em tecido urbano consolidado, dando lugar ao novo Centro Educativo¹³¹, através de uma intervenção que não se cingiu apenas à reabilitação dos edifícios, mas também à envolvente urbana em que o equipamento se localiza, criando uma nova rua que beneficiou e facilitou o acesso ao mesmo.

¹³⁰ O município acolheu e participou no dia 16.11.2016 no evento internacional ‘GISDAY’ - iniciativa da National Geographic Society (EUA) em 1999, promovida na Geography Awareness Week, com o propósito de divulgar os Sistemas de Informação Geográfica junto das escolas e comunidade científica, alertando para a importância que a Geografia desempenha nas nossas vidas, enquanto ciência chave para a tomada de decisão, de desenvolvimento sustentável da sociedade ou nos processos de planeamento, ordenamento e gestão integrada do território. O tema escolhido pelo município - ‘SIG na Gestão do Território’ proporcionou a oportunidade de juntar comunidades académicas, investigadores, empresários, utilizadores das tecnologias e público em geral, potenciando a partilha de conhecimentos e experiências individuais e/ou coletivas, de âmbito local, regional, nacional e o debate sobre os novos paradigmas que se colocam no âmbito dos SIG.

¹³¹ Com capacidade para 350 alunos do 1º ciclo e 80 do pré-escolar, representando um investimento de 2,5 milhões de euros.



Fig. 23 - Imagens das principais obras públicas / equipamentos realizados. 01.Centro Cívico | 02.Biblioteca Eng. Jorge Bento | 03.Centro Educativo | 04.Escola EB1 | 05. Parque Verde da Ribeira de Bruscos | 06. Pavilhão Polidesportivo | 07 e 08.Piscinas Municipais | 09. Museu PO.RO.S (antiga Quinta de S. Tomé) | 10. Serviços Municipais Pólo II (antigos Paços do Concelho) | 11. Estádio Municipal | 12. Parque dos Silvais - Fonte: Cm-Condeixa

Ao nível das infraestruturas, a autarquia associou-se às Águas do Mondego para resolver o problema das águas calcárias de Condeixa.¹³² Também em freguesias menos centrais (Vila Seca, Bruscos, Alcouce Bendafé, Bom Velho de Cima e Bom Velho de Baixo), foram requalificadas as redes de esgotos e alguns arruamentos.

Em 2011, Condeixa participa pela 1ª vez na semana da Bolsa de Turismo de Lisboa e integra o Programa de Valorização de Recursos Endógenos (PROVERE), na valorização do património arqueológico Romano, juntamente com os municípios de Penela, Ansião, Alvaiázere, Soure e Tomar, promovido pela Associação de Desenvolvimento Local Terras de Sicó¹³³. Um ano depois eram dados os primeiros passos para a integração do concelho no ‘Caminho Português de Santiago’¹³⁴ e em 2013, é implementada uma rede de percursos pedestres ‘Pequena Rota de Conímbriga’ (PR01), cujo circuito tem como objetivo aliar a

¹³² Com o início do abastecimento de água a partir de Coimbra, a questão do controlo de perdas de água ganhou especial relevância devido aos elevados custos desse fornecimento. Assim, começou-se por um controlo de todos os consumos públicos, por um plano de deteção de roturas e finalmente instalou-se um sistema de telegestão, desenvolvido pela ISA, que monitoriza os caudais em pontos críticos da rede, permitindo detetar situações anómalas e antecipar a intervenção dos serviços municipais.

¹³³ O programa tem como objetivo a valorização do território e o aumento do fluxo de turistas e visitantes e permitir investimentos públicos de valorização dos espaços envolventes aos sítios arqueológicos de Santiago da Guarda e Rabaçal, a construção de um espaço museológico dedicado ao Fórum Romano, em Tomar e um centro de informação e de eventos em Condeixa-a-Nova (museu PO.RO.S), permitindo uma nova frente de relacionamento com o Museu de Conímbriga, assumindo-se como porta de entrada deste novo eixo territorial da Região Centro

¹³⁴ A 18.12.2012 foi assinado um protocolo entre o Turismo do Centro de Portugal e as câmaras municipais de Alvaiázere, Ansião, Penela, Condeixa-a-Nova, Coimbra, Mealhada, Anadia, Águeda e Albergaria-a-Velha, ao abrigo do qual os municípios em causa se comprometiam a sinalizar os 145km do caminho, posicionando o turismo religioso como um dos eixos de intervenção e de promoção de produtos turísticos no Centro de Portugal, em complemento com a oferta no âmbito cultural e patrimonial.

prática desportiva ao património natural e arquitetónico do concelho e é melhorada a imagem do posto de turismo localizado no centro cívico. A promoção turística passa ainda pela formação profissional, na Escola Secundária Fernando Namora, que integra o curso profissional de técnicos de turismo que realiza anualmente, desde 2012, um Encontro Regional de Técnicos de Turismo, dirigido a investigadores, docentes e alunos de Turismo dos ensinos profissional e superior, congregando autarcas e empresários do setor e operadores turísticos.¹³⁵

Este conjunto de ações imateriais e ‘política de marketing da cidade’ vão de encontro à estratégia de desenvolvimento traçada para o concelho e acabam por influenciar as dinâmicas que se têm verificado recentemente no centro da vila e nas áreas próximas da existência de património natural e cultural (imóvel), nomeadamente no n.º de alojamentos locais e na instalação de novos estabelecimentos comerciais e serviços ligados à promoção turística e de produtos endógenos.

A participação pública iniciada com a A21L e o PLPA ganhou uma nova dimensão através da iniciativa do ‘Orçamento Participativo’, implementado em 2012. Também aqui se verificam inúmeros contributos para a reabilitação urbana, através das propostas apresentadas para a reabilitação do espaço público e conservação do património cultural classificado, nomeadamente a Igreja Matriz de São Pedro, Sebal¹³⁶ (2013) e a Igreja Matriz da Ega¹³⁷ (2014). Neste projeto os munícipes elaboram e apresentam as propostas que submetem a votação (após avaliação da comissão técnica de acompanhamento), sendo concretizadas as propostas mais votadas, até um determinado montante.¹³⁸

O desporto sempre foi um dos pontos fortes do município que conta com adeptos de várias modalidades, desde o atletismo, ao futebol e as artes marciais, tendo sido reabilitados alguns equipamentos existentes e construindo-se outros novos, como o ‘Estádio Municipal’ (2011) que também contribuiu para a qualificação da sua envolvente, criando um novo acesso a norte com a rua dos Silvais e um novo espaço verde – o Parque dos Silvais.

A coesão social que já tanto se falava ganhava expressão em ações imateriais que aparentemente não têm uma relação tão direta com a estrutura urbana. É o caso, por exemplo, do projeto ‘telegestão de acompanhamento a idosos’¹³⁹ – um serviço de assistência permanente que tem como objetivo combater o isolamento das populações mais idosas e o Plano de Emergência Social, que visava apoiar situações pontuais de carência social e fazer face ao agravamento das condições socioeconómicas do concelho. Igualmente na área de atuação do Serviço de Ação Social, foi criado o Regulamento de Apoio aos Imóveis

¹³⁵ Em 2014, no âmbito do Dia Mundial do turismo, Condeixa promoveu as I Jornadas de Valorização do Património de Condeixa-a-Velha, organizadas pela Associação Ecomuseu de Condeixa, com o apoio da autarquia. Este ano, o dia foi celebrado com o lançamento de um ciclo de viagens intitulado ‘Histórias da Vila’, que consiste num conjunto de visitas a locais que não constam dos habituais roteiros turísticos, com recurso a dois ‘tuk tuk’ que levam os visitantes a conhecer a história dos lugares, edifícios e pessoas do concelho.

¹³⁶ Sebal Mais de 770 Anos de História, Proponente Helena M. da Fonseca de Almeida Diogo | 339 votos – imóvel classificado como MIIP – Monumento de Interesse Público.

¹³⁷ “Igreja Matriz de Ega, onde a história é perene!”, Proponente José Rebelo Bicho | 937 votos em 2602 – imóvel classificado como IIP – Imóvel de Interesse público.

¹³⁸ Em 2016, o município tinha previstos 174 mil euros para a execução dos projetos vencedores, equivalente a 1,5% do Orçamento municipal.

¹³⁹ Projeto da CIM-BM (2012). Atualmente existem cerca de 250 pessoas no concelho abrangidas pelo programa que foi continuado e reforçado pelo atual executivo.

Degradados para munícipes em carência socioeconómica, que tem como objetivo contribuir para a atenuação da situação de emergência social apresentada, ajudando a colmatar situações graves de pobreza e de exclusão social de munícipes e, simultaneamente, de apoio à integração social e (re) aquisição de hábitos de trabalho dos mesmos. Esta é uma iniciativa que já tem repercussões diretas na reabilitação do edificado, uma vez que muitos dos edifícios apoiados se localizam na ARU, onde reside a população mais idosa e com maiores problemas sociais.

Tal como se pode verificar, no período em análise, existiu uma grande produção de planos e estudos que nem sempre chegaram ao fim do processo e poucos têm caráter vinculativo, serviram essencialmente como orientação de iniciativas públicas e privadas. Apesar das dificuldades associadas à ausência de programação, a sua taxa de execução foi bastante expressiva no território.

Contudo, alguns problemas assinalados anteriormente ainda hoje se mantêm por resolver, nomeadamente: questões do urbanismo – coesão territorial, outros apenas muito recentemente começam a ser contrariados – promoção turística¹⁴⁰ e valorização cultural, muito à custa de ações imateriais que indiretamente acabam por ter repercussões no território, especialmente ao nível da reabilitação urbana. A figura 24 (fig.24) resume as principais características da intervenção urbana no intervalo de tempo analisado, para o contexto nacional (referido no capítulo 01) e o caso de estudo.

Anos	CONTEXTO NACIONAL	CASO DE ESTUDO
1974 a 1979	<p>Da edificação à urbanização – a coesão social</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Início da perceção da dimensão urbana da reabilitação ▪ Fortalece-se o sentimento de coesão social e sustentabilidade ambiental ▪ Começa-se a questionar o modelo de desenvolvimento urbano baseado na expansão e crescimento económico ▪ O urbanismo começa a debruçar-se sobre áreas não urbanas ou urbanizáveis, entendendo o território como um todo ▪ Importância do Plano 	<p>A expansão urbana e o urbanismo de estrada</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Expansão de forma espontânea (não programada) ▪ Ausência de instrumentos de planeamento eficazes
1980 a 1989	<p>Os primeiros passos para a criação de um processo – o plano, a estratégia e a gestão</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Novo conceito de habitar que reclamava espaços qualificados, com os quais os moradores se pudessem identificar ▪ Dimensão cultural da noção de património ▪ Transição de um modelo de intervenção pública centralizado, hierárquico e autoritário para forma de atuação descentralizada e participada, que aposta na transparência e eficácia da administração pública ▪ Importância da Estratégia e da Gestão 	<p>Novas infraestruturas e equipamentos e as primeiras tentativas de reabilitação</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Crescimento pouco ordenado, sem uma visão integrada do território ▪ GTL – reabilitação como um processo moderno e de progresso que desejava fazer frente às contrariedades económicas e sociais ▪ Infraestruturação do território ▪ Novos equipamentos para diminuir a dependência em relação a Coimbra ▪ Execução não programada das ações
1990 a 1999	<p>Reabilitação, Regeneração ou Revitalização? – O planeamento estratégico</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Novo modelo de cidade centrado na preservação e 	<p>A década da afirmação económica e ainda a expansão</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Os primeiros instrumentos de planeamento eficazes para o ordenamento do território (PDM, PP ZIL, planos

¹⁴⁰ A Câmara Municipal e o Museu Monográfico de Conímbriga receberam em março de 2016, em conjunto o prémio ‘Turismo’ atribuído pelo Diário das Beiras, como reconhecimento do trabalho que tem sido feito na promoção das valências patrimoniais, culturais e turísticas do concelho.

	<p>qualificação dos recursos, da herança do passado e da sua transmissão ao futuro, centrados nas pessoas e na qualidade de vida, integrando o ambiente, os recursos, as diferenças culturais e a conservação do património</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Integração de equipas multidisciplinares nos processos ▪ Plano de ação, mais flexível que o plano e capaz de conciliar o tempo da estratégia com o tempo da ação ▪ Regimes especiais e programas específicos (EXPO 98) ▪ ‘Regeneração urbana’ – a reabilitação como instrumento de crescimento económico ▪ Coesão territorial traduz-se na coesão económica e social, com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável e ambientalmente responsável ▪ Regionalização como instrumento de modernização e reorganização da administração pública ▪ Hierarquização dos instrumentos de planeamento (RJIGT) 	<p>estratégicos)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Boom</i> de loteamentos ▪ Habitação e indústria são os sectores privilegiados nas estratégias de desenvolvimento
2000 a 2009	<p>O século XXI – a década da globalização e o ‘capital humano’</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Revolução tecnológica e sociedade do conhecimento ▪ Desenvolvimento do capital humano ▪ Envolvimento da população nos processos de reabilitação ▪ Necessidade de introduzir uma visão estratégica que se articule de forma adequada com o plano de ação 	<p>O alinhamento das estratégias</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Introdução do SIG ▪ Acessibilidade e promoção da mobilidade sustentável ▪ Alinhamento das estratégias com a revisão do PDM ▪ Período de grande produção de planos, com uma visão integrada do território ▪ Participação cívica nos processos de planeamento ▪ Concretização das ações e projetos previsto no PDM em vigor ▪ Valorização ambiental a partir de valores sociais e culturais
2010 a 2016	<p>As ‘Cidades Sustentáveis 2020’ – o futuro é agora...</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Contenção dos perímetros urbanos e promoção de uma estruturação territorial policêntrica ▪ Princípio de sustentabilidade associado ao planeamento urbanístico de forma transversal a todas as suas áreas de atuação ▪ Articulação entre as políticas territoriais e a dinâmica de planeamento no âmbito nacional e regional 	<p>Finalmente a reabilitação?</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernização administrativa ▪ Reabilitação dos espaços públicos e edifícios na tutela do município na área central da vila ▪ Imagem da vila/cartão de visita - ‘marketing de cidades’ ▪ Ações imateriais de promoção do concelho e desenvolvimento sustentável ▪ Entrada em vigor da 1ª revisão do PDM ▪ Mudança de paradigma, da expansão para a reabilitação ▪ Coesão social

Fig. 24 - Quadro resumo estratégias de desenvolvimento

08.04. Os agentes da reabilitação

Nos capítulos anteriores referiu-se a importância de reconhecer a reabilitação urbana como um ‘processo’ que necessita de uma equipa multidisciplinar com conhecimento do território a intervir e se quer participado, para que as pessoas possam rever-se nos planos. Tratam-se das entidades públicas e privadas que intervêm nos processos de desenvolvimento urbano – os agentes da reabilitação.

Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova

A Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova tem por missão, *‘Prestar serviços de elevada qualidade, satisfazendo de modo eficiente as expectativas dos munícipes e outros utentes, no âmbito das suas atribuições e competências’*¹⁴¹ O município define como estratégia, no âmbito da sua Política da Qualidade, o desenvolvimento sustentável, a melhoria contínua dos seus indicadores de qualidade de vida e bem-estar económico, afirmando-se como um *‘Território com identidade e competências próprias, de elevado respeito pela Pessoa Humana e pelo Ambiente em que se insere’*.¹⁴²

Na coordenação do ‘processo de reabilitação urbana’ encontra-se a Divisão de Planeamento Urbanístico (DPU), criada em 2004.¹⁴³ A DPU está na dependência do Presidente da Câmara Municipal e é atualmente composta por uma secção de apoio administrativo e quatro serviços: o Serviço de Ordenamento do Território; o Serviço de Estudos e Projetos; o Serviço de Gestão Urbanística e o Serviço de Informação Geográfica, com o mapa de pessoal constante do **anexo A12**. A DPU trabalha em articulação com as restantes divisões e vários serviços transversais às mais diversas áreas de atuação.

A participação cívica

Na elaboração de planos estratégicos como a A21local e o PLPA, a participação pública integrou desde o início o processo de planeamento. No primeiro caso, definiu-se o perfil da comunidade e foram contactadas as instituições mais representativas, entre as quais as escolas, juntas de freguesia, empresas e a comunidade, tendo inclusivamente sido realizado um inquérito sobre o nível de participação dos cidadãos; a forma como viam o seu concelho e quais as expectativas que tinham perante a Agenda 21 do seu município. Foi ainda criado um fórum participativo, que tinha como objetivo a discussão, reflexão e participação cívica que procurava integrar os diversos sectores da sociedade. Estabelecia-se, assim, um ponto de comunicação entre as associações, empresas, cidadãos e a autarquia, na gestão municipal, no planeamento e execução de atividades relacionadas com a sustentabilidade. O fórum participativo era ainda responsável pela aprovação do seu regulamento interno; a discussão dos temas relacionados com o desenvolvimento sustentado do concelho, em particular o processo da A21L; fomentar o envolvimento da população local; emitir recomendações à autarquia; informar-se sobre os planos e políticas municipais; debater e aprovar o Plano de Ação Local e a sua monitorização. No segundo caso, foi definido um concelho consultivo que teve funções de acompanhamento de todo o projeto, reunindo em momentos críticos para promover a discussão participada sobre os resultados que emergiam do decorrer do plano, com a missão de contribuir com comentários, sugestões, propostas e informação útil ao plano. O conselho consultivo era constituído por elementos dos órgãos municipais e das freguesias abrangidas pela área do plano, assim como, por representantes dos departamentos e divisões da autarquia e por um grupo de parceiros locais com funções diferenciadas, entre os quais: o

¹⁴¹ Missão Câmara Municipal Condeixa-a-Nova

¹⁴² Estratégia de acordo com os princípios estabelecidos pela Norma EN ISO 9001:2008

¹⁴³ Até aqui, o planeamento urbanístico, a gestão urbanística, as obras públicas e os serviços urbanos estavam na dependência da Divisão de Ordenamento e Serviços Urbanos (DOSU) que, por sua vez procedeu à Divisão Técnica de Obras e Urbanismo (DTOU). Entre 1986 e 1988 a reabilitação urbana era operacionalizada pelo Gabinete Técnico Local (GTL) e acompanhada pela DTOU.

Agrupamento de Escolas; a GNR; o Centro de Saúde; a Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários; a APPACDM; a Santa Casa da Misericórdia; o Museu Monográfico de Conímbriga; a Transdev Coimbra; a Delegação da ACAPO em Coimbra; o Centro de Saúde Rainha Santa Isabel; munícipes; técnicos e projetistas.

O associativismo

Também ao nível da participação cívica, o associativismo tem grande expressão no concelho, fomentando o desenvolvimento cultural, recreativo e desportivo. A Câmara Municipal tem reforçado o seu apoio às entidades associativas cuja atividade comprovadamente tenha interesse cultural, desportivo, recreativo ou social para o concelho, atuando como agentes de promoção das tradições, usos e costumes. Em 2013 foi criado o Gabinete de Apoio ao Associativismo, que tem vindo a promover as atividades realizadas pelas associações. Atualmente existem 91 associações registadas no concelho (ver **anexo A13**).

Em setembro de 2015, foi criada a Associação de Desenvolvimento Empresarial de Condeixa (ADECX), com o apoio da autarquia, através do GAE. Esta associação sem fins lucrativos representa as principais atividades económicas sediadas no concelho. Estão, assim, finalmente concretizadas as ações propostas no plano estratégico de 1997 - criação de um gabinete de apoio às empresas; e na A21L – criação da Rede Empresarial de Condeixa, e criadas as condições para dar início à reconversão funcional e revitalização do tecido empresarial local, previstas no PARU.

08.05. Matriz de operacionalização da reabilitação urbana: Onde estamos? Para onde vamos? Como lá chegamos? Aplicação ao caso de estudo

O município de Condeixa-a-Nova tem neste momento a ARU delimitada, encontrando-se a executar as ações previstas no PARU e preparar o processo de aprovação da ORU, pelo que estão definidos um conjunto de objetivos estratégicos concertados com as políticas de desenvolvimento urbanístico e com um conjunto de intenções/ações previstas para o território que pretende reabilitar, que correspondem aos procedimentos P1, P2 e P6 na matriz elaborada. Obviamente a estratégia terá de ser revista e alterada mediante procedimento de avaliação/monitorização na fase de programação, atualizando-a ao tempo da ação e o diagnóstico que antecede a proposta de delimitação da ARU não é suficiente para o projeto da ORU, devendo ser realizado o levantamento pormenorizado dos imóveis e espaços públicos a reabilitar.

Atualmente o município encontra-se empenhado em garantir os instrumentos financeiros para a execução dos projetos estruturantes (públicos), e tem reunido esforços para a divulgação e sensibilização dos privados, em particular do público-alvo da futura operação de reabilitação, tendo realizado sessões de informação e sensibilização¹⁴⁴ e encontra-se a criar uma bolsa de

¹⁴⁴ Em novembro de 2016, foi realizada uma sessão de esclarecimento à população em geral, dirigindo-se particularmente aos munícipes cujos imóveis se encontram localizados na ARU e os ‘profissionais da reabilitação’ (projetistas, empresas de construção, diretores de obra, etc.), por se ter constatado que o número de processos para esta área era muito baixo e para incentivar a participação da população no processo de reabilitação urbana

recursos, que identifica os proprietários e os imóveis que potencialmente poderão integrar a ORU. Também ao nível da gestão urbanística, foram desenvolvidos requerimentos específicos para os processos em ARU que também estão disponíveis na página da internet do município. Em curso está a programação (P3) e operacionalização do processo com vista à sua execução (P4), sendo possível nesta fase, com base na informação disponível, realizar a seguinte previsão, aplicando a matriz desenvolvida:

PROGRAMAÇÃO (P3)	
Entidade gestora / equipa multidisciplinar/ parceiros Quem?	
Entidade gestora	Município
Equipa multidisciplinar	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coordenada pelos Serviços técnicos municipais da DPU, a equipa de trabalho que estabelecerá a base do projeto da ORU e integrará igualmente os procedimentos P5 e P8, deverá ser composta pelos serviços técnicos municipais das áreas do ambiente, obras públicas, administrativa e financeira, social e outras que se venham a demonstrar relevantes ▪ A equipa deverá ainda prever um conselho consultivo (composto por elementos do executivo municipal; entidades publicas e privadas com influência para o desenvolvimento do território, incluindo associações e IPSS, que já participaram anteriormente no fórum participativo da Agenda 21L e no concelho consultivo do PLPA)
Parceiros / promotores	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privados e outros promotores que se queiram associar ▪ Técnicos e outros agentes da reabilitação, incluindo entidades bancárias e empresas locais do sector

Modelo de gestão e execução / instrumentos de execução / ações / unidades de intervenção | Como?

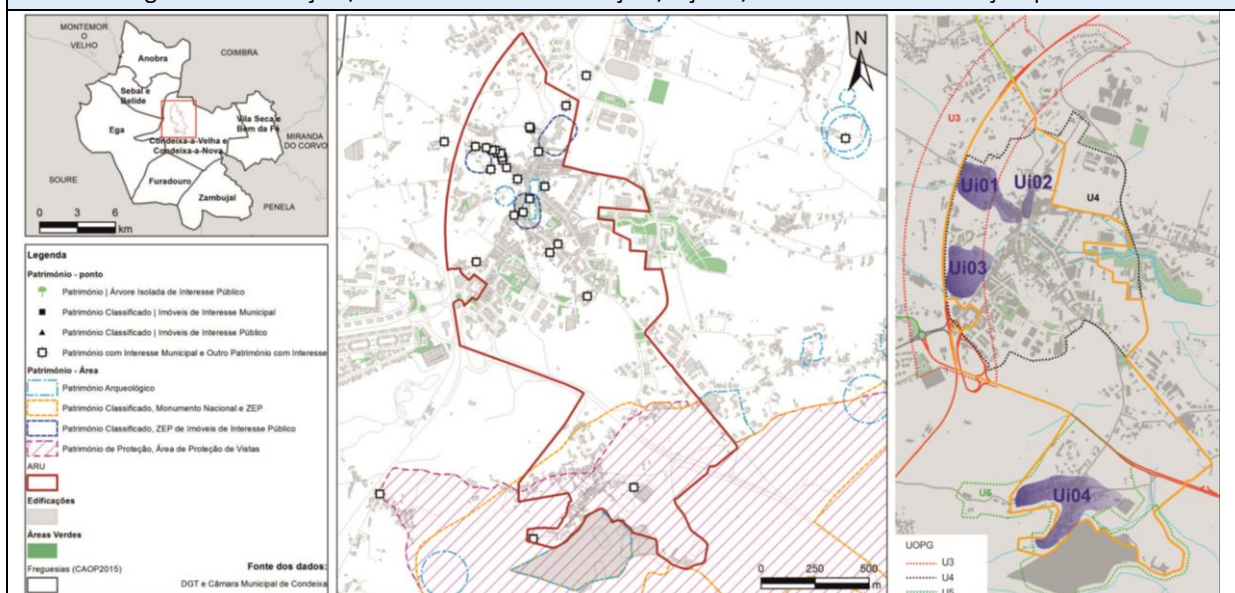


Fig. 25- Património cultural / UOPG / possíveis UI dentro da ARU do núcleo urbano de Condeixa-a-Velha e Condeixa-a-Nova
Fonte SIG, CM Condeixa-a-Nova

- A operação de reabilitação deverá ser sistemática, atendendo a que estão previstas intervenções em espaço público
- O programa estratégico a elaborar nos termos do art. 33º do RJRU, deverá prever várias unidades de intervenção com objetivos específicos para cada uma delas, sendo nesta fase expetável uma unidade de intervenção que englobe a capela da Lapa e o edificado envolvente até à rua de Condeixinha - Ui01; uma unidade de intervenção para o núcleo antigo de Condeixa-a-Velha – Ui04 (prioritárias pelo avançado estado de degradação dos imoveis, alguns devolutos); uma unidade de intervenção que engloba o edificado das Ruas

<p>Lopo Vaz, 25 de Abril e Fortunato Bandeira, para a implementação de uma incubadora urbana – Ui02; uma unidade de intervenção na área entre a Quinta dos Poços e Faia – Ui03, encontrando-se neste momento uma iniciativa privada a propor à CM a delimitação de uma unidade de execução. Estas áreas coincidem parcialmente com 3 UOPG (U3, U4 e U5).</p> <ul style="list-style-type: none">▪ É expectável que os limites da ARU sejam reajustados, procedendo-se em simultâneo com a aprovação da ORU a uma alteração da ARU.▪ A ORU implicará a elaboração posterior de plano de pormenor (PPRU), atendendo a que a ARU contém património cultural imóvel classificado e respetivas zonas de proteção, o que não dispensa o procedimento de elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda.	
Calendarização das ações / prioridades Quando?	
<ul style="list-style-type: none">▪ É expectável a previsão do prazo máximo legalmente previsto para a execução: 15 anos▪ As prioridades deverão corresponder às ações de investimento público referidas no PARU e às unidades de intervenção a delimitar acima referidas	
Estimativa de investimento / financiamento / viabilidade económica Quanto custa?	
Público	1.621.889,00€
Privado	2.700.000,00€
O valor do investimento estimado no PARU deverá ser atualizado com o projeto da ORU	
Aprovação ORU (P7)	
É expectável a opção de aprovação por instrumento próprio, pela facilidade e flexibilidade de implementação do processo, prevendo-se a contratação pública do projeto de ORU, atendendo a que o município não reúne no momento os meios próprios necessários.	
EXECUÇÃO (P4)	
Nesta fase da investigação apenas é possível referir que é desejável que o município opte por um sistema de cooperação.	
MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO (P5)	
Seguindo as ações previstas no fluxo definido no anexo A07 a monitorização será realizada pela equipa coordenadora do processo (serviços técnicos da DPU) em colaboração direta com os restantes elementos da equipa multidisciplinar.	
PARTICIPAÇÃO (P8)	
<ul style="list-style-type: none">▪ A participação deverá integrar todos os agentes intervenientes no processo (entidade gestora, equipa multidisciplinar, conselho consultivo, privados, parceiros e promotores, etc.)▪ A promoção da participação deverá passar por uma abordagem 'Place Based Approach', desenvolvendo um conjunto de atividades, seminários, workshops a realizar preferencialmente no local, numa lógica de urbanismo de proximidade.	

09. CONCLUSÃO

Chegando ao fim da investigação que tinha a missão de transformar um processo complexo (operacionalização da reabilitação urbana) numa utopia realizável, mobilizadora de respostas expeditas e exequíveis às questões formuladas inicialmente, retiram-se agora as principais ideias-chave abordadas e apresentam-se os resultados obtidos, verificando a sua correspondência com as expectativas e hipóteses formuladas na dissertação I, designadamente: *‘(...) encadear um conjunto de caminhos viáveis, devidamente fundamentados e sustentados nos mecanismos de instrumentalização’; ‘(...) contribuir para a utilização do regime enquanto processo de coesão das opções estratégicas de desenvolvimento urbanístico com as políticas locais de reabilitação urbana, desenhando um procedimento que permita a operacionalização da reabilitação urbana para o caso de Condeixa-a-Nova.’¹⁴⁵*

A análise das experiências do passado comprovou que as alterações verificadas ao nível das políticas territoriais estiveram associadas às políticas públicas de reforma do Estado e à adequação da administração pública às necessidades da sociedade em cada momento histórico, político, social e económico. O conceito de reabilitação urbana foi evoluindo ao sabor dessas reformas e políticas, e é hoje entendida como um dos principais instrumentos de desenvolvimento urbano sustentável - um processo integrado de intervenção em áreas urbanas específicas com o objetivo de instigar uma dinâmica de mudança e de desenvolvimento urbano global, assente num conjunto de princípios e objetivos específicos. A sua operacionalização processa-se através de uma metodologia que integra a participação e o recurso de múltiplos agentes, através de um conjunto de instrumentos operacionais e um enquadramento legal e regulamentar favoráveis.

Este novo modelo de ocupação do território traduz-se, assim, na programação municipal e na promoção de operações urbanísticas realizadas através de parcerias com os privados, que têm como objetivos¹⁴⁶: conter (consolidar) perímetros urbanos; preencher (colmatar) espaços vazios dentro dos perímetros existentes; fornecer instrumentos adequados para reforçar e revitalizar os centros das cidades, designadamente os centros históricos. *‘(...) uma nova lógica de gestão urbanística, onde os municípios programam, coordenam e controlam operações que, de forma integrada, executam os planos, em vez de se limitarem a controlar, por intermédio dos procedimentos legalmente previstos, operações urbanísticas casuísticas e desgarradas que lhe são apresentadas (e quando lhe são apresentadas) pelos interessados, visando o seu controlo unicamente garantir que os respetivos projetos não contrariam os planos.’¹⁴⁷*

O processo de operacionalização da reabilitação urbana é complexo, desde logo pela diversidade de legislação complementar que lhe está associada, que muitas vezes condiciona a

¹⁴⁵ MOREIRA, Ana (2016:12 e 13)

¹⁴⁶ OLIVEIRA, Fernanda Paula (2012:56): ‘Novas Tendências do Direito do Urbanismo’.

¹⁴⁷ Idem p.59

celeridade do processo, tornando curto o prazo previsto entre a delimitação da ARU e a aprovação da ORU. Apesar dos esforços de concertação, da aposta na simplificação dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, do regime excecional da reabilitação urbana, do reforço dos mecanismos de transparência, participação e dos instrumentos de execução, na prática, o processo continua muito dependente do nível de planeamento (estratégico) municipal e a sua capacidade de envolver os particulares, bem como do nível da competência das equipas que elaboram os processos e das entidades que o gerem (operacionalizam), que deverão possuir um conhecimento profundo do território a reabilitar.

Nos processos analisados, verificou-se uma incidência em áreas que abrangem os centros históricos, caracterizados por zonas consolidadas com um tecido edificado bastante antigo, pouco ocupado e por isso muito degradado com infraestruturas obsoletas, ou inexistentes. Na maior parte dos casos os municípios aproveitaram o processo de reabilitação urbana para dar continuidade às políticas de reabilitação anteriores, cujos programas/projetos não se encontravam em vigor (exemplo das antigas ACCRU). Ainda assim, existem alguns que, pelos critérios subjacentes à delimitação e pela não especificidade dos objetivos propostos, provavelmente não chegarão a concretizar a ORU, aproveitando apenas os efeitos imediatos da delimitação da ARU – os benefícios fiscais associados. Mas também sobre esta matéria, verificou-se que apenas um número muito reduzido de municípios definiram outros incentivos além dos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

A instrução (conteúdo) das propostas de delimitação da ARU também permitiu avaliar o estado de desenvolvimento do processo de reabilitação. Apesar do RJRU apenas referir que a proposta deve estar devidamente fundamentada contendo memória descritiva e justificativa incluindo: os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir; a planta com a delimitação da área abrangida; o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais,¹⁴⁸ verificou-se que algumas propostas apresentam um diagnóstico da área em causa para a qual propõem ações concretas de intervenções públicas ao nível do espaço público e edificado. A relação entre a área delimitada e os objetivos específicos indicia nalguns casos uma futura alteração aos limites em sede de aprovação da ORU, uma vez que o RJRU determina que a cada ARU corresponde uma ORU.¹⁴⁹ Outro aspeto relevante, que poderá influenciar o projeto da ORU é a adequabilidade dos objetivos estratégicos com uma visão integrada do território, designadamente ao nível da coerência com os instrumentos de gestão territoriais aplicáveis.¹⁵⁰

No que respeita às ORU, elas refletem o nível de desenvolvimento do processo de operacionalização da reabilitação urbana, sendo na maioria dos casos um guião (anteprojecto) que orienta o início do processo de execução. Em raras exceções se vislumbra um plano de ação com carácter operacional que se possa constituir como o programa base da operação, o que não substitui obviamente o desejado projeto da sua execução. Apesar da curta amostra das

¹⁴⁸ Alíneas a) a c) do n.º 2 do art. 13º do RJRU

¹⁴⁹ Vejam-se os casos da ARU de Arganil2 e da ARU dos núcleos de Vale dos Açores e Mortágua, com 384ha e 380ha respetivamente, para objetivos muito genéricos.

¹⁵⁰ Algumas áreas coincidem com áreas de PU e PP (Figueira da Foz) e muito poucas referem a coerência com o PDM em vigor.

ARU e ORU analisadas, os dados recolhidos no portal da habitação do IHRU, permitem uma visão do estado atual a nível nacional.

SITUAÇÃO Nº de ARU: 593	L 67A/ 2007 (a)	DL 307/ 2009 (b)	L 32/ 2012 (c)
ARU Aprovadas	6		509
ARU e ORU Simples Aprovadas		12	30
ARU e ORU Sistemática Aprovadas		17	11
ARU e ORU em Processo de Aprovação		2	4
ARU em Processo de Delimitação		2	

Legenda:

- (a) Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais
(b) Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro
(c) Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

Fig. 26 - Situação n.º de ARU e ORU (2016.07.11)

SITUAÇÃO Nº de ARU: 882	L 67A/ 2007 (a)	DL 307/ 2009 (b)	L 32/ 2012 (c)
ARU Aprovadas	6		788
ARU e ORU Simples Aprovadas		11	35
ARU e ORU Sistemática Aprovadas		15	19
ARU e ORU em Processo de Aprovação		2	4
ARU em Processo de Delimitação		2	

Legenda:

- (a) Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais
(b) Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro
(c) Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

Fig. 27 - Situação n.º de ARU e ORU (2017.03.08)

Fonte: IHRU - <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html>

Tal como referido na Dissertação I¹⁵¹, o *'boom'* de registos que se verifica na coluna da Lei 32/2012 de 14.08 comparativamente à coluna do DL 307/2009 de 23.10 (regime na sua redação original), demonstra a visão operativa dos municípios que aproveitam a simplificação e agilização dos procedimentos de reabilitação urbana, limitando-se a definir as áreas para que os munícipes possam beneficiar dos incentivos fiscais conferidos pela delimitação da ARU, e ainda para poderem candidatar a financiamento as ações previstas para esse território, sem terem previamente garantido a sua programação. Se compararmos os números atuais, 788 ARU e 58 ORU aprovadas e em processo de aprovação (fig. 27), com os números apresentados na dissertação I (fig. 26), verifica-se que em 7 meses delimitaram-se mais 279 ARU e aprovaram-se mais 13 operações de reabilitação urbana em todo o país¹⁵². Só na CIM-RC, delimitaram-se mais 21 ARU e apesar de não se ter aprovado nenhuma ORU, os municípios estão, de um modo geral, empenhados na operacionalização reunindo esforços para garantir os incentivos financeiros que lhes permitam concretizar as ações que têm previstas nas suas estratégias.¹⁵³

Esta prática não integrada do território, corre contudo o risco de não conseguir alcançar os objetivos definidos na estratégia de acordo com as suas políticas de desenvolvimento territorial. Tal como se pode observar, nos termos do RJRU a estratégia surge apenas associada ao projeto da ORU¹⁵⁴, contudo na delimitação da ARU a memória descritiva /justificativa deve incluir os objetivos estratégicos a prosseguir (não faz muito sentido falar de objetivos estratégicos sem definir previamente uma estratégia). A programação aparece apenas associada ao PERU para o caso das ORU sistemáticas (art. 33º). Esta forma de planear

¹⁵¹ MOREIRA, Ana (2016:10).

¹⁵² Ver o **anexo A14** com a informação atualizada à data da conclusão da dissertação.

¹⁵³ De acordo com informação constante no Boletim trimestral da CCDRC, n.º 32 (3º trimestre 2016), na prioridade de investimento PI 6.5 – Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, revitalizar cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, para a tipologia de reabilitação urbana foram aprovadas 16 operações a que corresponde um investimento total de 10.283 milhares de euros (9.730 milhares de euros elegíveis e 8.271 milhares de euros de apoio aprovado) e para a tipologia instrumentos financeiros, 2 operações a que corresponde um investimento total de 36.402 milhares de euros (36.200 milhares de euros elegíveis e 15.369 milhares de euros de apoio aprovado).

¹⁵⁴ Os artigos 30º e 33º relativos à estratégia, surgem apenas no capítulo III do RJRU referente ao planeamento das ORU.

e programar parece um pouco estranha e demasiado segmentada, para que seja possível garantir a sustentabilidade e integridade do processo, é por isso que se defende que a estratégia deve surgir numa fase inicial, o que não quer dizer que seja um momento estanque do processo que não possa ser revisto e/ou reajustado ao longo da sua evolução, é essa aliás uma das principais características do planeamento estratégico.

No que respeita à execução, foi analisado o procedimento de delimitação da Unidade de Execução, à qual se segue o reparcelamento, as obras de urbanização e por último a concretização da operação urbanística, relacionando os vários regimes jurídicos que lhes estão associados (RJIGT, RJUE e RJRU). Esta ferramenta pode ser fundamental para estabelecer a base de negociação para a concretização do projeto, sem o caráter vinculativo e a complexidade de um plano de pormenor, permitindo a sua utilização como um ‘ante projeto’ ou ‘projeto base’. Seria ainda interessante analisar, através dos relatórios de monitorização e avaliação dos processos de ORU, a forma como estes evoluem e se adaptam à medida que se vão executando.

Foram ainda analisados os principais instrumentos financeiros em vigor aplicáveis à reabilitação urbana. Apesar da vasta oferta, verifica-se que as condições de acesso são exigentes ao nível da instrução das candidaturas e os prazos de candidatura bastante curtos (especialmente no caso dos programas de investimento público). No que respeita aos benefícios fiscais, existem ainda muitas dúvidas e pouca informação sobre os processos de candidatura e a articulação entre as instituições (municípios, autoridade tributária e entidades bancárias), sendo mais eficazes os instrumentos municipais que se traduzem em reduções e isenções de taxas urbanísticas e no financiamento de obras de reabilitação. Mas muito há ainda a fazer no campo dos incentivos não financeiros, tendo sido referidos alguns exemplos que, quando bem divulgados e utilizados, acabam por produzir externalidades positivas que podem impulsionar outras iniciativas e dinamizar de forma indireta o processo de reabilitação, por ‘contaminação’.

Sobre o caso de estudo, seguindo a metodologia desenvolvida na dissertação, é possível concluir que desde a década de 70 que o município tem vindo a desenvolver planos e estudos alinhados na estratégia de desenvolvimento no que respeita à promoção turística (fundamentada no património histórico do concelho) e ao desenvolvimento económico através do tecido empresarial (pela sua localização geográfica, centralidade e acessos favoráveis). Verifica-se contudo, apesar do potencial reconhecido, os planos e ações não foram suficientemente eficazes para resolver alguns dos problemas diagnosticados que ainda hoje continuam por resolver. É o caso, por exemplo, da reabilitação da ‘Casa dos Arcos’; da criação de condições para atrair atividades sociais e culturais no centro da Vila; e a dinamização da indústria e comércio associados à cerâmica, que já eram contempladas nos projetos a desenvolver nos anos 80, pelo GTL, e ainda hoje fazem parte das ações previstas no PARU. Desde cedo se verifica a consciência da existência de um património histórico de qualidade que deve ser preservado e com potencial de promoção turística do concelho. No entanto, grande parte desse património não é público e não foram realizados os esforços

necessários no sentido de se criarem parcerias com os privados para permitir que os mesmos pudessem ser visitados. As Ruínas de Conímbriga, Monumento Nacional, na tutela do Estado, até há bem pouco tempo não produzia uma externalidade positiva para o Centro da Vila e ainda hoje o seu contributo é modesto. Os milhares de visitantes que recebe por ano, até há bem pouco tempo, não visitavam os aglomerados urbanos de Condeixa-a-Velha e Condeixa-a-Nova, seguindo diretos viagem para Coimbra.¹⁵⁵

Os problemas encontrados nos processos de planeamento e gestão, que condicionaram a sua operacionalização, deveram-se essencialmente aos seguintes fatores:

- Ausência de articulação dos planos com as várias ferramentas de planeamento e gestão urbanística;
- Questões relacionadas com a tramitação processual e operacionalidade que dependem da disponibilidade de recursos humanos qualificados para a elaboração dos planos;
- Questões relacionadas com a autonomia de gestão e de decisão;
- Fraca divulgação e participação dos processos de reabilitação;
- Desfasamento dos sistemas legislativos e regulamentares e programas de financiamento;
- Dependência de entidades externas para elaboração e aprovação dos planos

Apesar de todos os constrangimentos, de uma forma geral, é possível concluir que o balanço entre a programação e a execução foi positiva, ainda que muitas vezes os processos não tenham seguido a metodologia e faseamentos mais lógicos, pelos motivos acima referidos.

O município soube aproveitar, de forma estratégica, integrada e sustentada o financiamento do anterior quadro comunitário e, nos últimos 20 anos, contruíram-se as principais infraestruturas, equipamentos, regeneraram-se os principais espaços públicos do centro da vila, mas também se assistiu à construção de novas urbanizações periféricas. Estas intervenções resolveram alguns problemas de acessibilidade e reforçaram o centro da vila dotando-o de serviços, equipamentos e infraestruturas. Não foram, no entanto, suficientes para fixar novos residentes e reabilitar o parque habitacional, nem o pequeno comércio conseguiu resistir à concorrência das grandes superfícies que se instalaram nas áreas de expansão urbana, pelo que hoje encontramos um centro com vários espaços desocupados, ou com ocupações de curta duração.

A participação cívica nos processos de planeamento não é novidade nos procedimentos adotados pelo município. De uma forma geral, as pessoas respondem ao apelo de participação e manifestam muitas vezes iniciativa nas atividades desenvolvidas ao nível do associativismo, mas falta ainda a capacidade de canalizar este potencial para a fase de operacionalização dos planos, que implica o seu envolvimento desde o início do processo. Será necessário desenvolver mecanismos de divulgação e participação nos processos tal como referido nos capítulos 07 e 08.

¹⁵⁵ Tendência que tem vindo a ser recentemente contrariada, com algumas iniciativas imateriais e o Protocolo de colaboração entre a Direção Geral do Património Cultural e o Município de Condeixa que tem previsto a Ampliação e promoção do perímetro arqueológico das ruínas romanas de Conímbriga; Bilhete integrado do Museu P.O.R.O.S com Museu Monográfico de Conímbriga; Reforço ligação física (pedonal/clicável), cultural e turística com Condeixa-a-Velha.

Fica a sensação que muito ainda havia para dizer, outros caminhos podiam ser apontados e alguns temas aqui referidos carecerão obviamente de uma investigação mais aprofundada e cruzada com outras áreas, até mesmo porque se trata de um processo transversal a várias áreas de atuação do município e de uma visão integrada do território que se quer multidisciplinar.

Contudo, com o tempo e dimensão possíveis para a realização da dissertação, termino assim este percurso com espírito de missão cumprida, esperando em breve ter a oportunidade de testar os conhecimentos aqui adquiridos no caso de estudo que se deseja transformar em caso-prático.

Deixam-se assim abertas portas para futuras investigações nesta área especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à execução, monitorização / avaliação e participação, em que a regulamentação existente muitas vezes não se encontra suficientemente desenvolvida para permitir uma aplicação direta ao planeamento e à gestão urbanística, tendo a investigação que recorrer sempre que possível a casos bem-sucedidos, esperando ainda que a presente dissertação possa contribuir para que o município de Condeixa-a-Nova seja um desses exemplos a referir em futuras dissertações.

O futuro é agora...

BIBLIOGRAFIA

Algumas notas sobre a forma de referenciação biográfica:

- São referenciadas as obras na versão consultada, que por vezes não é a original, mas a traduzida;
- O ano no fim de cada referência corresponde ao da edição consultada na língua referida;
- O ano que surge no parêntesis, depois do autor, corresponde à edição original;
- As referências estão organizadas por categorias;

Monografias

ALMEIDA, Fernando-António (2014): ‘Condeixa, lugar de grande estrada. Quadros para a sua história’; Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova

ARCHER, François (2001): ‘Novos princípios do urbanismo, seguido de novos compromissos urbanos, um léxico’; Livros Horizonte, lda, Lisboa, 3ª edição, 2012

BANDARIN, Francesco and OERS, Ron van (2015): ‘Reconnecting the City. The Historic Urban Landscape Approach and the Future of Urban Heritage’, Oxford, UK, Wiley-Blackwell

BOHIGAS, Oriol, ‘Siete puntos para el diálogo’, prólogo de TERÁN, Fernando de (2009), El pasado activo: del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad. Madrid: Arkial

BOURDAIN, Alain (2010): ‘O urbanismo depois da crise’, Livros Horizonte, lda, Lisboa, 2011

DIAMOND, John; LITTLE, Joyce; SOUTHERN, Alan; OSEI, Philip (2010): ‘Urban Regeneration Management. International Perspectives. New York / London, Routledge

DOMINGUES, ÁLVARO (2009): ‘A Rua da estrada’; Equações de Arquitetura, Dafne Editora

FADIGAS, Leonel (2015), ‘Urbanismo e Território. As políticas públicas’, Edições Silabo, Lisboa

FERNANDES, Fátima; CANNATÀ, Michele (2009), ‘Territórios reabilitados’, Caleidoscópio, publicação editada no âmbito do Congresso Concreta 2009. Reabilitar. Habitar.

NIETO, Jocelyn Reyes; DA SILVA, Luís Simões; MURTINHO, Vitor; RIGUEIRO, Constança; GONÇALVES, Adelino (2016), 'Conceptual Model for the Sustainable Rehabilitation of Medium-Size Inner Cities in Europe: Coimbra, Portugal', J. Urban Plann. Dev., 04015023

MAGALHÃES, Cláudio de (2015), 'Urban Regeneration', University College, London, UK, Elsevier Ltd

OLIVEIRA, Fernanda Paula (2011), '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', Almedina, Coimbra, 2ª edição, 2012.

OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce (2013), 'Execução Programada de Planos Municipais: As unidades de execução como instrumento de programação urbanística e o reparcelamento urbano como figura pluriforme', Almedina, Coimbra

OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia (2011), 'Regime Jurídico da reabilitação urbana comentado', Almedina, Coimbra

PORTAS, Nuno (2012): 'Os tempos das formas. Vol. II: A cidade imperfeita e a fazer', Escritos 1975-2012, Escola de Arquitetura da Universidade do Minho EAUM/Guimarães

PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro; CABRAL, João (2003): 'Políticas Urbanas. Tendências, Estratégias, Oportunidades. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.

ROTH, Catherine (2004): 'Guidance on Urban Rehabilitation'. Strasbourg. Council of Europe Publishing

Publicações em Série

AAVV (2007): 'Inclusive and sustainable urban planning: A guide for municipalities. Volume 1: An introduction to Urban Strategic Planning'; United Nations Human Settlements Programme; UNHABITAT; UNON Publishing Service Section.

GONÇALVES, Adelino (2010): 'Áreas urbanas para (re)habilitar as relações entre cidade e património?', Temas CEDOUA – O Novo Regime da Reabilitação Urbana. Coimbra: Almedina, pp. 75-91.

GONÇALVES, Adelino (2012), 'O Planeamento (no âmbito) da Reabilitação Urbana', Direito do Urbanismo e do Ordenamento do Território, Estudos, Coimbra, Almedina, pp. 269-277.

GONÇALVES, Adelino (2007), 'Que cidade para o centro de Oliveira do Hospital', Correio da Beira Serra, 24.02, p. 4

GONÇALVES, Adelino (2006): ‘Questões de pormenor no planeamento de salvaguarda’, Revista do CEDOUA, n.º 17

MASSAPINA, Vasco (1986): ‘I Encontro Nacional dos Gabinetes Técnicos Locais de Aveiro’, Jornal dos Arquitetos, Ano 5, n.º 49, p.6

OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce (2012), ‘A Programação na Gestão Territorial. Programar, para quê e como?’, Encontro Anual da *Ad Urbem* 2012.

OLIVEIRA, Fernanda Paula (2004), ‘A reabilitação urbana e a gestão urbanística programada (e negociada): dois tópicos incontornáveis na concretização das políticas urbanas’, Estudos em homenagem a António Barbosa de Melo

OLIVEIRA, Fernanda Paula (2012): ‘As recentes alterações ao regime jurídico da reabilitação urbana’, Direito Regional e Local, n.º 19, julho/setembro 2012

OLIVEIRA, Fernanda Paula (2008): ‘As virtualidades das Unidades de Execução num Novo Modelo de Ocupação do Território: Alternativa aos Planos de Pormenor ou Outra Via de Concertação de Interesses de Direito do Urbanismo?’, in Direito Regional e Local, n.º 2, abril/junho.

OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce (2003): ‘O papel dos privados no planeamento: que formas de intervenção?’, in Número Comemorativo do 10º Aniversário da Revista jurídica do Urbanismo e do Ambiente, dezembro, n.º 20

OLIVEIRA, Vitor; MARAT-MENDES, Teresa; PINHO, Paulo (2015): ‘O estudo da Forma Urbana em Portugal’; Série Para Saber, 43, Universidade do Porto

SILVA, Susana Tavares da (2006), ‘Reabilitação urbana e valorização do património cultural: dificuldades na articulação dos regimes jurídicos’, Boletim da Faculdade de Direito, vol LXXXII, Universidade de Coimbra

Teses, dissertações e outras provas académicas

ALVES, Cláudia (2015), ‘Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente. O regime jurídico da reabilitação urbana e a sua aplicação – da instrumentação à intervenção’, tese para obtenção do grau em Doutor em Arquitetura, Universidade da Beira Interior, Engenharia

GONÇALVES, Adelino (2011), ‘Património Urban(ístic)o e Planeamento da Salvaguarda. Os seus contributos para a desagregação urbana e a necessidade de (re)habilitar a patrimonialização da cidade na sua (re)feitura’, Dissertação de Doutoramento em Arquitetura orientada pelo Professor Doutor Walter Rossa e apresentada à Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra, Julho de 2011 | Fevereiro de 2012.

MOREIRA, Ana (2016): ‘Relatório Dissertação I’ apresentado para obtenção do grau de mestre em engenharia Civil na Especialidade de Reabilitação de Edifícios, Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Coimbra.

PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009): ‘Conceitos e Políticas de Reabilitação Urbana: Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais’, Tese elaborada no Laboratório Nacional de Engenharia Civil para obtenção do grau de Doutor em Planeamento Urbanístico pela Universidade técnica de Lisboa

Documentos legislativos e judiciais

Lei 107/2001 de 08.09 – estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.

Lei 56/2008 de 04.09 - Proceda à quarta alteração ao Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro.

DL 307/2009, de 23.10, alterado pela Lei no 32/2012, de 14 de agosto e, mais recentemente, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro (RJRU) – Regime Jurídico da reabilitação Urbana.

DL 309/2009 de 23.10, alterado pelo DL 265/2012 de 28.12 – estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

Lei 31/2012 de 14.08, com a retificação n.º 59-A/2012 de 12.10 – Proceda à revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

DL 266-B/2012 de 31.12 - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Lei n.º 31/2014 de 30.05 – Lei de bases gerais da política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

DL 53/2014 de 08.04, alterado pelo DL 194/2015 de 14.09 (RERU) – estabelece um regime excepcional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizada em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

DL 136/2014 de 09.09 (RJUE) – procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação

DL 80/2015 de 14.05 (RJIGT) – Aprova a revisão do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

Seminários, Workshops, Conferências

‘A reabilitação urbana como instrumento de qualificação da cidade’, workshop 3, Lisboa, LNEC, Semana da reabilitação urbana, Lisboa 24-28 março 2014

‘A reabilitação urbana como oportunidade de negócio’, Conferência, Centro de Eventos da Fundação Bissaya Barreto, Coimbra, 12 de novembro 2015

Fontes

<http://expresso.sapo.pt/economia/2016-02-07-Vem-ai-2-mil-milhoes-para-apoiar-a-reabilitacao-urbana> (acedido a 30.05.2016)

<https://www.publico.pt/local/noticia/ha-estudantes-a-querer-reabilitar-a-baixa-de-coimbra-pouco-a-pouco-1733305?page=-1> (acedido a 30.05.2016)

<https://www.publico.pt/economia/noticia/governo-quer-pelo-menos-2000-milhoes-para-novo-fundo-de-reabilitacao-urbana-1682407> (acedido a 30.05.2016)

<http://saldopositivo.cgd.pt/reabilitacao-urbana-da-isencao-imi-saiba-como-obte-la/> (acedido a 30.05.2016)

<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html> (acedido a 30.05.2016)

<https://www.publico.pt/local/noticia/camara-do-porto-nao-assina-contrato-do-pedu-esta-tarde-1733610?page=-1> (acedido a 31.05.2016)

<http://www.regeneracaourbana.cip.org.pt/?lang=pt&page=projecto/projecto.jsp> (acedido a 23.09.2016)

Outros

(1991): ‘Plano Director Municipal de Condeixa-a-Nova. Estudos de caracterização’, Espaços e Redes, Estudos Urbanos e Regionais, Lda.

(1997): ‘Plano Estratégico de Condeixa. Diagnóstico Preliminar’, Bruno Soares Arquitectos Lda; Oliveira das Neves, Consultadoria, Estudos e Projectos, Lda; Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova

(2003): Relatório Final do estudo “Habitação, Reabilitação Urbana e Inovação Social no quadro da Política de Coesão pós 2013”, desenvolvido no LNEC ao abrigo de uma atividade de I&D para o Conselho Económico e Social

(2003): ‘Parcerias com as Cidades: A iniciativa comunitária URBAN’; Comissão Europeia

(2007): ‘Manual da Qualidade’, Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova

(2008): ‘1998/2008 – Ideias do GEOTA sobre 10 anos de Lei de Base de Ordenamento do Território’; Grupo de Estudos de Ordenamento do Território e do Ambiente

(2011): ‘Fazer acontecer a regeneração urbana. Propostas’, CIP – Confederação Empresarial de Portugal.

(2013): ‘Manual de Apoio: Processos de delimitação e de aprovação de áreas de reabilitação urbana e de operações de reabilitação urbana’, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

(2013): ‘Marcas do Mandato 2009-2013’, Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova

ROSSA, Walter (2012): ‘Notas da participação da Comissão Nacional Portuguesa do ICOMOS na audição parlamentar sobre a PPL n.º 24/XII/1ª-GOV, Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, Assembleia da república, 24 de janeiro de 2012

ANEXOS

A01 – Alterações RJRU	A - 3
A02 – Ficha avaliação	A - 7
A03 – Procedimento ARU	A - 9
A04 – Procedimento ORU	A - 10
A05 - ARU’S CIM RC	A - 11
A05.01. Arganil.....	A - 12
A05.02. Cantanhede	A - 16
A05.03. Coimbra.....	A - 17
A05.04. Condeixa-a-Nova.....	A - 19
A05.05. Figueira da Foz	A - 21
A05.06. Góis	A - 24
A05.07. Lousã.....	A - 25
A05.08. Mealhada	A - 29
A05.09. Mira.....	A - 31
A05.10. Montemor-o-Velho	A - 32
A05.11. Mortágua	A - 35
A05.12. Oliveira do Hospital	A - 36
A05.13. Pampilhosa da Serra	A - 40
A05.14. Penacova	A - 42
A05.15. Soure	A - 44
A05.16. Tábua.....	A - 45
A05.17. Vila Nova de Poiares	A - 47
A06 - ORUS.....	A - 49
A06.01. Almeida.....	A - 50
A06.02. Benavente	A - 51
A06.03. Chamusca	A - 52
A06.04. Chaves	A - 54
A06.05. Coimbra.....	A - 55
A06.06. Macedo de Cavaleiros	A - 58
A06.07. Mafra.....	A - 59
A06.08. Mealhada	A - 60
A06.09. Oleiros	A - 61
A06.10. Peniche	A - 62
A06.11. Santo Tirso	A - 63
A06.12. Trofa.....	A - 64
A06.13. Viana do Castelo	A - 65
A06.14. Vila Real.....	A - 66
A07 – Fluxo matriz de operacionalização dos processos de reabilitação urbana.....	A - 71
A08 - IGT.....	A - 72
A09 – Planos e estudos urbanísticos.....	A - 73

A09.01. Plano de reabilitação urbana – GTL (1986-89).....	A - 74
A09.02. PDM (1994).....	A - 77
A09.03. Plano Estratégico de Condeixa-a-Nova (1997-2000).....	A - 80
A09.04. Condeixa 2020: o futuro começa hoje! (2007).....	A - 82
A09.05. Estudo Urbanístico para a Área Central de Condeixa-a-Nova (2008).....	A - 84
A09.06. Agenda 21 local (2009)	A - 86
A09.07. Plano Local de Promoção de Acessibilidade (2009).....	A - 88
A09.08. 1ª Revisão PDM (2015).....	A - 90
A09.09. Proposta de delimitação da ARU (2015)	A - 93
A09.10. Plano de Ação de Regeneração Urbana (2016).....	A - 94
A10 – Loteamentos	A - 96
A11 – Projetos financiados.....	A - 98
A12 – Estrutura orgânica e mapa de pessoal DPU	A - 99
A13 - Associativismo	A - 102
A14 – ARU’s e ORU’s levantamento	A - 104
A14.01. ARU’s e ORU’s da CIM-RC.....	A - 105
A14.02. ARU’s e ORU’s outros municípios	A - 106

A01 – Alterações RJRU

Principais alterações introduzidas pelo DL 307/2009 de 23.10 em relação ao DL 104/2004 de 07.05	Principais alterações introduzidas pela Lei 32/2012 de 14.08 em relação ao DL 309/2009 de 23.10
ENTIDADE	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Município ▪ Empresa sector empresarial local (não necessariamente uma SRU) 	<p>Quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do art. 7º e dos art. 8º e 10º do DL 305/2009 de 23.10 (art. 53º-B)</p>
ATRIBUIÇÃO DE COMPETÊNCIAS	
<p>Entidade gestora para efeitos da execução da operação de reabilitação urbana pode exercer os seguintes poderes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorizações de utilização ▪ Inspeções e vistorias ▪ Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística ▪ Cobrança de taxas ▪ Receção de cedências ou compensações devidas <p>Instrumentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Empreitada única (instrumentos/tacitamente delegados): ▪ Imposição da obrigação de reabilitar/obras coercivas ▪ Demolição de edifícios ▪ Direito de preferência ▪ Arrendamento forçado (instrumentos/só nas operações de reabilitação urbana sistemática): ▪ Servidões ▪ Expropriações ▪ Venda forçada ▪ Reestruturação da propriedade 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A delimitação da ARU é competência da AM, sob proposta da CM ▪ Quando a entidade gestora for uma empresa do sector empresarial local, todos os elementos constante dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização são disponibilizados ao município por meios eletrónicos (art. 45º) ▪ Quando o município não assume funções de entidade gestora, remete por meios eletrónicos a comunicação prévia, notificando o interessado desse facto no prazo de 5 dias úteis (art. 53º-C) ▪ Caso seja atribuído um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade (art. 55º) ▪ Define especificidades para os processos de autorização de utilização, relativamente ao RJUE (art. 53º-G) ▪ Altera os art. 1424º a 1426º do Código Civil aprovado pelo DL 47344 de 25 de 1966 (art- 5º) – aprovação das obras pelos condóminos ▪ Determinação do nível de conservação compete à CM ou à entidade gestora caso haja delegação de competências (art. 6º)*
FISCALIZAÇÃO	
<p>Acresce à Lei 53-F/2006, no âmbito do acompanhamento e avaliação da Operação de Reabilitação Urbana:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) A entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso (submetido à AM) b) O município a cada 5 anos submete à AM um relatório de avaliação da execução da 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No relatório de avaliação a subter pela CM de 5 em 5 anos à AM, pode ser apresentada proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, se for caso disso (art. 20º-A) ▪ Definem-se as condições para a alteração do instrumento de programação no art. 20º-B

Operação de Reabilitação Urbana	
TEMPO	
<p>a) A ARU delimitada em instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos</p> <p>b) A ARU definida em PPRU vigora pelo prazo de execução do mesmo, não podendo, em qualquer caso vigorar pelo prazo superior a 15 anos</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A ARU pode ser previamente delimitada por instrumento próprio e vigora pelo prazo de 3 anos (art. 15º) ▪ A ARU pode ser delimitada em simultaneamente com a ORU ▪ A ORU aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação (art. 20º)
ÁREA DE INTERVENÇÃO	
<p>ARU – delimitação através de instrumento próprio ou PPRU</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Objeto muito amplo (art. 12º) mas que exclui operações de renovação urbana (a cada ARU corresponde uma ORU) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A unidade de intervenção passa a estar apenas prevista na ORU sistemática aprovada através de instrumento próprio e pode corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida pela operação ▪ PARTE III – ORU’s localizadas ou não em ARU’s, em edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e nos quais se justifique um intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva (exceções: imóveis classificados ou em vias de classificação e imóveis localizados em AUGI’s não incluídas em ARU)
INSTRUMENTOS	
<p>Instrumento próprio</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quando são assumidas as disposições dos planos superiores vigentes ▪ São definidas unidades de intervenção <p>PPRU</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quando são alteradas as disposições dos planos superiores vigentes ▪ São definidas unidades de execução <p>l) Modalidade simplificada/DL380/99, art. 91º-A</p>	
OPERAÇÃO	
<p>a) Operações de reabilitação urbana simples: reabilitação edificado (devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários)</p> <p>b) Operações de reabilitação urbana sistemática: intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área (devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras)</p>	
OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	
<p>Remissão para o DL 555/99 de 16.12, na sua atual redação, com especificidades (art. 44º a 53º)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Introduzida alteração no art. 51º relativamente à proteção do existente, de modo a garantir a observação das opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício ▪ Definem-se especificações aos procedimentos de comunicação prévia (art. 53º C, 53º-D e 53º-E) e autorização de utilização**

EXPROPRIAÇÃO	
<p>Expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege-se pelo CE, com as seguintes especificidades:</p> <p>a) A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora</p> <p>b) A competência para emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação</p> <p>c) As expropriações possuem caráter urgente</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Altera o dever de declaração de utilizada pública prevista no art. 32º da anterior redação ser concretizada em ato administrativo que individualize os bens a expropriar (art. 61)
VENDA FORÇADA	
<p>Prevista nos artigos 62º e 63º</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Altera as condições relativamente à contraproposta a apresentar pelo proprietário, caso esta seja superior ao valor base da venda em hasta pública (art. 62º e 66º)▪ Adaptação às alterações dadas pelas Leis 55 – A/2010 de 31.12 e 64-B/2011 de 30.12▪ Os prazos reportados no código das expropriações passa a considerar-se reportados à resolução de promoção da venda forçada▪ O produto da venda forçada só é entregue ao proprietário após findo o procedimento e venda em hasta pública.

Fig. A01 - Análise comparada dos DL 104/2004 de 07.05, DL 307/2009 de 23.10 e Lei 32/2012 de 14.08, baseado no Quadro I do anexo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana comentado, OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES Dulce e ALVES, Cláudia (2011:313 e 314)


*revogado pelo DL 266-B/2012 de 31.12

**alterado pelo DL 136/2014 de 09.09

Lei 32/2012 de 14.08				
DL 266-B/2012 de 31.12				
Decreto-Lei 136/2014 de 09.09				
		ALT	ADIT	REV
PARTE I				
art. 1º	Objeto			
Art. 2º	Definições			
PARTE II				
Art. 7º	Áreas de reabilitação urbana			
Art. 13º	Aprovação e alteração			
Art. 14º	Efeitos			
Art. 15º	Âmbito temporal			
Art. 16º	Aprovação das operações de reabilitação urbana			
Art. 17º	Aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio			
Art. 18º	Aprovação de operações de reabilitação urbana através de plano de pormenor de reabilitação urbana			
Art. 19º	Efeito			
Art. 20º	Âmbito temporal			
Art. 20º-A	Acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana			
Art. 20º-B	Alteração do tipo de operação de reabilitação urbana e dos instrumentos de programação			
Art. 25º	Conteúdo documental dos planos de pormenor de reabilitação urbana			
Art. 28º	Regime dos planos de pormenor de reabilitação urbana em áreas que contém ou coincidem com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção			
Art. 32º	Aprovação de operações de reabilitação urbana como causa de utilidade pública			
Art. 34º	Unidades de execução ou de intervenção			
Art. 37º	Entidades gestoras de tipo empresarial			
Art. 38º	Extinção das sociedades de reabilitação urbana			
Art. 43º	Contrato de reabilitação urbana			
Art. 45º	Controlo prévio das operações urbanísticas			
Art. 51º	Proteção do existente			
Art. 53º-C	Apresentação da comunicação prévia			
Art. 53º-D	Consultas			
Art. 53º-E	Rejeição da comunicação prévia			
Art. 53º-F	Proteção do existente			
Art. 53º-G	Autorização de utilização			
Art. 55º	Obrigação de reabilitar e obras coercivas			
Art. 59º	Arrendamento forçado			
Art. 61º	Expropriação			
Art. 62º	Venda forçada			
Art. 63º	Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada			
Art. 65º	Determinação do nível de conservação			
Art. 73º-A	Programa de ação territorial			
PARTE III				
Art. 77º-A	Âmbito			
Art. 77º-B	Regime do controlo prévio de operações urbanísticas			
Art. 77º-C	Contraordenações			
Art. 77º-D	Sansões acessórias			
Art. 77º-E	Instrução e decisão			
Art. 77º-F	Destino e produto das coimas			
Art. 77º-G	Responsabilidade criminal			
Art. 79º	Sociedades de reabilitação urbana constituídas ao abrigo do DL 104/2004 de 07.05			
Art. 81º-A	Constituição da propriedade horizontal			
Legislação complementar				
Arts. 1424ª a 1426ª	Código Civil aprovado pelo DL 47344 de 25 de 1966			

Fig. A02- Alteração (ALT), Aditamento (ADIT) e Revogação (REV) do RJRU, introduzidas pela Lei 32/2012 de 14.01; RJUE e DL 266-B de 16.12, por artigo. Fonte: Procuradoria-Geral de Lisboa, disponível em www.pgdlisboa.pt (acedido em 09.12.2016)

A02 – Ficha avaliação



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

_____ | _____
código do técnico | número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Po.: _____
 Número: _____ Andar: _____ Localidade: _____ Código postal: _____
 Distrito: _____ Concelho: _____ Freguesia: _____
 Artigo matricial: _____ Fração: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade	Uso da unidade
_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
9. Dispositivos de proteção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
26. Dispositivos de proteção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
27. Dispositivos de proteção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

Fig. A03 – ficha avaliação frente

Fonte: <https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/FichaAvaliacao.pdf>

A03 – Procedimento ARU

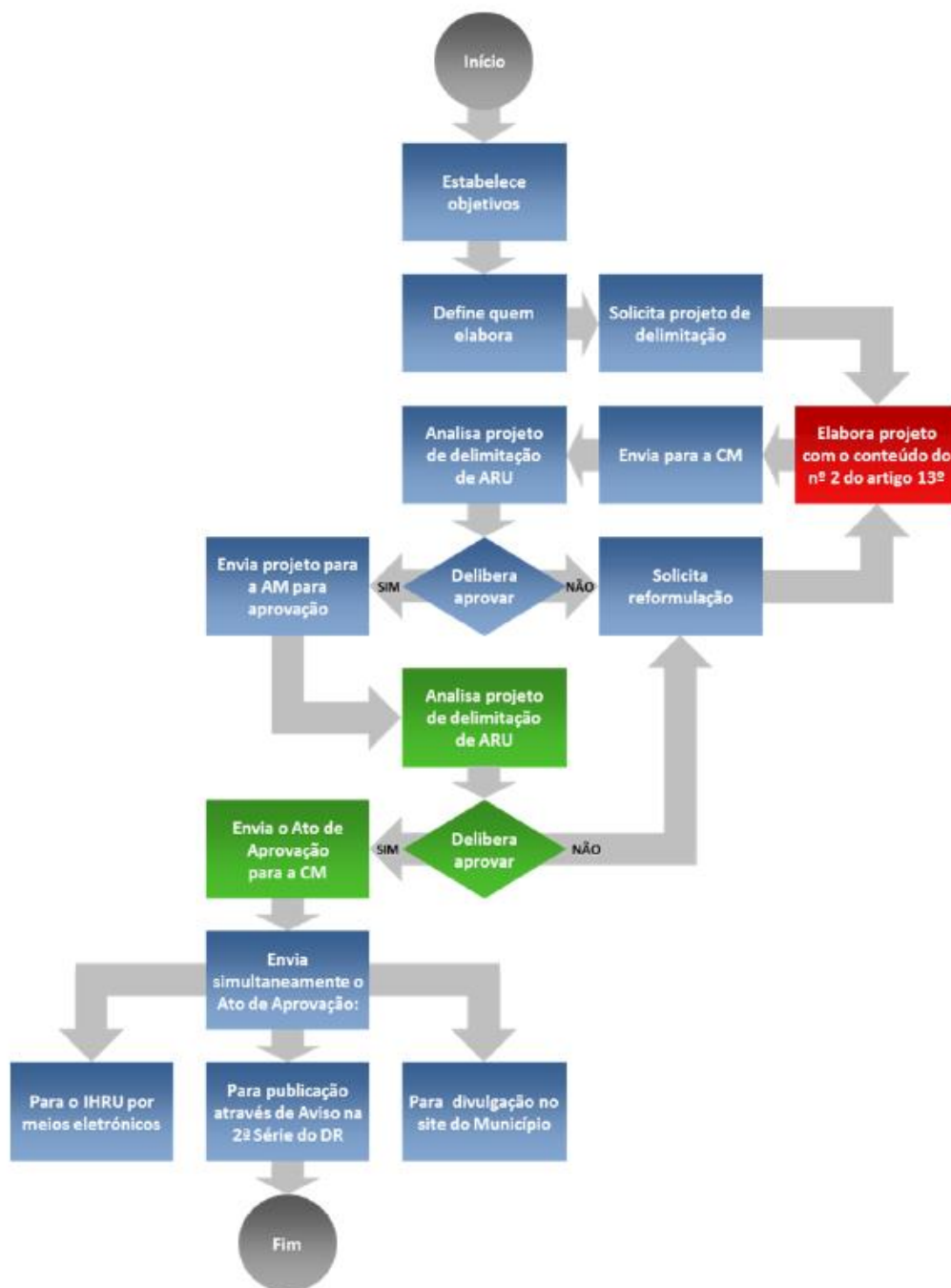


Fig. A05 - Procedimento delimitação ARU

Fonte: Manual de apoio processo de delimitação e aprovação de áreas de reabilitação urbana e de operações de reabilitação urbana, IHRU, abril 2013, p.9

A04 – Procedimento ORU



Fig. A06 - Procedimento delimitação ARU

Fonte: Manual de apoio processo de delimitação e aprovação de áreas de reabilitação urbana e de operações de reabilitação urbana, IHRU, abril 2013, p.10

A05 - ARU'S CIM RC

A05.01. Arganil

ARGANIL	Área	332,9 km ²
	População	12.145 hab
	Freguesias	14
	Densidade Populacional	36,48 hab/km ²
ARU 01	Núcleo histórico da Vila de Arganil	
Área	23ha	
Critérios Delimitação	Baseado na área definida em 2002 para elaboração de Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Arganil	
Objetivos Estratégicos	1 ▪ Promover a reabilitação urbana da aldeia de forma a valorizar o património edificado e melhorar a qualidade de vida das pessoas que habitam e visitam o aglomerado rural 2 ▪ Criar condições que incentivem o investimento de iniciativa privada na reabilitação do edificado 3 ▪ Potenciar novos investimentos que, de forma sustentável, promovam as sinergias necessárias, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida dos munícipes e a dinamização das atividades económicas 4 ▪ Promover a reabilitação do património edificado 5 ▪ Valorizar a paisagem urbana	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	21.10.2018	
ARU 02	Anceriz	
Área	14ha	
Critérios Delimitação	Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico	
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	21.07.2019	
ARU 03	Arganil 2	
Área	384ha	
Critérios Delimitação	Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico	
Objetivos Estratégicos	1, 2, 3, 4, 5	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	21.07.2019	
ARU 04	Barril do Alva	
Área	61ha	
Critérios Delimitação	Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico	
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4,	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	21.07.2019	
ARU 05	Benfeita	
Área	24ha	
Critérios Delimitação	Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico	

Objetivos Estratégicos	1,2,3,4,5
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
ARU 06	Celavisa
Área	16ha
Critérios Delimitação	Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
ARU 07	Cepos
Área	27ha
Critérios Delimitação	Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4,5
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
ARU 08	Cerdeira e Portela da Cerdeira
Área	22ha
Critérios Delimitação	Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
ARU 09	Coja
Área	131ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico ▪ Importância que o rio Alva tem para a vila
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4,5
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
ARU 10	Folques
Área	16ha
Critérios Delimitação	Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
ARU 11	Moura da Serra
Área	14ha
Critérios Delimitação	Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico
Objetivos	1,2,3,4

Estratégicos	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
ARU 12	Piódão
Área	21ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico ▪ Importância da paisagem urbana do núcleo na encosta da Serra do Açor, uma vez que é uma das principais ofertas turísticas da aldeia, sendo esta atividade um dos principais potenciais do Piódão
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4,5,
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
ARU 13	Pomares
Área	35ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico ▪ Paisagem criada pelo conjunto edificado e pela ribeira de Pomares, que representam um fator de desenvolvimento económico para a aldeia
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4,5,
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
ARU 14	Sanguinheda
Área	12ha
Critérios de Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico ▪ Plano da Aldeia elaborado em 2010 que teve como objetivo a requalificação dos espaços públicos do núcleo urbano
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4,5,
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
ARU 15	Sarnadela
Área	26ha
Critérios Delimitação	Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4,5,
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
ARU 16	Sarzedo
Área	40ha
Critérios Delimitação	Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4,5,
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
ARU 17	Secarias
Área	43ha

Critérios Delimitação	Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4,5,
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
ARU 18	Cova de Alva
Área	22ha
Critérios Delimitação	Análise do edificado e do estado de conservação, património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para aldeia e do seu tecido social e económico
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4,5,
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	21.07.2019
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	Para processos de reabilitação dentro das ARU, o Município de Arganil aprovou a redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal, nomeadamente, taxas de ocupação do domínio público, taxas devidas pelo licenciamento/ autorização/ admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas, taxas de publicidade, nos termos definidos pela lei.
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	PARU Desenvolvido inteiramente pela equipa técnica da Câmara Municipal de Arganil e será financiado, conjuntamente com a Casa das Coletividades, em 1 milhão e 68 mil euros, por fundos provenientes do Centro 2020 GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2017) Financiamento definido Total: 16.499.632€ Ordenamento do território: 1.619.918€ = 9,8%
PROCEDIMENTOS / formulários online	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Candidatura a benefícios fiscais ARU - avaliação inicial do estado de conservação [PO.05-IM-47.00] ▪ Candidatura a benefícios fiscais ARU - avaliação final do estado de conservação [PO.05-IM-48.00] ▪ Pedido de certidões ao abrigo do art. 71º do estatuto dos benefícios fiscais ARU [PO.05-IM-49.00]
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Destaque no site, com página própria Http://aru.cm-arganil.pt/ Realizou sessão pública de apresentação do Projeto de Requalificação do Espaço Urbano Público da Vila de Arganil, no dia 18.10.2016, disponibilizada na página da internet

Fig. A07 – análise ARU's Arganil

Fonte: Propostas de delimitação

*não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

A05.02. Cantanhede

CANTANHEDE	Área	400 km ²
	População	36.595 hab
	Freguesias	19
	Densidade Populacional	91,48 hab/km ²
ARU 01	Cidade de Cantanhede	
Área	65,5ha	
Critérios Delimitação	**	
Objetivos Estratégicos	<p>PERU</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reforço das ações de requalificação do património com interesse cultural, garantindo a sua proteção e valorização, a promoção da reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente desadequados, o incentivo as intervenções de qualificação do tecido urbano degradado ou em degradação e a valorização das áreas de fruição pública, em particular os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva, promovendo e fomentando os espaços de socialização intergeracional, ambientalmente sustentáveis e acessíveis a todos. ▪ Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial de forma a atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, capazes de revitalizar o tecido económico, em especial o comercial e empresarial, afirmar o Centro Urbano da Cidade de Cantanhede, reforçando e consolidando a sua centralidade no sistema urbano municipal, promover a melhoria geral da mobilidade e a melhoria das acessibilidades para os cidadãos de mobilidade condicionada são outros dos objetivos inscritos no plano 	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	06.04.2019	
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	<p>IMI</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minorar em 30% sobre a taxa aplicável aos prédios urbanos, cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há mais de 30 anos e cujos proprietários neles executem operações urbanísticas de reabilitação abrangidos pelo RERU previsto no art. 77º do RJRU, situados em todos os aglomerados urbanos do concelho delimitados pelo perímetro urbano ou inseridos em área urbana consolidada, de acordo com o PDM e os PU em vigor. ▪ Isenção por um período de 5 anos, dos prédios urbanos assinalados e inseridos nas áreas de interesse cultural definidas nos estudos de caracterização urbanística do PDM em vigor e nos imóveis ou conjunto de imóveis assinalados na Planta do Património existente do PU da cidade de Cantanhede 	
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	<p>GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2017)</p> <p>Financiamento definido Total: 12.496.353€ Ordenamento do território: 369.425€ = 2,95% Habitação: 104.973€ = 0,84%</p> <p>PEDU 5 milhões de euros</p>	
PROCEDIMENTOS / formulários online	Não tem	
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Difícil acesso, apenas publica a deliberação de aprovação da delimitação	

Fig. A08 – análise ARU's Cantanhede

Fonte: notícias site – proposta não disponível online

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

** Informação não disponível

A05.03. Coimbra

COIMBRA	Área	319,40 km ²
	População	143.396 hab
	Freguesias	31
	Densidade Populacional	448,54 hab/km ²
ARU 01	Coimbra Alta	
Área	12 ha	
Critérios Delimitação	▪ Base ACRRU aprovada em 2002, ajustada de acordo com as opções estratégicas e objetivos específicos da ORU	
Objetivos Estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> 1 ▪ Densificar a multifuncionalidade 2 ▪ Reforçar conexões e facilitar a mobilidade 3 ▪ Valorizar a paisagem e consolidar a continuidade ecológica 4 ▪ Valorizar o ambiente urbano 5 ▪ Valorizar o património cultural 6 ▪ Desenvolver o turismo 	
Enq. Legal	DL 307/2009 de 23.10	
Prazo vigência	20.03.2021	
ARU 02	Coimbra Baixa	
Área	30ha	
Critérios Delimitação	Tem como referência a área de intervenção da Coimbra Viva SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, com limites ajustados de acordo com as opções estratégicas de reabilitação urbana e garantir a articulação com as ORU da Alta e da Frente Rio	
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4,5,6	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	20.03.2021	
ARU 03	Coimbra Rio	
Área	21ha	
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reforçar a ligação da cidade e do seu Centro Histórico ao rio e à margem esquerda, partindo dos vazios urbanos e dos edifícios obsoletos existentes ▪ Previsão de instalação de modos de transporte mais adequados à riqueza e qualidade do espaço público e vida urbana que se ambicionam para esta zona da cidade 	
Objetivos Estratégicos	1,2,3,4,5,6	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	20.03.2021	
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzir em 95% do seu valor as taxas referentes a licença, comunicação prévia e autorização de utilização de operações urbanísticas das áreas integradas no limite correspondente às Áreas de Reabilitação: Coimbra Alta, Coimbra Baixa e Coimbra Rio, Área Classificada como Património Mundial da UNESCO (com exclusão da Zona Especial de Proteção - ZEP) e Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do Centro Histórico e imóveis classificados como monumentos nacionais, de interesse público e de interesse municipal; ▪ Reduzir em 50% do seu valor as taxas referentes a licença, comunicação prévia e autorização de utilização de operações urbanísticas das áreas correspondentes às Zonas de Proteção (ZEP) da Área Classificada como Património Mundial da UNESCO e Áreas de Proteção dos imóveis classificados como monumentos nacionais, de interesse público e de interesse municipal ▪ Fixação das taxas do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e respetivas minorações e majorações relativamente a 2013 a cobrar em 2014 	

INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	PEDU O valor total do investimento aprovado (Investimento Elegível) é de 19.882.352,94 €, a que corresponde um apoio global do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) de 85%, no valor de 16.900.000 € O PEDU de Coimbra alocou, ainda, ao IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, o valor de 1.100.000,00 € - 1.000.000,00 para o PARU e 100.000,00 € para o PAICD. Apresentado ao Portugal 2020 em setembro de 2016
PROCEDIMENTOS / formulários online	Não tem
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Site município, difícil acesso

Fig. A09 – análise ARU's Coimbra

Fonte: Propostas de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

A05.04. Condeixa-a-Nova

CONDEIXA-A-NOVA	Área	138,68 km ²
	População	17.078 hab
	Freguesias	7
	Densidade Populacional	123,14 hab/km ²
ARU 01	Centro urbano de Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha	
Área	157,21ha	
Critérios Delimitação	Base em instrumentos urbanísticos como PROT-C, 1ª revisão do PDM e relatório final do plano estratégico concelhio 'Condeixa 2020. O Futuro começa Hoje!' (2007), que refletiram sobre o contexto e enquadramento de Condeixa-a-Nova a nível nacional, regional, local, bem como a sua caracterização histórica, económica, social e cultural e apresentam orientações e definições estratégicas que fundamentam a delimitação da ARU	
Objetivos Estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desenvolver estratégias direcionadas para fixação dos residentes, das atividades instaladas, bem como o reforço da sua atratividade; ▪ Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção ▪ Promover a minimização do impacte da passagem da EN1/IC2, através da requalificação do espaço público e do desenvolvimento de barreiras visuais ▪ Assegurar a criação de passeios desafogados, promovendo a requalificação do espaço público ao nível paisagístico, de mobiliário urbano e de iluminação pública ▪ Garantir a melhoria da circulação pedonal e viária, assegurando as ligações pedonais e viárias transversais à EN1/IC2 e prevendo áreas de estacionamento ▪ Criar regras e incentivos à reabilitação e à recuperação destes núcleos, procurando diminuir a degradação e descaracterização do edificado e respetivos espaços envolventes ▪ Caracterizar o edificado existente no que se refere a número de pisos, estado de conservação, características estéticas e construtivas ▪ Definir para cada edifício, cêrceas, usos e terapêutica, identificando quais as situações em que se deve efetuar correção de dissonâncias ▪ Qualificar as principais vias de acesso ao centro da vila ▪ Qualificar o espaço público ao nível paisagístico, de mobiliário urbano e de iluminação pública, dando primazia à circulação pedonal e aos meios de transporte suaves, nomeadamente bicicletas, não tendo em vista apenas uma utilização diária mas também o aproveitamento de circuitos turísticos ▪ Criar novas ligações viárias na área do pavilhão municipal, por forma a garantir um acesso melhor e mais qualificado aos equipamentos desportivos e escolares, a partir da Rua Dr. Simão da Cunha e da futura circular Sul ▪ Estabelecer condições de correlação com as Ruínas de Conímbriga, prevendo a valorização da ligação pedonal existente 	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	27.04.2018	
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	Decorrente do EBF	
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	PARU Total investimento (fase 1): 1,621,889€ Total FEDER (fase 1): 1,378,605€ PORTUGAL 2020 GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2017)	

	Total:7.846.427€ Ordenamento do território: 260.580€ = 3,32%
PROCEDIMENTOS / formulários online	Certidão para isenção de IMI, IMT e IRS - [mod_URB_aru]
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Site município, fácil acesso Apoio ao munícipe Urbanismo Http://cm-condeixa.pt/autarquia/apoio-ao-munícipe/urbanismo/

Fig. A10 – análise ARU Condeixa-a-Nova

Fonte: Proposta de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

A05.05. Figueira da Foz

FIGUEIRA DA FOZ	Área	379,06 km ²
	População	62.105 hab
	Freguesias	14
	Densidade Populacional	163,33 hab/km ²
ARU 01	Alqueidão	
Área		?? ha
Critérios de Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contexto Histórico Urbano ▪ Existência de edifícios devolutos e outros a necessitar de obras de conservação e reabilitação 	
Objetivos Estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Preservar os edifícios existentes e recuperar os que se encontram degradados procurando melhorar substancialmente a imagem e qualidade do conjunto arquitetónico da povoação 	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	02.07.2017	
ARU 02	Zona antiga da cidade da Figueira da Foz, incluindo Bairro Novo	
Área		**
Critérios de Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contexto Histórico Urbano ▪ Existência de edifícios devolutos e outros a necessitar de obras de conservação e reabilitação ▪ Área inserida no Plano de Urbanização da Figueira da Foz, publicado na portaria 519/95 de 31.05 e Plano de Pormenor do Bairro Novo, publicado no DR n.º 35, II série pela deliberação n.º 441/2008 de 19.02 	
Objetivos Estratégicos	<ol style="list-style-type: none"> 1 ▪ Preservação da identidade do lugar 2 ▪ Manter as características arquitetónicas dos edifícios visando a defesa e valorização do património edificado 3 ▪ Criar incentivos à preservação do património edificado por forma a melhorar a qualidade de vida da população em termos económicos, culturais e funcionais 	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	02.07.2017	
ARU 03	Núcleo histórico de Buarcos	
Área		19,75ha
Critérios de Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contexto Histórico Urbano ▪ Área inserida no Plano de Urbanização da Figueira da Foz, publicado na portaria 519/95 de 31.05 	
Objetivos Estratégicos	1,2,3	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	01.07.2017	
ARU 04	Maiorca	
Área		**
Critérios de Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contexto Histórico Urbano ▪ Princípios da definição da ACRRU 	
Objetivos Estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anterior ACRRU ▪ Recuperar e valorizar o edificado ▪ Preservar as memórias dos edifícios bem como os valores sociais e culturais da comunidade local 	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	03.07.2017	
ARU 05	Cabedelo	
Área		28,3ha
Critérios de Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Análise de pontos fracos e ameaças que justificam a necessidade de promover uma ORU ▪ Estado de conservação do edificado 	

Objetivos Estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Libertar a zona mais sensível entre os dois molhes - sul e sul interior - de uma ocupação privada e degradada, qualificando e destinando-a a uso publico ▪ Reforçar o cordão dunar, articulando-o com esta zona e dele afastando a presença automóvel ▪ Promover o Cluster do Mar, com destaque para a atividade do surf ▪ Promover uma nova oferta turística em contexto de excelência ▪ Integrar e qualificar edifícios existentes ▪ Qualificar a acessibilidade local, rodoviária e por modos suaves
Enquadramento Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	29.10.2018
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	<p>IMI</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Redução de 20% da taxa aprovada a aplicar aos prédios urbanos arrendados, localizados em espaços culturais definidos no PU da Figueira da Foz e restante área do Concelho, nos designados Espaços Urbanos de Grau II definidos no PDM <p>Taxas urbanísticas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podem ser dispensadas do pagamento da taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TMU) as operações de reabilitação/regeneração urbana em ARU, ou de obra de reabilitação/regeneração de edificação integrada em inventário do património arquitetónico do município, ou inserida em 'espaço cultural', ou equivalente nas áreas assim classificadas em PMOT e ainda a operação de reabilitação de edificação fora dos locais antes referidos quando surjam na sequência de prévia ordem feita pelo município nos termos do RJUE e contribuam para a requalificação da envolvente ▪ Podem ser total ou parcialmente reduzidas as taxas a aplicar nas operações urbanísticas de reabilitação/regeneração urbana em ARU, ou de obra de reabilitação/regeneração de edificação integrada no inventário do património arquitetónico do município, nos seguintes moldes: <ol style="list-style-type: none"> a) Isenção total de taxas em obras de reabilitação profunda, com comprovado melhoramento das condições de uso e melhoria do caráter formal do prédio ou fração e atribuição de uma classificação energética igual ou superior a A ou, quando na sequência da reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada em pelo menos dois níveis, e desde que salvaguardada a qualidade arquitetónica do edifício b) Redução de taxas em 75% em obras de reabilitação média, com eliminação dos elementos dissonantes, requalificação dos materiais de revestimento e das caixilharias e comprovada melhoria do desempenho energético c) Redução de 50% em obras de reabilitação ligeira, de simples reparação de telhados e fachadas e sem alteração dos níveis de classificação energética d) Redução em 50% de taxas por interrupção de trânsito e) Redução em 50% de taxas pelas vistorias realizadas pelos serviços camarários para atribuição da classificação inicial do estado do imóvel
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	<p>GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2017)</p> <p>Financiamento definido Total: 31.329.475€ Políticas de incentivo ao investimento: 178.678€ Ordenamento do território: 5.026.035€ = 16%</p> <p>PEDU</p> <p>7,6 milhões de euros</p> <p>O investimento total contratualizado na Regeneração urbana é de 6,4 Milhões de euros, financiados a 85%.</p> <p>Na mobilidade, os projetos apoiados pelo PEDU contemplam a construção de uma ciclovia entre a estação ferroviária e Vila Verde, o interface intermodal rodoviário e ferroviário, as infraestruturas necessárias à implementação de um sistema de bicicletas partilhadas, entre outras intervenções de caráter pontual, num investimento total que ronda os 1,2 milhões de euros, também financiados a 85%</p>
PROCEDIMENTOS	Não tem

/ formulários online	
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Não está disponível no site do município

Fig. A11 – análise ARU's Figueira da foz

Fonte: Propostas de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

** Informação não disponível

A05.06. Góis

GÓIS	Área	263,3 km ²
	População	4.260 hab
	Freguesias	7
	Densidade Populacional	16,17 hab/km ²
ARU 01	Góis	
Área	36,12ha	
Critérios Delimitação	Visão estratégica de prioridades de intervenção no território concelhio, urgente pela especificidade da zona ao nível da política urbanística, habitacional, ambiental, de transportes, passando ainda pelas políticas públicas de coesão e socioeconómica e de proteção e salvaguarda do património	
Objetivos Estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, devolutos ou funcionalmente inadequados ▪ Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados ▪ Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio ▪ Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação desses espaços a novas funções dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos ▪ Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais ▪ Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano ▪ Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico ▪ Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana ▪ Promover sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes, nomeadamente no núcleo antigo da vial ▪ Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação ▪ Desenvolver ações que valorizem a oferta turística ▪ Incentivar intervenções coerentes, integradas e profundas, como vista à melhoria da qualidade do espaço público 	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	18.05.2019	
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	<p>Taxas administrativas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Redução de 50% do valor das taxas de entrada e apreciação dos processos de obras, relativos a ações de reabilitação ▪ Redução de 25% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença ou à admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação 	
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	<p>GRANDES OPÇÕES DO PLANO [2016]</p> <p>Financiamento definido</p> <p>Total: 664.300€</p> <p>Ordenamento do território; 208.000€ = 31,31%</p>	
PROCEDIMENTOS / formulários online	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Requerimento de vistoria para determinação do nível de conservação do edifício emissão de certidão para obtenção de benefícios fiscais [REQ-ARU-001-05.2016] 	
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	<p>Site município, fácil acesso, com página própria</p> <p>Http://www.cm-gois.pt/content/index.php?action=detailfo&rec=1012&t=ARU</p>	

Fig. A12 – análise ARU Góis

Fonte: Proposta de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

A05.07. Lousã

LOUSÃ	Área	138,40 km ²
	População	17.606 hab
	Freguesias	4
	Densidade Populacional	127,21 hab/km ²
ARU 01	Centro urbano da vila da Lousã [alterada]	
Área	48,45ha	
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração da estrutura urbana da Vila e sua evolução ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1ª revisão do PDM ▪ Enfoque nos espaços urbanos onde os edifícios, as infraestruturas urbanas e os espaços públicos carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação e equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada ▪ Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico da Vila da Lousã 	
Objetivos Estratégicos	<ol style="list-style-type: none"> 1 ▪ Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser desenvolvida 2 ▪ Requalificação e revitalização do Núcleo Urbano Central da Vila da Lousã, reforçando o seu papel polarizador e dinamizador do concelho 3 ▪ Promover a proteção e valorização do património edificado como fator de identidade e diferenciação urbana 4 ▪ Reforçar a articulação entre o Núcleo Histórico da Vila da Lousã e as áreas urbanas centrais envolventes, tirando partido da sua notoriedade histórica e patrimonial, promovendo a complementaridade funcional entre os mesmos 5 ▪ Estruturar e qualificar a rede de espaços públicos de forma a garantir uma adequada integração com a estação de metro ligeiro de superfície da Lousã 6 ▪ Incentivar a preservação e a reabilitação do património industrial existente, perpetuando a sua memória e história, nomeadamente através da criação de espaços de produção e fruição cultural 7 ▪ Requalificar e dinamizar a rede de equipamentos existentes, fomentando a sua interligação com as atividades económicas 8 ▪ Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos 9 ▪ Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, de forma a melhorar as condições de mobilidade urbana e a potenciar o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo 10 ▪ Revitalização e dinamização do tecido económico na área urbana central da vila da Lousã, apoiando a sua viabilidade e diversificação, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos 11 ▪ Promover a fixação e captação de população residente para a área urbana central da vila da Lousã 12 ▪ Potenciar a elaboração e execução de projetos âncora que induzam a revitalização urbana 13 ▪ Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados 14 ▪ Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados 15 ▪ Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva 16. Modernizar as infraestruturas urbanas 17. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação 	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	27.07.2018	
ARU 02	Casal de Ermio	

Área	14,69ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração da estrutura urbana de Casal de Ermio e sua evolução, integrando na ARU os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se concentra a maior parte do património histórico e arquitetónico ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1ª revisão do PDM ▪ Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados é mais significativo e que, por isso carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, acompanhada de um programa de estímulos à iniciativa privada ▪ Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico de Casal de Ermio
Objetivos Estratégicos	1,3,13,14,18,20
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	10.03.2019
ARU 03	Foz de Arouce
Área	20,95ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração da estrutura urbana de Foz de Arouce e sua evolução, integrando na ARU os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se concentra a maior parte do património histórico e arquitetónico ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1ª revisão do PDM ▪ Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados é mais significativo e que, por isso carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, acompanhada de um programa de estímulos à iniciativa privada ▪ Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico de Foz de Arouce
Objetivos Estratégicos	1,3,13,14,18,20
Enquadramento Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	10.03.2019
ARU 04	Gândaras
Área	45ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração da estrutura urbana das Gândaras e sua evolução, integrando na ARU os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se concentra a maior parte do património histórico e arquitetónico ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1ª revisão do PDM ▪ Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados é mais significativo e que, por isso carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, acompanhada de um programa de estímulos à iniciativa privada ▪ Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico das Gândaras
Objetivos Estratégicos	1,3,13,14,18,20
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	10.03.2019
ARU 05	Serpins
Área	59,18ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração da estrutura urbana de Serpins e sua evolução, integrando na ARU os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se concentra a maior parte do património histórico e arquitetónico ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1ª revisão do PDM ▪ Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados é mais significativo e que,

	por isso carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, acompanhada de um programa de estímulos à iniciativa privada ▪ Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico de Serpins
Objetivos Estratégicos	1,3,13,14,18,20
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	10.03.2019
ARU 06	Vilarinho
Área	29,63ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração da estrutura urbana de Vilarinho e sua evolução, integrando na ARU os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se concentra a maior parte do património histórico e arquitetónico ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1ª revisão do PDM ▪ Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados é mais significativo e que, por isso carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, acompanhada de um programa de estímulos à iniciativa privada ▪ Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico de Vilarinho
Objetivos Estratégicos	1,3,13,14,18,19,20
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	10.03.2019
ARU 07	Candal
Área	3,07ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração da estrutura urbana da aldeia do Candal ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1ª revisão do PDM
Objetivos Estratégicos	<p>1, 3, 13, 14</p> <p>18 ▪ Requalificação e revitalização das aldeias da serra da Lousã</p> <p>19 ▪ Promover o turismo</p> <p>20 ▪ Promover dinâmicas de investimento com vista à melhoria do estado de conservação do edificado, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos em apoios de natureza fiscal e financeira</p>
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	10.03.2019
ARU 08	Casal Novo
Área	1,48ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração da estrutura urbana do Casal Novo ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1ª revisão do PDM
Objetivos Estratégicos	1,3,13,14,18,19,20
Enquadramento Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	10.03.2019
ARU 09	Aldeia da Cerdeira
Área	3,81ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração da estrutura urbana da aldeia da Cerdeira ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1ª revisão do PDM
Objetivos Estratégicos	1,3,13,14,18,19,20
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	10.03.2019
ARU 10	Chiqueiro

Área	3,15ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração da estrutura urbana da aldeia do Chiqueiro ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1ª revisão do PDM
Objetivos Estratégicos	1,3,13,14,18,19,20
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	10.03.2019
ARU 11	Talasnal
Área	3,09ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração da estrutura urbana da aldeia do Talasnal ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1ª revisão do PDM
Objetivos Estratégicos	1,3,13,14,18,19,20
Enquadramento Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	10.03.2019
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	<p>'Lousã Reabilita'</p> <p>IMI familiar</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incentivando a construção ou remodelação de habitação própria, no âmbito do IMI familiar, preconiza-se a redução das taxas municipais de urbanismo, em função do número de dependentes que compõe o agregado familiar: com um dependente a cargo, 10%; com dois, 15%; com três ou mais, 20% <p>Taxas municipais</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Redução de 50% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à apresentação de comunicação prévia de obras, relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis ▪ Vistoria prévia gratuita, cujo pedido deve ser apresentado antes do início da ação de reabilitação <p>Gabinete de apoio à reabilitação urbana</p> <p>Linha de apoio</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fornecimento de informações, esclarecimento de dúvidas e apoio para a instrução de processos (239 990 373) <p>Tramitação célere dos pedidos</p>
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2017) Financiamento definido Total: 7.063.509€ Ordenamento do território: 52.000€ = 0,73%
PROCEDIMENTOS / formulários online	Não tem
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Difícil acesso, necessário fazer pesquisa com 'reabilitação urbana' Http://www.cm-lousa.pt/CustomPages/ShowPage.aspx?pageid=4987278e-3e00-4003-b2d6-c61a5d26dc73&q=reabilita%C3%A7%C3%A3o%20urbana

Fig. A13– análise ARU's Lousã

Fonte: Propostas de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

A05.08. Mealhada

MEALHADA	Área	110,66 km ²
	População	20.496 hab
	Freguesias	6
	Densidade Populacional	185,21 hab/km ²
ARU 01	Mealhada (alterada)	
Área	54 ha	
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edifícios degradados/obsoletos – património edificado em estado de ruína, ma estado de conservação ou funcionalmente desadequado para acolher funções residenciais ou terciárias ▪ Edifícios com valor patrimonial – património edificado referenciado nos instrumentos de gestão territorial que pelas suas características apresenta valor patrimonial de cariz arquitetónico, urbanístico e histórico-cultural ▪ Insuficiência/inadequação das infraestruturas urbanísticas – áreas cujas infraestruturas urbanísticas carecem de obras de manutenção, adaptação e melhoria para responder mais eficazmente às necessidades das atividades instaladas. ▪ Qualidade/conforto dos espaços públicos – espaços públicos cujas características não favorecem uma digna apropriação e fruição por parte da população ▪ Intensidade das dinâmicas sociais – áreas territoriais desertificadas ou que não evidenciam intensidade na vida social nos espaços públicos. ▪ Diversidade funcional – áreas que apresentam pouca diversidade de funções urbanas ▪ Estrutura etária da população – áreas com predominância de habitantes envelhecidos ▪ Contributo para a coesão territorial – áreas cuja localização assume um papel fundamental nas dinâmicas territoriais dos aglomerados urbanos. 	
Objetivos Estratégicos	<p>1 ▪ Reabilitação do parque edificado e preservação dos valores patrimoniais - reabilitação estrutural dos edifícios, melhoria das condições de habitabilidade e /ou adaptação funcional às exigências atuais e valorização do património arquitetónico que integra a memória coletiva da cidade</p> <p>2 ▪ Promover a dinamização socioeconómica - criar condições para atração de população e instalação de novas atividades económicas e/ou equipamentos de utilização coletiva</p> <p>3 ▪ Modernização das infraestruturas urbanísticas - dotar as áreas urbanas de infraestruturas urbanísticas adequadas às funções e atividades instaladas</p> <p>4 ▪ Qualificação dos espaços públicos - melhoria das condições de fruição dos espaços públicos, com particular enfoque na mobilidade urbana e qualidade ambiental e paisagística</p>	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	06.11.2018	
ARU 02	Luso	
Área	**	
Critérios Delimitação	Iguar a ARU 01	
Objetivos Estratégicos	<p>1,2,3,4</p> <p>5 ▪ Preservação dos valores patrimoniais - reabilitação dos principais elementos identitários na estrutura urbana e que integram a memória coletiva dos aglomerados</p>	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	11.05.2018	
ARU 03	Pampilhosa	
Área	**	
Critérios de Delimitação	Iguar a ARU 01	
Objetivos	1,2,3,4,5	

Estratégicos	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	11.05.2018
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	IMI Redução em 50% da taxa de IMI, por um período de 5 anos nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação IMT Redução em 50% do IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em ARU Taxas urbanísticas Redução de 50% em todas as taxas previstas no regulamento municipal de urbanização e edificação, que decorrer da concessão de licenças, prática de atos administrativos e satisfação administrativa de outras pretensões de carácter particular, aplicáveis à reabilitação urbana de edifícios
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2017) Financiamento definido Total: 12.863.288€ Ordenamento do território: 400.282€ = 3,11% Habitação social: 51.006€ = 0,39% PARU 1.837.560,00€
PROCEDIMENTOS / formulários online	Não tem
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Fácil acesso Página do urbanismo Http://www.cm-mealhada.pt/menu/661/areas-de-reabilitacao-urbana

Fig. A14 – análise ARU's Mealhada

Fonte: Propostas de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

A05.09. Mira

MIRA	Área	122 km2
	População	12.465 hab
	Freguesias	4
	Densidade Populacional	102,17 hab/km2
ARU 01	Mira	
Área		**
Critérios Delimitação	**	
Objetivos Estratégicos	**	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	27.05.2019	
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*		
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2016) Financiamento definido Total: 5.415.507€ Ordenamento do território: 1.109.500€ = 20,48%	
PROCEDIMENTOS / formulários online	Não tem	
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Não está disponível no site	

Fig. A15 – análise ARU Mealhada

Fonte: Proposta de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

A05.10. Montemor-o-Velho

MONTEMOR-O-VELHO	Área	229 km ²
	População	20.496 hab
	Freguesias	6
	Densidade Populacional	185,21 hab/km ²
ARU 01	Vila de Montemor-o-Velho	
Área	35 ha	
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identificação do núcleo histórico que fazendo parte da memória integrada de Montemor-o-Velho, é igualmente património cultural, natural e construído, e que importa reabilitar e valorizar (criar valor) ▪ Necessidade de desenvolver uma operação concertada na renovação, para garantir a valorização territorial ▪ Necessidade de qualificar os equipamentos existentes, e de reforçar a oferta cultural já conhecida 	
Objetivos Estratégicos	<p>Reforçar a identidade MMV</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Criação de uma bolsa de arrendamento com imóveis ▪ Reabilitar o centro urbano, atraindo novas famílias, rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local ▪ Desenvolvimento de ações que implementem a potenciação do turismo <p>Preservar a memória</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana ▪ Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como 'notáveis' ▪ Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano ▪ Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes ▪ Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional <p>Promoção da reabilitação física-funcional</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implementar estratégias que fomentam a reabilitação do edificado degradado e devoluto ▪ Desenvolver e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados ▪ Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população ▪ Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada ▪ Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado <p>Apoio aos privados</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio ▪ Promover a recuperação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos ▪ Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento ▪ Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais 	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	10.07.2018	
ARU 02	Casal Novo do Rio	
Área	30ha	
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identificação da necessidade de relacionamento entre os equipamentos emergentes na periferia do Leito Abandonado do Mondego e da sua ligação ao centro urbano de Montemor-o-Velho ▪ Procura do desenvolvimento de uma operação concertada na reabilitação da Frente Ribeirinha, que 	

	<p>garanta valorização territorial, já evidenciada pelas características do conjunto edificado</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconhecimento do núcleo urbano do Casal Novo do Rio, que fazendo parte da memória integrada de Montemor-o-Velho, é igualmente património construído, que importa reabilitar, conservar e valorizar (criar valor) ▪ Necessidade de melhorar a imagem do edificado existente, muitas vezes dissonante, como o que classifica a mancha do Espaço Urbanizado de Uso Especial ▪ Necessidade de qualificar os equipamentos existentes nas áreas verdes de recreio e lazer
Objetivos Estratégicos	<p>Reforçar identidade do vale do Mondego</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Criação de um braço de ligação ancorado na frente ribeirinha estabelecendo uma relação de proximidade com o centro urbano de Montemor-o-Velho ▪ Reinventar os usos associados ao Vale do Mondego, numa lógica de coabitação com os usos emergentes ▪ Desenvolvimento de ações que implementem a potenciação do turismo e lazer <p>Promoção da reabilitação física-funcional</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto ▪ Desenvolver novas soluções de acesso a uma habilitação condigna ▪ Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados ▪ Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU a oferta de novos serviços à população ▪ Melhorar as condições de circulação pedonal e ciclável para os cidadãos ▪ Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado <p>Apoio aos privados</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio ▪ Promover a recuperação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos ▪ Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento ▪ Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	27.01.2019
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	<p>IMI</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 6 do art. 112º do CIMI ▪ Os prédios arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 7 do art. 112º do CIMI <p>Taxas municipais</p> <p>O licenciamento de obras nos prédios urbanos que tenham por objeto ações de reabilitação na área agora delimitada, e os correspondentes títulos sejam emitidos até três anos após a aprovação da ARU, são isentos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Taxas pela apreciação dos pedidos ▪ Taxas pela realização de vistorias ▪ Taxas para constituição de edifício em regime de propriedade horizontal ▪ Taxas pela emissão de alvará de licença e admissão de comunicação prévia de obras ▪ Taxa de prorrogação de prazo para execução da obra ▪ Taxa pela ocupação do domínio público por motivo de obras ▪ Taxas pela emissão de alvará de autorização e de alteração do uso em sequência de obras de reabilitação urbana

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Taxa pela realização reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas <p>Apoio técnico</p> <p>Aos proprietários, promotores e técnicos projetistas, relativamente aos procedimentos administrativos inerentes à instrução dos processos de controlo prévio das operações urbanísticas a realizar na ARU, esclarecimentos a prestar em processos de eventuais candidaturas, e apoio técnico nas áreas de arquitetura e engenharia relativamente a técnicas, métodos de construção e seleção de materiais</p>
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	<p>GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2017)</p> <p>Financiamento definido</p> <p>Total: 12.850.700€</p> <p>Ordenamento do território: 461.300€ = 3,58%</p>
PROCEDIMENTOS / formulários online	Não tem
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	<p>Fácil acesso</p> <p>Planeamento e gestão urbanística</p> <p>Regeneração urbana</p> <p>Http://www.cm-montemorvelho.pt/index.php/regeneracao-urbana</p>

Fig. A16 – análise ARU's Montemor-o-Velho

Fonte: Propostas de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

A05.11. Mortágua

MORTÁGUA	Área	251,18 km ²
	População	9.607 hab
	Freguesias	10
	Densidade Populacional	38,24 hab/km ²
ARU 01	Dos núcleos de Vale de Ações e Mortágua	
Área	380ha	
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Culturais – correspondentes à preservação e qualificação do património cultural, nomeadamente os monumentos, gastronomia e etnografia ▪ Paisagísticos e ambientais – referentes À melhoria da qualidade ambiental e paisagística que se assumem como potenciais grandes recursos deste território ▪ Urbanísticos e morfológicos – que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfologias próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos (largo e jardins) e arruamentos ▪ Acessibilidade e mobilidade – cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos ▪ Funcionais – respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio) e às infraestruturas (água, eletricidade, etc.). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios ▪ Dinâmicos – relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar 	
Objetivos Estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorização do património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico ▪ Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana ▪ Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural ▪ Diversificar e potenciar uma 'oferta urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade ▪ Criação de dinâmicas para a fixação de população ▪ Dinamização e articulação das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional 	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	07.08.2018	
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	Redução em 50% das taxas de licenciamento	
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	GRANDES OPÇÃO DO PLANO (2017) Financiamento definido Total: 4.719.577€ Planeamento urbanístico: 575.500€ = 12,19% Urbanização: 415.000€ = 8,79% Habitação social: 40.000€ = 0,84%	
PROCEDIMENTOS / formulários online	Não tem	
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Não está disponível no site	

Fig. A17 – análise ARU Mortágua

Fonte: Proposta de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

A05.12. Oliveira do Hospital

OLIVEIRA DO HOSPITAL	Área	234,55 km ²
	População	20.841 hab
	Freguesias	16
	Densidade Populacional	88,85 hab/km ²
ARU 01	Cidade de Oliveira do Hospital	
Área	65 ha	
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração da estrutura urbana da cidade e sua evolução, integrando o centro histórico e os espaços urbanos complementares tradicionais e centrais da cidade ▪ Enfoque na estratégia de reabilitação do centro tradicional numa perspetiva alargada à cidade, baseada na articulação e integração do centro histórico e do núcleo consolidado, criando sinergias para os espaços urbanos mais recentes ▪ Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados e devolutos é mais significativo, carecendo de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território, nomeadamente a 1ª revisão do PDM ▪ Integração de funções e equipamentos estruturantes, eixos e zonas comerciais com potencial e capacidade para o desenvolvimento de dinâmicas integradas na cidade, englobando a área do centro histórico e a área consolidada envolvente ▪ Enfoque na integração, recuperação e valorização dos espaços verdes urbanos e corredores verdes através da definição de estrutura ecológica urbana da cidade, requalificação e valorização do Parque dos Marmelos e na margem ribeirinha ▪ Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico da cidade ▪ Enfoque na refuncionalização e recuperação de áreas e pontos devolutos e obsoletos na cidade, decorrentes da obsolescência dos edifícios e ausência de requalificação urbana, nomeadamente o centro histórico e unidades industriais abandonadas e/ ou em avançado estado de degradação localizadas na malha urbana da cidade 	
Objetivos Estratégicos	<p>Requalificação e estruturação do ambiente urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reabilitar o tecido urbano de modo a melhorar a sua funcionalidade e introduzir novas funções bem como, a qualidade de vida aos moradores e incentivar a fixação de novos ▪ Intervir estrategicamente na paisagem urbana através da requalificação do espaço público, para se tornar atrativo ao desenvolvimento de dinâmicas económicas, sociais, culturais e turísticas ▪ Requalificar as infraestruturas urbanas no sentido da sua eficiência (rede de águas pluviais, esgotos, distribuição de água, rede elétrica, iluminação pública) ▪ Melhorar a qualidade da mobilidade urbana da cidade, através do incremento dos modos suaves (circulação pedonal e uso de bicicleta), organizar a circulação viária e estacionamento ▪ Valorizar a circulação pedonal e potenciar um espaço urbano inclusivo; melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana, no que respeita à promoção da utilização dos modos suaves de deslocação e à eliminação de barreiras arquitetónicas e definir percursos acessíveis ▪ Recuperação, expansão e valorização dos sistemas e estruturas ecológicas urbanas ▪ Integrar os trabalhos desenvolvidos no âmbito da rede de cidades e vilas de excelência, nomeadamente na elaboração do Plano de Ação Local para a Cidade de Oliveira do Hospital nas temáticas de Cidade de Regeneração e Vitalidade Urbana e Cidade Clicável e de Mobilidade Amigável ▪ Valorização/recuperação do parque habitacional e do património edificado ▪ Criar condições favoráveis e estímulos à reabilitação do edificado por parte dos particulares ▪ Fomentar a reabilitação do edificado degradado devoluto ▪ Melhorar as respostas públicas às carências existentes no domínio habitacional para os grupos 	

	<p>sociais mais desfavorecidos</p> <p>Preservar e valorizar o património edificado enquanto identidade patrimonial, cultural e social</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados <p>Potenciar a qualidade de vida, a inclusão social, as dinâmicas sociais, culturais e recreativas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorizar a identidade cultural como forma de afirmação urbana ▪ Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana ▪ Definir estratégias de comunicação e de envolvimento da comunidade, integrando-a como 'actor' fundamental para a identidade do lugar: 'este é o meu bairro!' ▪ Introduzir atividades recreativas e culturais direcionadas para a identidade do local. ▪ Projetar a cultura e o património através de animação cultural e turística, expresso na envolvimento da comunidade como meio de desenvolvimento social, cultural, educativo e económico ▪ Qualificação da rede de equipamentos e serviços de promoção e valorização do desenvolvimento social <p>Fomentar as dinâmicas económicas e turísticas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Introduzir novas funções, nas vertentes comercial, cultural e turística ▪ Desenvolver uma identidade distintiva e diferenciável com atratividade para estimular as atividades económicas, como turismo, comércio, restauração e bebidas ▪ Integrar várias dimensões de intervenção, parceiros e recursos, como turismo, comércio, atividades culturais e recreativas ▪ Dinamizar o comércio local ▪ Diferenciar e inovar a oferta do alojamento turístico
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	28.09.2018
ARU 02	Centro histórico de Bobadela
Área	5,19ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração da estrutura urbana do lugar e sua evolução integrando o centro histórico ▪ Enfoque na estratégia de reabilitação do centro tradicional numa perspetiva alargada À região, baseada na articulação e integração do centro histórico com a cidade de Oliveira do Hospital ▪ Enfoque no espaço urbano onde o número de edifícios degradados e devolutos é mais significativo, carecendo de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhadas de um programa de estímulos à iniciativa privada ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território, nomeadamente a 1ª revisão do PDM, abrangendo a área classificada como Centro Histórico ▪ Integração de funções e equipamentos estruturantes, com potencial e capacidade para o desenvolvimento de dinâmicas culturais e de atração turística ▪ Enfoque na integração e valorização dos espaços verdes urbanos
Objetivos Estratégicos	<p>Estratégia conjunta e integrada de valorização do centro histórico da cidade romana da Bobadela</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Estratégia integrada e de requalificação e refuncionalização de um conjunto de edifícios para a valorização e promoção da cidade romana de Bobadela ▪ Regeneração urbanística do centro histórico da Bobadela em função da estratégia integrada de valorização do centro histórico da cidade romana da Bobadela - requalificação do conjunto edificado ▪ Regeneração urbanística do centro histórico da Bobadela em função da estratégia integrada de valorização da cidade romana da Bobadela - requalificação dos espaços públicos <p>Salvaguarda e promoção da cultura e do conjunto dos vestígios civilizacionais pré-romanos e romanos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Criação de campus arqueológico direcionado à população infantojuvenil com vocação lúdico pedagógico ▪ Delimitação de zona especial de proteção incluindo a área conhecida de possíveis vestígios civilizacionais <p>Salvaguarda e valorização da área classificada como Monumento Nacional</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorizar e promover o espólio identificado e a encontrar <p>Sustentabilidade ambiental: preservação da várzea</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Preservação ambiental e do carácter bucólico e paisagístico da várzea da Bobadela ▪ Enquadramento dos elementos naturais como fatores de qualificação da Bobadela <p>Pólo de atração turística de excelência</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Criar um percurso interpretativo/cultura dos vestígios romanos ▪ Integração da cidade romana da Bobadela na rota do Romano ▪ Valorizar a identidade e património cultural da Bobadela como forma de afirmação e como fator de competitividade ▪ Promoção cultural através da realização de um conjunto integrado de eventos culturais e recreativos nos espaços da cidade romana da Bobadela ▪ Diferenciar e inovar a oferta do alojamento turístico ▪ Projetar a cultura e o património através de animação cultural e turística, expresso na envolvimento da comunidade como meio de desenvolvimento social, cultural, educativo e económico
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	28.09.2018
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	<p>IMI</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 6 do art. 112º do CIMI ▪ Os prédios arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 7 do art. 112º do CIMI <p>Taxas municipais</p> <p>O licenciamento de obras nos prédios urbanos que tenham por objeto ações de reabilitação na área agora delimitada, e os correspondentes títulos sejam emitidos até três anos após a aprovação da ARU, são isentos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Taxas pela apreciação dos pedidos ▪ Taxas pela realização de vistorias ▪ Taxas para constituição de edifício em regime de propriedade horizontal ▪ Taxas pela emissão de alvará de licença e admissão de comunicação prévia de obras ▪ Taxa de prorrogação de prazo para execução da obra ▪ Taxa pela ocupação do domínio público por motivo de obras ▪ Taxas pela emissão de alvará de autorização e de alteração do uso em sequência de obras de reabilitação urbana ▪ Taxa pela realização reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas <p>Apoio técnico</p> <p>Aos proprietários, promotores e técnicos projetistas, relativamente aos procedimentos administrativos inerentes à instrução dos processos de controlo prévio das operações urbanísticas a realizar na ARU, esclarecimentos a prestar em processos de eventuais candidaturas, e apoio técnico nas áreas de arquitetura e engenharia relativamente a técnicas, métodos de construção e seleção de materiais</p>
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	<p>GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2017)</p> <p>Financiamento definido</p> <p>Total: 12.850.700€</p> <p>Ordenamento do território: 461.300€ = 3,58%</p> <p>PEDU</p> <p>5.764.705,88€</p>
PROCEDIMENTOS / formulários	Não tem

online	
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Fácil acesso Planeamento e gestão urbanística Regeneração urbana Http://www.cm-montemorvelho.pt/index.php/regeneracao-urbana

Fig. A18 – análise ARU's Oliveira do Hospital

Fonte: Propostas de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

A05.13. Pampilhosa da Serra

PAMPILHOSA DA SERRA	Área	396,5 km ²
	População	4.481 hab
	Freguesias	8
	Densidade Populacional	11,30 hab/km ²
ARU 01	Dos núcleos de Vale de Açores e Mortágua	
Área	96,9ha	
Critérios de Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana ▪ Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes e em vigor, com destaque para o PDM ▪ Integração dos espaços e tecidos urbanos degradados e obsoletos que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhadas de um programa de estímulos à iniciativa privada ▪ Delimitação de uma área contínua e com lógicas urbanas comuns, com funções diversificadas e complementares, permitindo alavancar e perpetuar uma estratégia de regeneração urbana 	
Objetivos Estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover a articulação e integração dos diferentes espaços urbanos existentes no aglomerado de Pampilhosa da Serra ▪ Apoiar e promover a reabilitação dos espaços públicos desqualificados e dos edifícios degradado ▪ Fortalecer a estrutura ecológica da Vila e assegurar o seu equilíbrio ▪ Fixar e qualificar atividades económicas de cariz urbano e atrair novas dinâmicas ▪ Promover a inclusão social das áreas mais vulneráveis e desfavorecidas do território 	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	16.03.2019	
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	<p>Outros benefícios</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Participação até 20% do orçamento da obra realizada em imóveis em regime de arrendamento, podendo possuir fogos devolutos e/ou proprietário/s residente/s, até ao montante máximo de 2500€ por fração registada para edifícios anteriores a 1951 ▪ Participação até 20% do orçamento da obra realizada nas partes comuns, para as administrações de condomínio de edifícios em regime de propriedade horizontal, até ao montante máximo de 2500€ por edifício de construção anterior a 1951 ▪ Participação até 20% do orçamento da obra realizada em imóveis em regime de arrendamento, podendo possuir fogos devolutos e/ou proprietário/s residente/s, até ao montante máximo de 1000€ por fração registada para edifícios posteriores a 1951 ▪ Benefícios especiais no arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa 'porta 65' inerentes ao facto de se localizar numa ARU classificada como núcleo histórico em área de reabilitação urbana ▪ Participação de 100€ mensais de subsídio de renda pelo prazo máximo de 6 meses e por fração que comprovadamente necessite, pela natureza das obras a realizar no prédio, de realojamento temporário ▪ Isenção das taxas previstas referentes à participação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais e de participação por cada lugar de estacionamento em deficit, relativamente a operações urbanísticas de alteração e/ou ampliação, em edifícios a reabilitar ▪ Isenção do pagamento de taxas de ocupação do espaço público (durante as obras de conservação) ▪ Isenção de taxa de licenciamento/admissão de comunicação prévia da execução de operações urbanísticas de conservação e manutenção ▪ Isenção de taxas devidas pela autorização de utilização, exceto estabelecimentos de restauração e ou bebidas com ou sem espaço para dança 	

INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2016) Financiamento definido Total: 6.274.164€ Ordenamento do território: 20.000€ = 0,31% Apenas inclui projetos planos, as requalificações e reabilitações de edifícios e infraestruturas estão distribuídas por outras funções
PROCEDIMENTOS / formulários online	Não tem
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Fácil acesso Planos municipais de ordenamento do território Http://www.cm-pampilhosadaserra.pt/pages/522

Fig. A19 – análise ARU's Pampilhosa da Serra

Fonte: Propostas de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

A05.14. Penacova

PENACOVA	Área	220 km ²
	População	15.251 hab
	Freguesias	8
	Densidade Populacional	69,32 hab/km ²
ARU 01	Penacova	
Área		**
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valor histórico e patrimonial ▪ Motivações estratégicas para afirmação da ARU na centralidade no concelho e no eixo Mondego 	
Objetivos Estratégicos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Implementação de estratégias convergentes para o reforço da atividade urbana, nas dimensões económicas e culturais reconhecidas como necessárias 2. Proteção, salvaguarda e reabilitação do património arquitetónico mais significativo 3. Reforço do valor cultural dos símbolos e das atmosferas urbanas fundacionais de Penacova 4. Estabelecimento de células experimentais de vivência urbana e habitacional para aproximação das gerações mais jovens 5. Estabelecimento de um Programa de Operação de reabilitação urbana sistemática, convergente e envolvente de todas as partes da estrutura urbana de forma a estruturar as ações e projetos urbanos envolvendo o espaço público e suas articulações com o edificado particular e público, tudo dentro de um quadro temporal não superior a 15 anos e segundo princípios técnicos e urbanos atuais 6. Criação de políticas de financiamento sustentáveis para as ações de reabilitação urbana e incentivos fiscais para os proprietários envolvidos nas dinâmicas a propor para o lugar 7. Colocar ao serviço das intervenções públicas ou privadas, os melhores conceitos de sustentabilidade energética, ambiental, mobilidade, etc. 	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	04.03.2019	
ARU 02	Lorvão	
Área		**
Critérios Delimitação	Processo continuidade de reflexão estratégica que teve início com o projeto de requalificação urbana do centro histórico da Vila do Lorvão	
Objetivos Estratégicos	1,2,4,5,6,7	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	04.03.2019	
ARU 03	São Pedro de Alva	
Área		**
Critérios Delimitação	Apreciação global do lugar face à unidade urbana entendida e aos valores territoriais mais expressivos	
Objetivos Estratégicos	2, 5, 6,7	
Enquadramento Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	04.03.2019	
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	IMI <ul style="list-style-type: none"> ▪ Isenção da taxa de IMI para edifícios classificados dentro da ARU desde que em estágio médio de conservação e não devolutos ▪ Redução da taxa em 20% para os imóveis situados na ARU (prazo 10 anos) desde que em estado médio de conservação e não devolutos ▪ Redução da taxa (cumulativa) em 30% para os imóveis a intervencionar com profundidade na ARU (6 anos após as obras) 	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Redução da taxa (cumulativa) em 10% para imóveis com intervenções ligeiras na ARU (prazo 4 anos após obras) ▪ Redução da taxa (cumulativa) em 20% para os imóveis arrendados na ARU (com registo no Portal das Finanças) – (prazo 6 anos) ▪ Agravamento da taxa em 50% dos imóveis degradados (abaixo do nível médio de conservação) e após comunicação prévia por parte da Câmara Municipal ▪ Agravamento da taxa em 70% dos imóveis em ruína (após comunicação prévia por parte da Câmara Municipal) e alteração do cálculo do valor patrimonial do prédio em ruína. <p>IMT</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Redução da taxa de IMT em 80% nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma para os imóveis na ARU destinados a habitação permanente ou a comércio, na 1ª transmissão onerosa, desde que inicie obras de reabilitação ou beneficiação no prazo de 18 meses a contar da data da aquisição ▪ Redução da taxa de IMT em 50% nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma para os imóveis na ARU destinados a habitação permanente ou não e a prédios rústicos <p>Outros</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Redução de 50% no valor pelo pedido realizado para solicitar avaliação ao estado de conservação ao imóvel ▪ Redução de 60% no valor das taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios na ARU ▪ Isenção de taxas de reclames e utilização do espaço público para obras, na ARU e desde que licenciadas pela CM ▪ IVA à taxa reduzida de 6% para as obras de reabilitação urbana na ARU ▪ Atribuição de fundo perdido, no valor inscrito nas grandes opções do plano (GOP) para reabilitação urbana destinada a arrendamento e registada no portal das finanças (mínimo 6 anos), após licenciamento municipal e vistoria – as intervenções a financiar serão selecionadas pela Câmara Municipal em função do nível da intervenção, qualidade e sustentabilidade nos termos do regulamento a definir na ORU ▪ Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS para valores auferidos em contratos de arrendamento e desde que os imóveis tenham sido intervencionados após a definição da ARU ▪ São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação dos imóveis localizados na ARU ou imóveis passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos art. 27º e seguintes do NRAU
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	<p>GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2017)</p> <p>Financiamento definido</p> <p>Total: 10.096.159€</p> <p>Ordenamento do território: 73.933€ = 0,73%</p> <p>Habitação: 26.000€ = 0,25%</p>
PROCEDIMENTOS / formulários online	Não tem
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Não está disponível no site

Fig. A20 – análise ARU's Penacova

Fonte: Propostas de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

** Informação não disponível

A05.15. Soure

SOURE	Área	265,1 km2
	População	19.245 hab
	Freguesias	10
	Densidade Populacional	72,59 hab/km2
ARU 01	da parte do centro urbano da vila de Soure	
Área		**
Critérios Delimitação	Necessidade de estabelecer uma ação ais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público na ARU, centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na fixação populacional e de atividades económicas, na melhoria das condições de mobilidade e nos critérios de sustentabilidade ambiental	
Objetivos Estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover o incentivo da revitalização do tecido urbano da vila de Soure, adaptando-o às exigências atuais ▪ Desenvolver estratégias direcionadas para fixação dos residentes, das atividades instaladas, bem como o reforço da sua atratividade ▪ Fomentar a vitalidade do espaço público como estímulo para reabilitação urbana envolvente ▪ Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção (Câmara Municipal, Junta de Freguesia, Associações, Proprietários e potenciais investidores) 	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	18.05.2019	
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	Regulamento de incentivos à conservação de fachadas e imóveis na zona histórica de Soure	
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2017) Financiamento definido Total: 8.939.502€ Urbanização e urbanismo: 708.300€ = 7,92%	
PROCEDIMENTOS / formulários online	Não tem	
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Fácil acesso Página própria Http://www.cm-soure.pt/aru.php	

Fig. A21 – análise ARU Soure

Fonte: Proposta de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

** Informação não disponível

A05.16. Tábua

TÁBUA	Área	199,79 km ²
	População	12.071 hab
	Freguesias	4
	Densidade Populacional	60,41 hab/km ²
ARU 01	Tábua	
Área		49ha
Critérios Delimitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Culturais – correspondentes à preservação e qualificação do património cultural ▪ Urbanísticos e morfológicos – consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos ▪ Acessibilidade e mobilidade – adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos ▪ Funcionais – respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios ▪ Dinâmicos – relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar 	
Objetivos Estratégicos	<p>MELHORIA DO SISTEMA URBANO</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover a vivência dinâmica e de qualidade na vila ▪ Cerzir a malha urbana mais recente com a malha urbana antiga/núcleo histórico ▪ Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços ▪ Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização ▪ Intervir no edificado para melhoramento das acessibilidades <p>REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reabilitação do edificado com graus diversificados de intervenção ▪ Reforço da articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e a arquitetura dos edifícios existentes ▪ Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados <p>QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intervenção no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios no perímetro envolvente ▪ Introdução de mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente ▪ Requalificação e reperfilamento de passeios ▪ Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos <p>QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenciar as redes de telecomunicação ▪ Intervenção no construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios ▪ Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada ▪ Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade ▪ Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobre-elevadas) ▪ Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida <p>ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Criação e definição de bolsas de estacionamento distribuídas ao longo do aglomerado, de modo a que haja estacionamento automóvel que cubra o território na sua totalidade tornando-o atrativo à fixação de população ▪ Sinalização horizontal e vertical ▪ Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade nos percursos preferenciais da população ▪ Melhorar o acesso pedonal e permitir o acesso automóvel a todo o edificado <p>APOIO AOS PARTICULARES</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano ▪ Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio ▪ Promover a recuperação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos ▪ Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores <p>POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DE OUTROS SEGMENTOS TURISTICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana ▪ Aposta na produção de produtos regionais de qualidade ▪ Reforçar a divulgação e integração do património cultural e natural nos roteiros regionais e internacionais
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Prazo vigência	23.08.2019
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	Decorrentes do EBF
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	<p>GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2016)</p> <p>Financiamento definido</p> <p>Total : 5.748.299€</p> <p>Requalificações urbanas diversas: 2.217.000€ = 3,85%</p> <p>Planeamento urbanístico: 60.500€ = 1,05%</p>
PROCEDIMENTOS / formulários online	Não tem
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	<p>Fácil acesso</p> <p>Http://www.cm-tabua.pt/index.php/inicio/informacao-municipal/arvore-2/urb/urb-ot/reabilitacao-urbana/1605-reabilitacao-urbana-delimitacao-da-area-de-reabilitacao-urbana-de-tabua-1/file</p>

Fig. A22 – análise ARU Tábua

Fonte: Proposta de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

A05.17. Vila Nova de Poiares

VILA NOVA DE POIARES	Área	199,79 km ²
	População	12.071 hab
	Freguesias	4
	Densidade Populacional	60,41 hab/km ²
ARU 01	Vila Nova de Poiares	
Área	123ha	
Critérios Delimitação	Oportunidade de poder ver realizado no centro da Vila um conjunto de intervenções e investimentos integrados numa estratégia definida, tendo em conta a salvaguarda do património edificado, para além de reforçar e melhorar o parque habitacional, a valorização do património cultural, a melhoria da mobilidade e das infraestruturas, bem como a valorização da paisagem, promovendo e garantindo um ambiente urbano de maior qualidade	
Objetivos Estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assegurar a reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços urbanos degradados ou funcionalmente inadequados, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas integradas com o existente; ▪ Requalificar e revitalizar as infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva num sistema integrado e contínuo; ▪ Intervir nos edifícios, em particular nos de carácter dissonante, segundo as regras para a sua reabilitação nomeadamente cérceas, paleta de cores, natureza dos materiais, técnicas construtivas tradicionais e novas soluções amigas do ambiente e adoção de critérios de eficiência energética; ▪ Promover a inclusão social e assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos e funções urbanas; ▪ Promover uma lógica de acessibilidades e percursos acessíveis concertada e que possa conjugar de forma coerente desenho urbano e funcionalidade, permitindo a movimentação livre, autónoma e independente a qualquer pessoa, em especial às pessoas com mobilidade condicionada; ▪ Potenciar o desenvolvimento dos valores endógenos através da promoção da qualidade e diferenciação da oferta turística; ▪ Assegurar que as ações integradas constantes no processo da operação de reabilitação urbana estejam assentes num modelo de crescimento sustentado em todas as vertentes. 	
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08	
Prazo vigência	09.03.2019	
BENEFÍCIOS FISCAIS (incentivos municipais)*	<p>Redução da taxa do IVA para 6% aplicável nas seguintes situações:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis privados ou em espaços públicos localizados em ARU, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público. ▪ Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. <p>Incentivos financeiros associados aos impostos municipais:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Redução de 50% do valor das taxas de publicidade para os estabelecimentos comerciais e de restauração e ou bebidas situados no município de Vila Nova de Poiares, pelo período de cinco anos, apenas nos edifícios intervencionados ▪ Redução de 70% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à admissão de comunicação prévia de obras, previstas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas Aplicáveis do Município de Vila Nova de Poiares, relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis 	
INTRUMENTOS FINANCEIROS / OPÇÕES DE INVESTIMENTO	<p>PARU</p> <p>GRANDES OPÇÕES DO PLANO (2017)</p> <p>Valor total: 9.814.309€</p>	
PROCEDIMENTOS / formulários	Não tem	

online	
DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO	Fácil acesso Http://www.cm-vilanovadepoiares.pt/

Fig. A23 – análise ARU Vila Nova de Poiares

Fonte: Proposta de delimitação

* Não inclui os apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais

A06 - ORUS

A06.01. Almeida

ORU	Almeida
Área	**
Implicou alteração da área delimitada	Não
Património Cultural	Sim
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Iniciativa da entidade gestora com particulares
Prazo de Execução	15 Anos
Instrumentos de política urbanística	Não refere
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Não refere
Investimento	34.320.000,00€
Financiamento	PORTUGAL 2020

Fig. A24 – análise ORU Almeida

Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A06.02. Benavente

ORU	Benavente
Área	16,56ha
Implicou alteração à ARU	Sim
Património Cultural	Não
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Iniciativa pública e de particulares
Prazo de Execução	15 Anos
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso ▪ Desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções ▪ Ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do art. 57º do RJRU ▪ Direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos do art. 58º do RJRU ▪ Arrendamento forçado quando estiverem reunidos os requisitos do art. 59º do RJRU ▪ Constituição de servidões, nos termos do art. 60º do RJRU ▪ Expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do art. 61º do RJRU ▪ Venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do art. 62º do RJRU ▪ Reestruturação de propriedade, nos termos do art. 64º do RJRU
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Não refere
Investimento	Público = 3.540.100,00€ Privado = 25.200.617,50€
Financiamento	Capitais públicos (e comunitários), com colaboração dos proprietários PORTUGAL2020 Fundo JESSICA REABILITAR PARA ARRENDAR

Fig. A25 – análise ORU Benavente

Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A06.03. Chamusca

ORU 01	ARU 01
Área	17,2ha
Implicou alteração à área delimitada	Não
Património Cultural	Sim
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Iniciativa pública e iniciativa privada
Prazo de Execução	15 Anos
Instrumentos política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso ▪ Desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções ▪ Ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do art. 57º do RJRU ▪ Direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos do art. 58º do RJRU ▪ Arrendamento forçado quando estiverem reunidos os requisitos do art. 59º do RJRU ▪ Constituição de servidões, nos termos do art. 60º do RJRU ▪ Expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do art. 61º do RJRU ▪ Venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do art. 62º do RJRU ▪ Reestruturação de propriedade, nos termos do art. 64º do RJRU
Unidade de Intervenção	A desenvolver posteriormente
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Manual para Boas Práticas de Reabilitação Urbana
Investimento	Privado = 2.681.020,30€ Público = 3.268.304,00€
Financiamento	Fundo JESSICA IFRRU CRIAÇÃO DE PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS
ORU 02	ARU 02
Área	10,89ha
Implicou alteração à área delimitada	Não

Património Cultural	Não
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Iniciativa pública e iniciativa particular
Prazo de Execução	15 Anos
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso ▪ Desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções ▪ Ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do art. 57º do RJRU ▪ Direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos do art. 58º do RJRU ▪ Arrendamento forçado quando estiverem reunidos os requisitos do art. 59º do RJRU ▪ Constituição de servidões, nos termos do art. 60º do RJRU ▪ Expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do art. 61º do RJRU ▪ Venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do art. 62º do RJRU ▪ Reestruturação de propriedade, nos termos do art. 64º do RJRU
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Guia de apoio à reabilitação Regulamento para Apoio a Estratos Sociais Desfavorecidos do Município da Chamusca Campanha de Cal
Investimento	Privado = 1.177.605,00€ Público/Privado = 234.600,00€ Público = 507.200,00€
Financiamento	Financiamento municipal: 370.00,00€ Fundo JESSICA Fundo de Eficiência Energética

Fig. A26 – análise ORU's Chamusca

Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A06.04. Chaves

ORU	Centro histórico de Chaves
Área	50ha
Implica alteração da área delimitada	Sim Alteração/aditamento da ORU
Património Cultural	Sim
Tipo	Sistemática
Enquadramento Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Iniciativa da entidade gestora e dos particulares Parcerias Público-Privadas
Prazo de Execução	15 Anos
Instrumentos de política urbanística	Não refere
Unidade de Intervenção	UIP1 – Quarteirão nascente à Igreja Matriz UIP2— Terreiro da Madalena
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Plano de Pormenor de Salvaguarda Medidas complementares em matéria de reabilitação urbana (quadro 2, p.49)
Investimento	Público = 15,725,557€ Privado = 5,670,000€
Financiamento	FEEI

Fig. A27 – análise ORU Chaves

Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A06.05. Coimbra

ORU01	Coimbra Alta
Área	12ha
Implicou alteração à área delimitada	Sim
Património Cultural	Sim
Tipo	Simples
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento próprio
Modelo de Gestão e Execução	Ações executadas preferencialmente por iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora
Prazo de Execução	9 Anos, possível de prorrogação por mais 6 anos
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposição da obrigação de reabilita e obras coercivas ▪ Empreitada única ▪ Demolição de edifícios ▪ Direito de preferência ▪ Arrendamento forçado
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	<p>Projetos estruturantes da reabilitação do Centro Histórico de Coimbra</p> <p>Regulamento Municipal da Edificação, Recuperação e Reversão Urbanística da Área afeta à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a Zona de Proteção</p> <p>Plano de Pormenor da Encosta Poente da Alta de Coimbra</p> <p>Plano de Pormenor da Alta Universitária (POLO I)</p> <p>Plano de Urbanização da Cidade de Coimbra</p>
Investimento	30.874 Milhares de euros
Financiamento	<p>Incentivos públicos municipais – Coimbra Incentiva; Coimbra Com Mais Encanto</p> <p>RECRIA</p> <p>REHABITA</p> <p>RECRIPH</p> <p>SOLARH</p> <p>PORTA 65 Jovem</p> <p>PRAUD</p> <p>POCENTRO2020</p> <p>JESSICA</p> <p>Financiamentos bancários</p> <p>Sistema de Incentivos a Projetos de Modernização do Comércio - MODCOM</p>
ORU 02	Coimbra Baixa

Área	30ha
Implicou alteração à área delimitada	Sim
Património Cultural	Sim
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Coimbra Viva SRU
IGT	Instrumento próprio
Modelo de Gestão e Execução	Iniciativa da entidade gestora, devendo a mesma ser desenvolvida no âmbito das unidades de intervenção através de parcerias com entidades privadas, mediante uma concessão de reabilitação urbana ou um contrato de reabilitação urbana
Prazo de Execução	15 Anos
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposição da obrigação de reabilita e obras coercivas ▪ Empreitada única ▪ Demolição de edifícios ▪ Direito de preferência ▪ Arrendamento forçado ▪ Servidões ▪ Expropriações ▪ Venda forçada ▪ Reestruturação da propriedade
Unidade de Intervenção	UI1 – Primeira Unidade de Intervenção UI2 - Terreiro da Erva UI3 - Praça do Comércio
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Regulamento Municipal da Edificação, Recuperação e Reversão Urbanística da Área afeta à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a Zona de Proteção Plano de Pormenor do Eixo da Portagem / Avenida João das Regras Plano de Urbanização da Cidade de Coimbra
Investimento	Públicos = 18.379 milhares de euros Privados = 105.827 milhares de euros
Financiamento	Incentivos públicos municipais – Coimbra Incentiva; Coimbra Com Mais Encanto RECRIA REHABITA RECRIPH SOLARH PORTA 65 Jovem PRAUD POCENTRO2020 JESSICA Financiamentos bancários Sistema de Incentivos a Projetos de Modernização do Comércio - MODCOM
ORU 03	Coimbra
Área	21ha
Implicou alteração da área delimitada	Não

Património Cultural	Sim
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Coimbra Viva SRU
IGT	Instrumento próprio
Modelo de Gestão e Execução	Iniciativa da entidade gestora, devendo a mesma ser desenvolvida no âmbito de unidade de intervenção através de parcerias com entidades privadas, mediante uma concessão de reabilitação urbana ou um contrato de reabilitação urbana
Prazo de Execução	15 Anos
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposição da obrigação de reabilita e obras coercivas ▪ Empreitada única ▪ Demolição de edifícios ▪ Direito de preferência ▪ Arrendamento forçado ▪ Servidões ▪ Expropriações ▪ Venda forçada ▪ Reestruturação da propriedade
Unidade de Intervenção	UI1 – Emídio Navarro UI2 – Coimbra A UI3 – Viver o Rio
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Regulamento Municipal da Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área afeta à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a Zona de Proteção Plano de Pormenor do Eixo da Portagem / Avenida João das Regras Plano de Pormenor do Parque Verde do Mondego Plano de Urbanização da Entrada Poente/Estação Central Estudo Urbanístico das margens do Mondego entre pontes Estudo Urbanístico entre estações Plano de Urbanização da Cidade de Coimbra
Investimento	Públicos = 29.288 milhares de euros Privados = 39.719 milhares de euros
Financiamento	Incentivos públicos municipais – Coimbra Com Mais Encanto RECRIA REHABITA RECRIPH SOLARH PORTA 65 Jovem PRAUD POCENTRO2020 JESSICA Financiamentos bancários Sistema de Incentivos a Projetos de Modernização do Comércio - MODCOM

Fig. A28 – análise ORU's Coimbra

Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A06.06. Macedo de Cavaleiros

ORU	Macedo de Cavaleiros
Área	130ha
Implicou alteração à área delimitada	Não
Património Cultural	Não
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Iniciativa da entidade gestora e dos particulares
Prazo de Execução	10 Anos
Instrumentos de política urbanística	Não refere
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Programas imateriais: Apoio `reabilitação urbana; apoio ao comércio tradicional; empreendedorismo urbano; marketing urbano (pp 60-68)
Investimento	17,5 milhões de euros
Financiamento	FEEI – Portugal2020 PEDU

Fig. A30 – análise ORU Macedo de Cavaleiros
Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A06.07. Mafra

ORU	Mafra
Área	140,6ha
Implicou alteração da área delimitada	Não
Património Cultural	Sim
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Iniciativa da entidade gestora Complementaridade e coordenação entre os vários atores locais
Prazo de Execução	15 anos
Instrumentos de política urbanística	Não refere
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Não refere
Investimento	Público = 31.527.089,00€
Financiamento	Mafra requalifica (incentivos financeiros municipais) FEEI Programa Life+2014-2020 Fundo JESSICA PNAEE Fundos Ambientais

Fig. A31 – análise ORU Mafra

Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A06.08. Mealhada

ORU	Mealhada
Área	54ha
Implicou alteração da área delimitada	Sim
Património Cultural	Não
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Entidade gestora através de parcerias com entidades privadas mediante celebração de contrato de reabilitação urbana ou concessão da reabilitação
Prazo de Execução	15 Anos
Instrumentos de política urbanística	Não Refere
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Plano de Marketing do Comércio Tradicional Promoção de Programa de Empreendedorismo Bolsa de Arrendamento Urbano
Investimento	Público = 11.136.000,00€ Privado = 30.702.300,00€ Total: 41.838.300,00€
Financiamento	Disponibilidade orçamental da CM e linhas de financiamento dos FEEL - Portugal 2020

Fig. A32 – análise ORU Mealhada

Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A06.09. Oleiros

ORU	Oleiros
Área	83,04ha
Implicou alteração à área delimitada	Não ARU delimitada com projeto de ORU aprovado
Património Cultural	Sim
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Iniciativa da entidade gestora
Prazo de Execução	5 Anos podendo ser prorrogado
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas ▪ Empreitada única ▪ Demolição de edifícios ▪ Direito de preferência ▪ Arrendamento forçado
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Não refere
Investimento	Público = 5.043.655,00€
Financiamento	RECRIA REHABITA RECRIPH SOLARH PRAUD JESSICA COMÉRCIO INVESTE TURISMO DE PORTUGAL Fundo de reabilitação urbana do núcleo antigo de oleiros Prémio da Reabilitação

Fig. A33 – análise ORU Oleiros

Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A06.10. Peniche

ORU	Área histórica central de Peniche
Área	110,3ha
Implicou alteração à área delimitada	Não
Património Cultural	Sim
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Entidade gestora de forma direta, através de parcerias com entidades públicas, ou através de parcerias com entidades privadas, recorrendo a unidades de intervenção ou execução Mobilização dos princípios da responsabilidade dos proprietários na reabilitação do edificado e da subsidiariedade da ação pública
Prazo de Execução	10 Anos
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intimação dos proprietários à execução das obras ▪ Expropriação por utilidade pública, ou venda forçada ▪ Arrendamento forçado, após execução de obras coercivas
Unidade de Intervenção	Fosso da Muralha Forte das Cabanas / cais das Gaivotas Fortaleza de Peniche Marina Urbana Baluarte e Praia da Gamboa Porto de Areia Sul
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Não refere
Investimento	Públicos = 11,5 milhões de euros Privados = 20 milhões de euros
Financiamento	IFRRU PEDU

Fig. A34 – análise ORU Peniche

Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A06.11. Santo Tirso

ORU	Santo Tirso
Área	663,5ha
Implicou alteração da área delimitada	Não
Património Cultural	Sim
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Entidade gestora e Particulares
Prazo de Execução	10 Anos
Instrumentos de política urbanística	Não refere
Unidade de Intervenção	5 UOPG
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Não refere
Investimento	Público = 43.909.000,00€
Financiamento	PEDU FEEI

Fig. A35 – análise ORU Santo Tirso

Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A06.12. Trofa

ORU	Trofa
Área	55ha
Implicou alteração à área delimitada	Não
Património Cultural	Não
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Iniciativa da entidade gestora e iniciativa dos particulares
Prazo de Execução	10 anos
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avaliação do estado de conservação do edificado ▪ Imposição de obrigações de intervenção sobre o edificado ▪ Verificação do cumprimento das obrigações de intervenção sobre edificado impostas~ ▪ Aplicação de medidas de carácter sancionatório e/ou substitutivo dos proprietários (penalizações, coimas; execução coerciva; expropriação; venda forçada) ▪ Constituição de servidões administrativas, reestruturação de propriedade e direito de preferência
Unidade de Intervenção	3 UOPG Recomendado que seja equacionado o desenvolvimento de unidades de execução ou intervenção sem especificar situação concreta
Necessidade de Elaboração de PPRU	Recomendado que seja equacionado o desenvolvimento de PPRU sem especificar situação concreta
Outros Instrumentos	Não refere
Investimento	Público = 12.670.000,00€
Financiamento	PORTUGAL2020

Fig. A36 – análise ORU Trofa

Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A06.13. Viana do Castelo

ORU	ARHCH
Área	61ha
Implicou alteração da delimitação da área	Não
Património Cultural	Sim
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Município
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Iniciativa Pública e Privada Execução direta, por administração conjunta ou através de parcerias (concessão de reabilitação urbana ou contrato de reabilitação urbana) com entidades privadas
Prazo de Execução	15 anos
Instrumentos de política urbanística	Remete para os previstos no RJRU sem especificar
Unidade de Intervenção	UI1 – D. Fernando UI2 – Santa Catarina UI3 – Altamira UI4 – Academia de Música UI5 – Medieval Poente UI6 – Medieval Nascente UI7 – S. Bento UI8 – 1º de Maio
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo
Investimento	Privados = 53 milhões de euros Públicos = 13,5 milhões de euros
Financiamento	PORNORTE PEDU PARU PAICD FEEI IFRRU

Fig. A37 – análise ORU Viana do Castelo
Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A06.14. Vila Real

ORU 01	Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro
Área	**
Implicou alteração à área delimitada	Não
Património Cultural	Não
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Empresa do setor empresaria local
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Administração conjunta
Prazo de Execução	10 Anos
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas ▪ Empreitada única ▪ Demolição de edifícios ▪ Direito de preferência ▪ Arrendamento forçado ▪ Servidões ▪ Expropriação ▪ Venda forçada ▪ Reestruturação da propriedade
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Não refere
Investimento	Público = 395.045.00€
Financiamento	PORTUGAL 2020 Reabilitar para arrendar
ORU 02	Centro histórico de Vila Real
Área	36,4ha
Implicou alteração da área delimitada	Não
Património Cultural	Não
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Empresa do setor empresaria local
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de	Administração conjunta

Gestão e Execução	
Prazo de Execução	10 Anos
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas ▪ Empreitada única ▪ Demolição de edifícios ▪ Direito de preferência ▪ Arrendamento forçado ▪ Servidões ▪ Expropriação ▪ Venda forçada ▪ Reestruturação da propriedade
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Não refere
Investimento	Público = 1.822.570,00€
Financiamento	PORTUGAL 2020 Reabilitar para arrendar
ORU 03	Bairro Social Laverqueira
Área	2,14ha
Implicou alteração à área delimitada	Não
Património Cultural	Não
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Empresa do setor empresaria local
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Administração conjunta
Prazo de Execução	10 anos
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas ▪ Empreitada única ▪ Demolição de edifícios ▪ Direito de preferência ▪ Arrendamento forçado ▪ Servidões ▪ Expropriação ▪ Venda forçada ▪ Reestruturação da propriedade
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de	Não refere

Elaboração de PPRU	
Outros Instrumentos	Não refere
Investimento	Público = 188.725.00€
Financiamento	PORTUGAL 2020 Reabilitar para arrendar
ORU 04	Complexo habitacional da telheira
Área	1,66ha
Implica alteração à área delimitada	Não
Património Cultural	Não
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Empresa do setor empresaria local
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Administração conjunta
Prazo de Execução	10 anos
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas ▪ Empreitada única ▪ Demolição de edifícios ▪ Direito de preferência ▪ Arrendamento forçado ▪ Servidões ▪ Expropriação ▪ Venda forçada ▪ Reestruturação da propriedade
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Não refere
Investimento	Público = 242.235.00€
Financiamento	PORTUGAL 2020 Reabilitar para arrendar
ORU 05	Bairro S. Vivente de Paula
Área	??ha
Implica alteração à área delimitada	Não
Património Cultural	Não
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Empresa do setor empresaria local
IGT	Instrumento Próprio

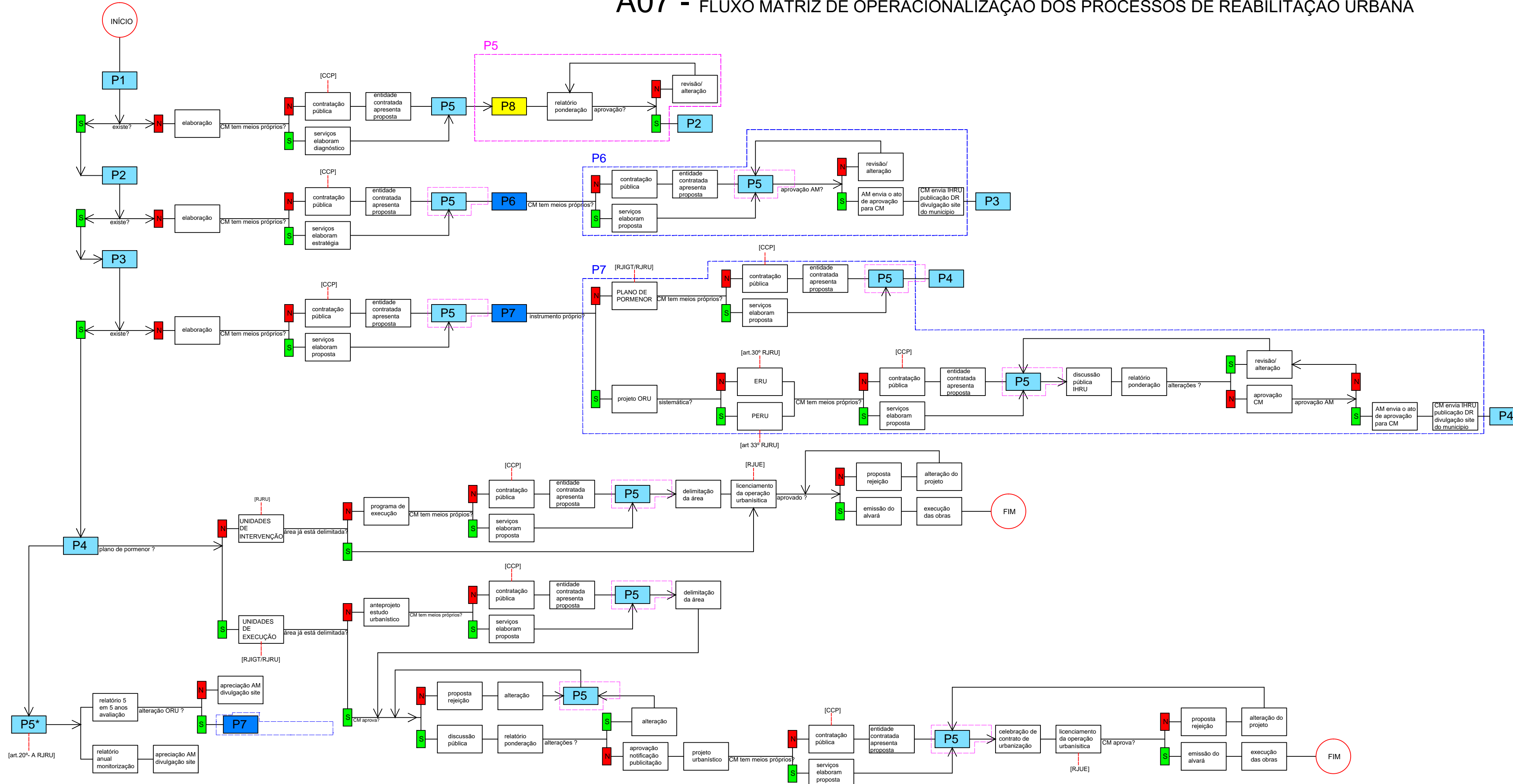
Modelo de Gestão e Execução	Administração conjunta
Prazo de Execução	10 Anos
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas ▪ Empreitada única ▪ Demolição de edifícios ▪ Direito de preferência ▪ Arrendamento forçado ▪ Servidões ▪ Expropriação ▪ Venda forçada ▪ Reestruturação da propriedade
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de Elaboração de PPRU	Não refere
Outros Instrumentos	Não refere
Investimento	Público = 344.083.00€
Financiamento	PORTUGAL 2020 Reabilitar para arrendar
ORU 06	Bairro Social de Vila Nova
Área	??ha
Implica alteração à área delimitada	Não
Património Cultural	Não
Tipo	Sistemática
Enq. Legal	Lei 32/2012 de 14.08
Entidade Gestora	Empresa do setor empresaria local
IGT	Instrumento Próprio
Modelo de Gestão e Execução	Administração conjunta
Prazo de Execução	10 anos
Instrumentos de política urbanística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas ▪ Empreitada única ▪ Demolição de edifícios ▪ Direito de preferência ▪ Arrendamento forçado ▪ Servidões ▪ Expropriação ▪ Venda forçada ▪ Reestruturação da propriedade
Unidade de Intervenção	Não refere
Necessidade de	Não refere

Elaboração de PPRU	
Outros Instrumentos	Não refere
Investimento	Público = 234.085.00€
Financiamento	PORTUGAL 2020 Reabilitar para arrendar

Fig. A38 – análise ORU's Vila Real

Fonte: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A07 - FLUXO MATRIZ DE OPERACIONALIZAÇÃO DOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA



ESTRUTURA ORGANIZATIVA (matriz)

MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO (P5) PARTICIPAÇÃO (P8) + cap. VII RJRU		
DIAGNÓSTICO (P1) Análise da situação urbana - Identificação da necessidade de iniciar o processo - Antecedentes do local - Estudos de caracterização - Dinâmicas / tendências públicas e privadas - Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças (análise SWOT) Base da fundamentação da delimitação da ARU	ESTRATÉGIA (P2) – art. 30º e 33º RJRU Plano estratégico de desenvolvimento urbano sustentável - Objetivos estratégicos - Correspondência com os IGT e com as políticas locais de reabilitação - Metas e indicadores Base da fundamentação da necessidade de uma intervenção integrada	Onde estamos?
DELIMITAÇÃO DA ARU (P6)	PROGRAMAÇÃO (P3) – art. 30 e 33º RJRU Planeamento operacional sustentável - Entidade gestora / equipa multidisciplinar/ parceiros Quem? - Modelo de gestão e execução / instrumentos de execução / ações / unidades de intervenção Como? - Calendarização das ações / prioridades Quando? - Estimativa de investimento / financiamento / viabilidade económica Quanto custa? Base do projeto de ORU	Para onde vamos?
AROVAÇÃO DA ORU (P7)	EXECUÇÃO (P4) – art. 34º RJRU, art. 148º RJIGT e RJUE Implementação, coordenação e gestão de projetos - Unidade de intervenção ou execução (RJRU e RJIGT) - Licenciamento de operações urbanísticas (RJUE) - Execução das obras	Como lá chegamos?
MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO - art 20º-A RJRU (P5*)		

Fig. 13 - Matriz operacionalização da reabilitação urbana e articulação com os regimes jurídicos correspondentes

LEGENDA |

P1	DIAGNÓSTICO
P2	ESTRATÉGIA
P3	PROGRAMAÇÃO
P4	EXECUÇÃO
P5	MONITORIZAÇÃO / AVALIAÇÃO
P5*	MONITORIZAÇÃO / AVALIAÇÃO art. 20º-A do RJRU
P6	DELIMITAÇÃO ARU
P7	APROVAÇÃO ORU
P8	PARTICIPAÇÃO / DIVULGAÇÃO / COMUNICAÇÃO
S	SIM
N	NÃO

A08 - IGT



Instrumento	Região	Concelho	Designação	Dinâmica	Publicação D.R.	Data D.R.	Númerc D.R.
RN	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	REDE NATURA 2000	1ª PUBLICAÇÃO	RCM 115-A/2008	21/7/2008	139 IS
PROF	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO CENTRO LITORAL	SUSPENSÃO DA INICIATIVA DO GOVERNO - PRORROGAÇÃO	PORT 141/2015	21/5/2015	98 IS
PROF	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO CENTRO LITORAL	SUSPENSÃO DA INICIATIVA DO GOVERNO	PORT 78/2013	19/2/2013	35 IS
PROF	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO CENTRO LITORAL	1ª PUBLICAÇÃO	DR 11/2006	21/7/2006	140 IS
PRN	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PLANO RODOVIÁRIO NACIONAL	2ª ALTERAÇÃO	DL 182/2003	16/8/2003	188 IS-A
PRN	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PLANO RODOVIÁRIO NACIONAL	1ª ALTERAÇÃO	LEI 98/99	26/7/1999	172 IS-A
PRN	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PLANO RODOVIÁRIO NACIONAL	1ª RETIFICAÇÃO	DECL RECT 19-D/98	31/10/1998	252 IS-A
PRN	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PLANO RODOVIÁRIO NACIONAL	2ª REVISÃO	DL 222/98	17/7/1998	163 IS-A
PP	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	ZONA INDUSTRIAL DE CONDEIXA-A-NOVA	1ª CORREÇÃO MATERIAL	DECL RET 732/2012	4/6/2012	108 IIS
PP	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	ZONA INDUSTRIAL DE CONDEIXA-A-NOVA	1ª PUBLICAÇÃO	DECL 148/98	4/5/1998	102 IIS
POAP	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	RESERVA NATURAL DO PAUL DE ARZILA	1ª PUBLICAÇÃO	RCM 75/2004	19/6/2004	143 IS-B
PNPOT	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTCA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	2ª RETIFICAÇÃO	DECL RECT 103-A/2007	2/11/2007	211 IS
PNPOT	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTCA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	1ª RETIFICAÇÃO	DECL RECT 80-A/2007	7/9/2007	173 IS
PNPOT	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTCA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	1ª PUBLICAÇÃO	LEI 58/2007	4/9/2007	170 IS
PNA	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PLANO NACIONAL DA ÁGUA	REVISÃO	DL 76/2016	9/11/2016	215 IS
PGRH	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO VOUGA, MONDEGO E LIS (RH4)	1ª RETIFICAÇÃO	DECL RET 22-B/2016	18/11/2016	222 IS
PGRH	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO VOUGA, MONDEGO E LIS (RH4)	1ª PUBLICAÇÃO	RCM 52/2016	20/9/2016	181 IS
PDM	CENTRO	CONDEIXA-A-NOVA	CONDEIXA-A-NOVA	REVISÃO	AVISO 11025/2015	29/9/2015	190 IIS

(c) Direção-Geral do Território

Listagem obtida a partir do sítio do SNIT. Não serve para fins oficiais.

Fig. A40 – Instrumentos de Gestão Territorial em Vigor no Concelho de Condeixa-a-Nova
Fonte: DGT

A09 – Planos e estudos urbanísticos

A09.01. Plano de reabilitação urbana – GTL (1986-89)

PROBLEMAS

Competitividade face a outros destinos

- Inexistência de praias, barragem ou rio
- Fraca promoção
- Incorreta distribuição dos equipamentos existentes na região: subaproveitamento global e sobre utilização na cidade de Coimbra, mau grado a fraca qualidade da oferta aí existente

Equipamento de receção ao turismo

- Inexistência de qualquer equipamento hoteleiro com nível de qualidade compatível o objetivo de fixação de turistas
- Baixa qualidade de restaurantes e cafés

Divertimentos e atrativos turísticos

- Inexistência de equipamentos de apoio, vida noturna, etc.

Nível de desenvolvimento

- Fraco nível de desenvolvimento funciona como restrição. Inexistência de comércio e de mão-de-obra qualificada que responda às exigências turísticas. Estrutura económica fraca e desarticulada, incapaz de absorver benefícios económicos do setor turístico.

POTENCIALIDADES

Património histórico

- Ruínas de Conímbriga, com extensão, qualidade e nível de conservação ímpar em Portugal
- Solares do séc. XVII em Condeixa-a-Nova. Edifícios de características manuelinas na Ega.

Localização geográfica face aos mercados potenciais

- Região Centro. Boa acessibilidade através da rede viária
- Viagem inferior a uma hora face aos centros de acolhimento turístico tradicionais na região (Fátima, Figueira da Foz, Luso-Buçaco)
- Viagem inferior a uma hora relativamente ao futuro aeroporto regional (Monte Real) e à estação ferroviária de Coimbra
- Viagem inferior a duas – três horas relativamente a Santarém, Tomar, Castelo Branco, Covilhã, Viseu, Guarda, Lisboa e Porto

Competitividade face a outros destinos

- Condições ambientais favoráveis. Não congestionamento, em contraste com destinos tradicionais no período do Verão
- A cidade de Coimbra encontra-se deficientemente equipada em termos de serviços de restaurantes

Divertimentos e atrativos turísticos

- Gastronomia regional (cabrito assado com grelos, queijo do Rabaçal, etc.)
- Artesanato local

Clima

- Estabilidade de clima no Verão, se bem que com excesso de calor durante o período diurno

Nível de desenvolvimento

- O lançamento previsto do Parque Industrial, junto ao nó da autoestrada, promoverá o afluxo de industriais, vendedores, etc. com necessidade de instalações hoteleiras para permanências de curta/média duração.

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

Objetivos gerais

- Elaborar projetos de reabilitação
- Promover e acompanhar as respetivas obras
- Propor ao Município o realojamento definitivo quando for caso disso
- Informar e apoiar os proprietários e moradores para dinamizar a sua participação nas obras e na obtenção dos apoios financeiros
- Dar parecer sobre a utilização dos edifícios e espaços recuperados
- Dar parecer sobre o licenciamento das obras na sua área de intervenção
- Submeter anualmente a aprovação da autarquia o orçamento e a programação trienal, bem como o relatório de atividades

AÇÕES E PROJETOS

Estudo para a Rua de Condeixinha e áreas circundantes

- Compra do n.º 12 para habitação social e possível comércio específico, ou outro equipamento
- Proposta ao Museu de Conímbriga para comprar a 'Casa dos Arcos' para instalação de um núcleo museológico
- Compra da 'Casa da Rebola' para possível museu etnológico concelhio, com base nos documentos que possui o Sr. Álvaro Pedro Augusto
- Proposta à Misericórdia para reabilitar os seus imóveis através de acordos com possíveis compradores, inquilinos ou outras instituições, com base nos apoios técnicos do PRID

- Canalizar atividades sociais e culturais dentro da zona por forma a garantir a revitalização distributiva (promoção da execução das obras pelos interessados)
- Exposição permanente de trabalhos de cerâmica de fabrico e criação no concelho
- Recolha de vivências do passado que se pretende preservar

FINANCIAMENTO

Alineas do §6 do despacho nº4/SEHU/85	Verbas propostas (contos)			Apreciação / Observações
	ano 1986	ano 1987	ano 1988	
a) DOTAÇÕES PRD AFFECTAS À EXECUÇÃO DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA PELA ENTIDADE FINANCIADORA COM O ACORDO DO INH	4.500c.	34.500c.	36.750c.	= 75.750c. (QUADRO 2)
b) MONTANTE DA PARTICIPAÇÃO NOS CUSTOS DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURAS, ATÉ 100% DOS MESMOS	2000c.	3.000c.	1.800c.	= 6.800c. (QUADRO 3)
c) PARTICIPAÇÕES ESPECÍFICAS DE OUTROS ORGANISMOS CENTRAIS NA CONSTRUÇÃO OU AQUISIÇÃO E ADAPTAÇÃO DE ESPAÇOS PARA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS	—	42.800c.	20.200c.	= 63.000c. (QUADRO 4 e 5)
d) SUBSÍDIO A FUNDO PERDIDO NOS TERMOS EQUIVALENTES AOS DO DESPACHO Nº7/SEHU/85	15.600c.	14.700c.	17.700c.	= 48.000c. (QUADRO 5)

Alineas do §6 do despacho nº4/SEHU/85	Verbas propostas (contos)			Apreciação / Observações
	ano 1986	ano 1987	ano 1988	
a) PRD - DOTAÇÕES A AFFECTAR PELO INH A Zona de intervenção comporta 123 unidades que correspondem a 160 fogos sendo: 52 de intervenção urgente 49 de intervenção amida 5 de intervenção a longo prazo	6 fogos x 750c. 4.500c.	46 fogos x 750c. 34.500c.	49 fogos x 750c. 36.750c.	= 75.750c. Deve-se referir que no total de fogos, incluem os como existentes e de médio prazo, os que têm intervenções simultâneas ou se possuem somente o G.T.L. segundo o interesse de reabilitação na ocupação dos edifícios, pelo que se propõem para o segundo semestre deste ano

Quadro síntese das propostas apresentadas pelo GTL para a elaboração do contrato de colaboração financeira (PRID)

Alineas do §6 do despacho nº4/SEHU/85	Verbas propostas (contos)			Apreciação / Observações
	ano 1986	ano 1987	ano 1988	
b) INFRAESTRUTURAS				
1. Pavimentação da Rua de Lapa Rua de Eabu. Mourões. Bairro da Lapa e Azinhaga dos Pelames	1.000c.	1.100c.		Situadas na zona de intervenção propõe-se a pavimentação a esquadra de acordo a regulamentação da Rua de Condeixa Nova.
2. Arranjos exteriores à Capela de Lapa		900c.		O projecto, elaborado no G.T.L., prevê a pavimentação a esquadra de acordo a regulamentação da Rua de Condeixa Nova.
3. Infraestruturas eléctricas subterráneas	1.000c.	1.000c.	1.800c.	Considera-se esta obra indispensável à execução do programa de reabilitação da zona.
TOTAIS	2.000c.	3.000c.	1.800c.	= 6.800c. Dado que as ex-36.P.U., ex-36.B.A.U. e ex-36.C. se incluem na actual D.G.O.T. na vez de 50% de participação, considera-se o contributo de 100% tal como era estabelecido para a J.C.E.R.U.

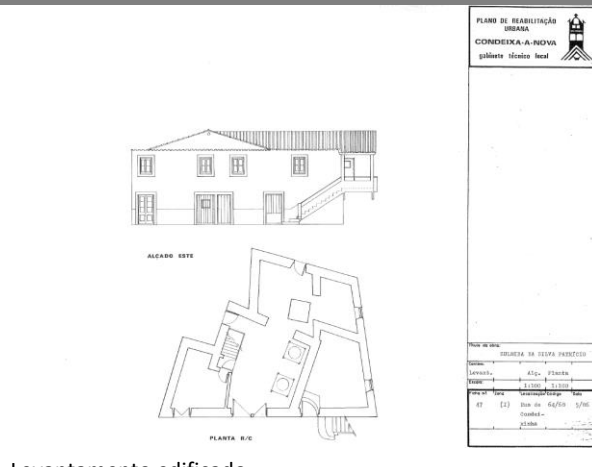
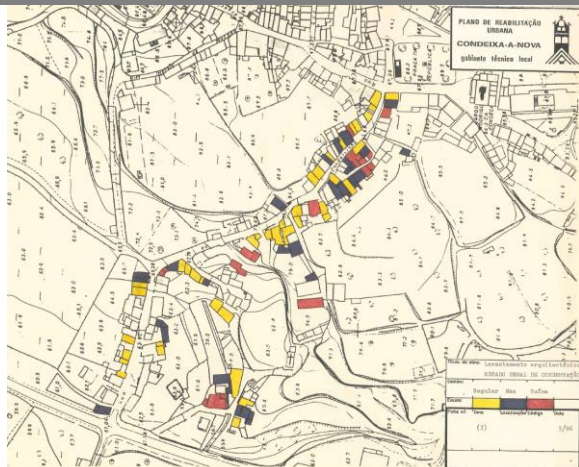
Quadro síntese das propostas apresentadas pelo GTL para a elaboração do contrato de colaboração financeira (infraestruturas)

Alineas do 66 do despacho nº4/SEHU/85	Verbas propostas (contos)			Apreciação / Observações
	ano 1986	ano 1987	ano 1988	
C) PARTICIPAÇÕES ESPECÍFICAS DE OUTROS ORGANISMOS CENTRAIS NA CONSTRUÇÃO OU AQUISIÇÃO E ADAPTAÇÃO DE ESPAÇOS PARA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS				
1. Reconstrução do edifício Municipal, Palácio dos Ligeiros para Paços do Concelho		30.000 c.	10.000 c.	= 40.000 c.
2. Construção de um edifício para Junta Casa da Heróiçidade para Centro de Dia e A.T.C.		3.000 c.	7.000 c.	= 10.000 c.
				O projeto em fase de execução, deve 3 fases de construção.
	3000/ano	33.000 c.	17.000 c.	= 50.000 c.

Alineas do 66 do despacho nº4/SEHU/85	Verbas propostas (contos)			Apreciação / Observações
	ano 1986	ano 1987	ano 1988	
3. Aquisição de edifícios a particulares e a respectiva recuperação para instalação de equipamentos				
3.1. R. Condeixinha, m 6/6			4.200 c.	= 3.200 c.
3.2. R. Condeixinha, n.º 50/52		1.000 c.	2.000 c.	= 4.000 c.
3.3. R. Condeixinha, n.º 14/16		2.000 c.	600 c.	= 1.900 c.
3.4. R. Entre-Montes, n.º 4		1.300 c.	3.500 c.	= 3.500 c.
				Edifício proposto para sede da Junta de Freguesia e projeto executivo de um novo edifício para biblioteca e centro informático.
				Edifício para escola com o edifício adjacente em 3.4.
				Edifício proposto para Museu Etnográfico.
	3000/ano	4.800 c.	3.200 c.	= 13.000 c.
d) Subsídio a Fundo Perdido NOS TERMOS EQUIVALENTE AOS DO DESPACHO Nº7/SEHU/75				
Para os mesmos fechos:	52 fechos x 2000	49 fechos x 2000	59 fechos x 2000	
	15.000 c.	14.700 c.	12.700 c.	= 42.400 c.
				30% do custo dos obras a realizar em cada fecho num máximo de 3000€

Quadro síntese das propostas apresentadas pelo GTL para a elaboração do contrato de colaboração financeira (participações específicas de outros organismos centrais)

PEÇAS DESENHADAS



Estado de conservação do edifício

Levantamento edificado

Fig. A41 – Plano de reabilitação urbana GTL (1986-89)
Fonte: Documentos que acompanham o plano. CM Condeixa-a-Nova

A09.02. PDM (1994)

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

Objetivos gerais

1. Reforçar as características de Condeixa-a-Nova como centro de apoio à capital regional, potenciando as interdependências e melhorando a qualidade de vida
2. Considerar o papel fundamental da agricultura (mais do que a floresta)
3. Satisfazer as necessidades básicas da população, quer das zonas rurais quer dos aglomerados urbanos
4. Proteger e valorizar os valores históricos, culturais e ambientais, como recursos naturais do município

Objetivos estratégicos

- 1.1 Criação de novas zonas devidamente urbanizada, incluindo espaços residenciais e para equipamentos coletivos, com as zonas públicas devidamente tratadas e um tratamento paisagístico cuidado
- 1.2 Disponibilização de solo (estratégico) em tempo útil e localizações adequadas para a implantação de atividades económicas (preferencialmente, dentro das zonas industriais de Condeixa e do Sangardão)
- 1.3 Elaboração de planos urbanísticos para as zonas escolhidas, de modo a garantir uma implantação urbana e industrial ordenada e coerente
- 1.4 Diversificação do emprego oferecido, com diminuição de dependências
- 1.5 Redução de pontos de conflito e atravessamentos difíceis ao longo da EN1/IC2, EN347 e EN342, através da construção de variantes adequadas na ligação dos futuros IC3 e IP10 ao IC2, a sul e a nordeste de Condeixa, facilitando a utilização desta infraestrutura por transportes de carga regionais e internacionais, de forma segregada com a ocupação urbana
- 1.6 Inserção do concelho nas redes regionais, nacionais e internacionais de distribuição de gás, telecomunicações e teleinformática
- 1.7 Apoio à criação de pequenas e médias empresas industriais e de serviços (especializados e de novas tecnologias avançadas) e de instituições de fomento da investigação científica e tecnológica ligadas aos processos produtivos, em localizações adequadas no tecido urbano (quando compatíveis), ou controlando a sua localização de modo a evitar disfunções do sistema urbano e a diminuir os encargos de instalação e exploração, contribuindo também para a estabilidade do emprego no concelho e a melhoria dos produtos fabricados ou transformados no concelho
- 2.1 Arborização de áreas nuas e disponíveis, públicas ou privadas – florestação de uso múltiplo
- 2.2 Construção, tratamento e exploração, com melhores técnicas florestais, dos povoamentos existentes
- 2.3 Construção e beneficiação das infraestruturas necessárias
- 2.4 Prevenção e proteção contra fogos
- 3.1 Suprimir as carências ainda existentes em infraestruturas e equipamentos coletivos de forma programada, de acordo com as estratégias de ocupação urbana e industrial definidas pelo município, incentivando e apoiando as iniciativas positivas dos agentes do desenvolvimento urbano, e contrariando aquelas que produzam ou possam produzir efeitos negativos
- 3.2 Programação da infraestruturas de forma coordenada com o planeamento e gestão urbanísticos, suprimindo a curto prazo as carências que ainda se verificam nas redes de saneamento básico
- 3.3 Construção a curto prazo de estações de tratamento de águas residuais domésticas e industriais (incluindo algumas pecuárias), tendo em vista a salvaguarda dos recursos aquíferos subterrâneos (reservas estratégicas a proteger para o futuro) e da qualidade de águas da Ribeira de Bruscos, de Cernache e do Paúl de Arzila, Rio de Mouros e Mondego
- 3.4 Garantir a disponibilidade de terrenos devidamente localizados na malha e na estrutura urbanas de Condeixa-a-Nova. Eventualmente adquirir ou apoiar a recuperação de imóveis de interesse para equipamentos ou atividades ligadas à cultura, formação técnica profissional e turismo rural
- 3.5 Acompanhamento da gestão do funcionamento dos equipamentos coletivos, com vista a garantir a qualidade dos serviços prestados à população, articulando ainda a sua utilização com as necessidades diversificadas da população em geral (escolas, equipamentos desportivos de recreio e lazer, transportes escolares, horários, ocupação de tempos livres)
- 3.6 Programação da construção de equipamentos em falta e a eventual reconversão de algumas unidades existentes, tendo em conta a evolução da estrutura etária da população
- 3.7 Beneficiar (em largura, em perfil e traçado) a malha principal e secundária da rede viária, como complemento da estrutura viária regional projetada, melhorando a acessibilidade ao exterior. Controlar a ocupação marginal das cias principais através de zonas ‘non aedificandi’, acessos condicionados, em particular fora dos limites urbanos e industriais previstos
- 3.8 Gestão urbanística ativa relativa à implantação de atividades turísticas, industriais, de armazenagem ou grossistas de distribuição, eventualmente alvo de abordagem específica no processo de planeamento municipal
- 3.9 Continuação da intervenção do município no mercado de solos e no sector da habitação e urbanização
- 3.10 Concentração de comportamentos de sobre-densificação e da dispersão urbanas, reduzindo os seus impactes negativos, que se refletem também na sua estrutura e na imagem urbana
- 3.11 Organização de um sistema de informação e de divulgação das potencialidades, apoios e regras de ocupação do solo no concelho, tendo em vista a captação de investimentos e de iniciativas

- 4.1 Salvar e valorizar o património arquitetónico (monumentos, conjuntos e sítios), através da definição de uma política específica visando a sua conservação e promoção exterior
- 4.2 Salvar e valorizar os valores paisagísticos do concelho, nomeadamente a utilização do xisto, as paisagens, as áreas florestais de usos múltiplos, os principais vales agrícolas e cumeadas, as margens da Ribeira de Bruscos, Rio de Mouros, estabilizando o uso do solo nas suas áreas de proteção e enquadramento
- 4.3 Promover a elaboração de estudos específicos para as áreas de conservação da natureza (Srª do Círculo, Serra de Janeanes e Mata da Abufarda)
- 4.4 Construção de uma nova imagem urbana, especialmente nas áreas paisagisticamente mais sensíveis, tendo em vista assegurar uma elevada qualidade paisagística para os espaços urbanos existentes e para os novos espaços a criar
- 4.5 Elaboração e execução de um plano específico para as zonas de caça associativa, o qual pode incluir as áreas de maior interesse de municípios vizinhos
- 4.6 Articulação das ações de apoio à cultura e recreio com as ações de proteção, salvaguarda e reabilitação dos edifícios, e reanimação das áreas urbanas que constituem o património arquitetónico, cultural e recreativo mais significativo do concelho

AÇÕES E PROJETOS

Infraestruturas básicas

- Construção das variantes sul e nordeste a Condeixa, do IC3/En342, ligando ao IC2/EN1 e ao IP1. Construção do IC3
- Construção de passagem desnivelada no cruzamento de Condeixa da EN1/342
- Inclusão do PRN do designado IP10 (Coimbra a Castelo-Branco, passando por Condeixa-a-Nova)
- Conclusão das obras da variante à EN342 e o seu prolongamento até à Lousã, Arganil e ao IC7
- Eventual reclassificação e retificação da EN347 com IC/outras estradas, desde Condeixa até Montemor-o-Velho/IP3, sem sede de revisão do PRN/85
- Lançamento de um vasto programa de beneficiação, retificação e alargamento das estradas e caminhos municipais existentes, de acordo com a hierarquia viária proposta
- Construção da Central de Camionagem
- Estudo de criação de uma empresa intermunicipal de transportes
- Construção de redes de esgotos com sistemas diferenciados de tratamento de efluentes domésticos (com a construção de ETAR ou fossas sépticas coletivas em Eira Pedrinha, Anobra e Ega). Dar prioridade ao combate à poluição do Paúl de Arzila (reserva natural)
- Abastecimento de água a todo o concelho (completando, renovando ou reforçando)
- Estudo de sistemas integrados de abastecimento de água ao concelho, a partir de captações diferenciadas
- Melhoria das redes de telecomunicações
- Melhoria das redes de abastecimento de energia elétrica
- Ligação à rede de abastecimento por gás natural (gasoduto)

Equipamentos sociais e coletivos

- Construção de creche na Ega e jardins-de-infância em Condeixa-a-Velha, Vila Seca e Zambujal (podendo ser previstas mais 5 ou 6 salas se a cobertura for 70% da população do escalão etário)
- Construção de escola primária em Condeixa-a-Nova para dar apoio à expansão urbana
- Construção de instalações para unidade EB2,3 (e 3º ciclo) em Condeixa-a-Nova
- Construção de raiz do Palácio da Justiça
- Aumento das especialidades ministradas no Centro de Saúde e criação/construção de posto médico ou extensão do centro de saúde em Zambujal
- Construção e melhoramento de sedes de freguesia
- Criação do parque desportivo de Condeixa-a-Nova (incluindo Pavilhão Gimnodesportivo, Campo de Futebol de dimensão standard ou reduzida, campos de pequenos jogos ou recintos polivalentes, piscina coberta e outra ao ar livre)
- Construção de recintos polivalentes em Ega, Belide/Casével, Anobra, Zambujal e Vila Seca. Na Ega, construção de uma piscina ao ar livre
- Ampliação a curto prazo do cemitério de Vila Seca
- Dinamização de circuitos de manutenção, atividades de escutismo, subidas às serras, caça, pesca e recreio

Desenvolvimento económico

- Criação/ampliação de zonas ou loteamentos industriais (Condeixa, Sangardão) e tratamento urbanístico e paisagístico das atuais áreas industriais (melhorando a sua imagem urbana)
- Propor a integração numa região demarcada de vinhos (com Coimbra e Miranda do Corvo)
- Defesa dos melhores solos agrícolas (RAN) e do património ecológico (REN) e florestal
- Construção de habitação social e de solo urbanizado a preços moderados
- Investigação e promoção das tradições de artesanato
- Apoio a programas de apicultura e de ações e programas para florestamentos múltiplos

Planeamento e administração urbanística

- Plano de urbanização para Condeixa (prioritário)
- Planos de pormenor para a zona industrial do Sangardão e para a ampliação da ZI de Condeixa; e para os aglomerados da Ega, Sebal, Anobra, Belide/Casével e Vila Seca/Bruscos

- Planos de salvaguarda e proteção para o espaço de conservação da natureza da Srª do Círculo, Serra de Janeanes e Mata da Abufarda
- Proposta de classificação de móveis e conjuntos como Património Nacional, de Interesse Público ou Valor Concelhio
- Organização de um banco de dados municipal

Turismo e meio ambiente

- Promoção turística das serras, com as suas zonas de conservação da natureza, incluindo a preservação e reabilitação arquitetónica dos povoados serranos (em retrocesso demográfico acentuado)
- Aproveitamento lúdico-turístico da Ribeira de Bruscos/Cernache (Paúl de Arzila) e do Rio de Mouros e suas margens (campismo, passeio, canoagem, pesca, recreio e observação da vida em habitat específico), em ligação à rede de percursos pedestres e a atividades de todo o terreno
- Lançamento de projetos ligados ao turismo cinegético, permitindo uma melhor rentabilização de equipamentos turísticos já existentes e a criar
- Centros urbanos típicos, com a recuperação de áreas urbanas degradadas e introduzindo o conceito de 'aldeias típicas' e 'aldeias tradicionais'
- Turismo no espaço rural (TER), através do incremento do turismo de habitação, do turismo rural e do agroturismo, contribuindo significativamente para a proteção e valorização do património natural e cultural da região
- Construção de um parque de campismo em Condeixa, em ligação à promoção da envolvente de Conímbriga

Desenvolvimento sociocultural

- Levantamento e divulgação das principais feiras e festas do concelho, e do artesanato, ranchos, bandas, associações, grupos e romarias
- Estudo de sítios, conjuntos e edificações a considerar como património histórico-cultural, com vista à sua classificação por parte do IPPAR (ver fichas de classificação e inventário)
- Promoção da imagem milenária de Condeixa, como a sua tradição de antiga importante cidade romana e a sua história de ruínas e sucessos (não esquecendo que a vila possui um importante espólio de solares e casa nobres, com possível aproveitamento turístico).

Fig. A42 – PDM (1994)

Fonte: Documentos que acompanham o plano. CM Condeixa-a-Nova

A09.03. Plano Estratégico de Condeixa-a-Nova (1997-2000)

PROBLEMAS

- Elevada fragmentação da estrutura fundiária que compromete a viabilidade das explorações florestais
- Tecido empresarial industrial endógeno relativamente pouco dinâmico, tal como em toda a região envolvente
- Insuficiente oferta de solo infraestruturado para usos industriais
- Fraco aproveitamento económico e deficiente estado de conservação e enquadramento urbano do património construído
- Insuficiências da oferta de equipamentos coletivos, nomeadamente de utilização cultural, recreativa e de proteção social, dificultando a atração e o consumo por parte de recursos humanos qualificados
- Valorização insatisfatória dos recursos económicos em geral, e dos recursos turísticos em particular
- Falta de desenvolvimento de determinados serviços (mesmo de nível relativamente banal) ao consumidor e às empresas, face à proximidade da cidade de Coimbra
- Falta de coordenação e articulação entre diversas entidades com papel fulcral na vida económica e cultural do concelho

POTENCIALIDADES

- Condições favoráveis para a produção de espécies florestais
- Condições de sítio caracterizadas por uma grande riqueza paisagística e ambiental
- Grande riqueza do património histórico (Conímbriga) e arquitetónico (casas senhoriais) com condições para integrar uma oferta de recursos turísticos de qualidade
- Condições para o desenvolvimento agrícola (Baixo Mondego)
- Existência de subsolo rico em calcários
- Existência de zonas com elevado valor cinegético
- Oferta de alojamento hoteleiro de qualidade superior (Pousada de Santa Cristina) e de uma procura potencial elevada face aos visitantes do concelho
- Existência de uma zona industrial com implantação de algumas indústrias de tecnologia de ponta
- Tradição industrial e imagem de marca associada à fileira das cerâmicas e em particular às loiças decorativas

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

4 Vetores

- a) Função residencial
- b) Oferta turística
- c) Espaço dinâmico para a indústria
- d) Uma administração moderna

3 Linhas estratégicas

1. O reforço do potencial económico de Condeixa-a-Nova, numa ótica de complementaridade face à capital regional

1.1. Valorização da fileira da cerâmica como estruturante da base económica local

1.1.1. Dinamização e valorização de uma marca local, associada sobretudo à cerâmica (loiça de Conímbriga)

1.1.2. Apoio à cooperação empresarial, em particular nos campos da dinamização dos circuitos de distribuição e da difusão de informação

1.1.3. Promoção da densificação dos serviços de apoio básicos a nível local

1.1.4. Melhoria do parque escolar, nomeadamente nas componentes da oferta ligadas à formação técnico-profissional, criando uma área de excelência local no domínio da cerâmica

1.1.5. Estímulo à cooperação entre as entidades do sistema escolar e o Centro Tecnológico da Cerâmica e do Vidro, nas óticas de difusão da inovação e da fixação de residentes diplomados

1.2. Atração de investimentos exógenos, apoiando a diversificação da base produtiva, para além do fortalecimento da fileira cerâmica

1.2.1. Disponibilização de solo infraestruturado para implantação das atividades económicas (zonas industriais)

1.2.2. Reserva estratégica de terrenos para atividades económicas com um parceiro estratégico para infraestruturação

1.2.3. Estudo (e atração) de projeto industrial estruturante de âmbito regional

1.2.4. Gestão urbanística ativa relativa à implantação de atividades turísticas, industriais e de armazenagem

1.3. Fomento da cooperação entre os agentes e da sua inserção em redes bem como da infraestruturação material e imaterial do concelho

1.3.1. Infraestruturação material e inserção em redes regionais, nacionais e internacionais de gás, telecomunicações e informática

1.3.2. Fomento à inserção em redes imateriais (I&D, formação, associativismo)

1.3.3. Estabelecimento de protocolos de cooperação técnica e científica entre as Escolas Secundárias, as principais empresas e determinados núcleos de prestação de serviços das Universidades

1.3.4. Apoio ao fomento da cooperação empresarial, através da criação de um gabinete de apoio às atividades económicas locais

- 1.3.5. Apoio à criação de PME industriais e de serviços e de instituições de fomento da investigação científica e tecnológica em parceria com as Associações Comerciais e Industriais
- 2. O reforço da vocação de Condeixa-a-Nova como núcleo residencial de qualidade e de lazer articulado com Coimbra**
 - 2.1. Reestruturação e valorização do Centro da Vila/Centro Histórico
 - 2.1.1. Revitalização do centro histórico e funcional de Condeixa
 - 2.1.2. Expansão das funções centrais
 - 2.2. Reforçar a **coesão urbana**
 - 2.2.1. Expansão da cintura verde
 - 2.2.2. Planear a expansão residencial
 - 2.3. Dinamizar o pequeno comércio e serviços de proximidade, principal fonte de criação de emprego
 - 2.3.1. Modernizar o mercado municipal
 - 2.3.2. Política ativa de licenciamento
 - 2.4. Reforçar a oferta de equipamentos e funções urbanas de qualidade. Desenvolver uma vivência urbana 'diferenciadora'
 - 2.4.1. Desenvolver a oferta de serviços e funções urbanas de qualidade
 - 2.4.2. Serviços de apoio de qualidade
 - 2.4.3. Valorizar a educação e o parque escolar
 - 2.4.4. Valorização dos equipamentos desportivos e culturais
- 3. A proteção e valorização económica dos elementos históricos, patrimoniais e ambientais, como recursos estratégicos do município**
 - 3.1. Valorização dos produtos artesanais e aproveitamento do saber-fazer e dos conhecimentos acumulados em áreas tradicionais
 - 3.1.1. Valorização da fileira cerâmica
 - 3.1.2. Apoiar a produção da indústria agroalimentar
 - 3.2. Salvaguarda e exploração económica dos recursos patrimoniais históricos e arquitetónicos
 - 3.2.1. Articulação das ações da Câmara com o Complexo Museológico de Conímbriga
 - 3.2.2. Valorização dos palácios e casas senhoriais
 - 3.2.3. Programa de desenvolvimento das iniciativas de animação socioculturais do concelho
 - 3.2.4. Reanimação das áreas urbanas patrimoniais
 - 3.3. Salvaguarda e exploração económica dos recursos ambientais e paisagísticos do concelho
 - 3.3.1. Proteção e valorização das áreas florestais'
 - 3.3.2. Valorização da paisagem e dos recursos espeleológicos
 - 3.4. Articulação dos produtos turísticos locais com os da envolvente e inserção em circuitos mais amplos
 - 3.4.1. Aumentar a oferta de alojamento
 - 3.4.2. Oferta de serviços de apoio ao turista
- 4. Modernizar a administração. Reforçar a competitividade urbana**
 - 4.1. Criar uma administração ativa e eficiente, mobilizadora do desenvolvimento municipal
 - 4.1.1. Criação do Gabinete do Cidadão
 - 4.1.2. Estimular a participação e a cidadania
 - 4.1.3. Dinamizar a integração em associações regionais

AÇÕES E PROJETOS

- Recuperação e requalificação da Quinta de s. Tomé para instalação de museu do Sítio, Museu da Paisagem, e outros equipamentos socioculturais
- Integração de espaços comerciais e de serviços na Quinta de S. Tomé
- Requalificação do Centro de Condeixa
- Requalificação urbana dos eixos:
 - Complexo de Conímbriga/Centro
 - Centro/Quinta de S. Tomé
 - Centro / Pousada de Santa Cristina
- Valorização da capacidade de oferta de espaços de pernoita em caravana e campismo

Fig. A43 – Plano estratégico da Vila de Condeixa-a-Nova (1997-2000)

Fonte: Documentos que acompanham o plano. CM Condeixa-a-Nova

A09.04. Condeixa 2020: o futuro começa hoje! (2007)

PROBLEMAS

Fraquezas

- Forte pressão imobiliária e povoamento disperso, não obstante a tendência para o policentrismo
- Elevada fragmentação da estrutura fundiária, comprometendo a viabilidade das explorações agrícolas
- Distribuição territorial assimétrica da população concelhia
- Dupla tendência de envelhecimento populacional
- Diminuta oferta hoteleira, capaz de sustentar o crescimento do turismo
- População com níveis de competência baixos
- Diminuta formação técnico-profissional
- Desajustamentos importantes no mercado de emprego, sem capacidade de resposta para os residentes com qualificações mais elevadas
- Tendência recente para o aumento da taxa de desemprego
- Deficiências nos serviços prestados pelas empresas concessionárias de transportes públicos rodoviários
- Diminuta valorização e projeção dos recursos naturais e dos elementos patrimoniais de elevado valor e singularidade
- Insuficiente desenvolvimento de alguns serviços e de equipamentos de uso coletivo, designadamente de nível superior ou especializados

Ameaças

- Processo concentração de equipamentos coletivos e serviços de nível superior nos centros urbanos de dimensão superior, especialmente Coimbra
- Existência de superfícies comerciais de média e grande dimensão na região envolvente, com maior capacidade concorrencial na comercialização de produtos do sector primário
- Inibição da afirmação de algumas atividades económicas face à proximidade a centros urbanos de média dimensão com maior dinamismo económico-financeiro
- Acentuada tendência de consolidação da sua função residencial mantendo-se o emprego demasiado polarizado por Coimbra
- Rede de acessibilidades externas fragilizada pelo facto de alguns investimentos estruturantes não se encontrarem finalizados

POTENCIALIDADES

Forças

- Posição geográfica estratégica nas ligações Norte/Sul e Interior/Litoral
- Proximidade geográfica a Coimbra, sede da região metropolitana de Coimbra
- Potencialidades decorrentes da conclusão ou melhoria, no curto/médio prazo, de infraestruturas de transporte e logística (comboio de alta velocidade e Porto da Figueira da Foz)
- Potencial para a afirmação enquanto pólo turístico
- Variação populacional positiva e relevante, no último período intercensitário
- Tradição e know-how na elaboração de produtos cerâmicos
- Zona industrial com algumas empresas de ponta e alvo de uma contínua infraestruturização e dotação equipamental
- Investimento contínuo na rede de equipamentos coletivos, contribuindo para a sua diversificação e boa dotação
- Ações de requalificação dos centros históricos e espaços urbanos centrais, reforçando a sua centralidade
- Melhoria da circulação rodoviária no centro urbano e inter-freguesias

Oportunidades

- Crescente procura residencial, decorrente do crescimento de Coimbra, com efeitos multiplicadores na economia concelhia
- Possibilidade de manutenção dos residentes jovens, face à proximidade a um dos principais e tradicionais pólos universitários (Coimbra9)
- Relocalização de empresas multinacionais anteriormente situadas em Coimbra
- Acesso a instrumentos de financiamento comunitários para o período 2007-2013 no quadro do Objetivo Convergência (ex-objetivo I do período 2000-2006)
- Crescente exploração e valorização do potencial regional para a produção de energias renováveis
- Valorização da fileira da alimentação saudável
- Crescente ligação do tecido empresarial às instituições de ensino superior e institutos e centros IDT

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

Objetivos globais

- A – Competitividade Económica
- B – Valorização Territorial e Ambiental
- C – Potencial Humano e Desenvolvimento Social

Objetivos específicos

- A1. Condeixa, um concelho competitivo, favorável à inovação e ao conhecimento
- A2. Condeixa, um destino turístico valorizado e

multifacetado
A3. Condeixa, um concelho de alimentação saudável
B1. Condeixa, um centro urbano com melhores acessibilidades
B2. Condeixa, uma urbe polinucleada
B3. Condeixa, um território com qualidade ambiental
C1. Condeixa, um ambiente favorável ao emprego e à formação
C2. Condeixa, um centro integrador e solidário
C3. Condeixa, um centro criativo

AÇÕES E PROJETOS

Parque de atividades económicas

- Condeixa Teknopark
- Intervenção no comércio e serviços

Circuito Condeixa 2020

- Valorização ambiental e turística do Paúl de Arzila
- Programação de Eventos com Projeção Regional/Nacional
- Plano de Desenvolvimento Turístico de Condeixa

A nova feira: montra do concelho

- Promoção do Sector Agro-alimentar e Melhoria da Paisagem Rural

CIP – circular interior poente

- Melhoria das Acessibilidades Externas
- Melhoria da Rede Rodoviária Municipal
- Transportes Coletivos Rodoviários

Programa de valorização da rede urbana complementar de Condeixa

- Valorização Urbana de Condeixa-a-Nova
- Plano de Pormenor de Condeixa-a-Velha

Reforço das infraestruturas ambientais

- Aproveitamento do Potencial Eólico da Serra de Sicó
- Agenda XXI Local
- Recuperação Ambiental e Valorização Paisagística dos Cursos de Água

Gabinete de formação profissional e integração no mercado de trabalho

- Formar e Qualificar para Melhor Integrar
- Aperfeiçoamento Profissional dos Quadros Médios
- Valorização do Ensino Profissional

Fórum Condeixa

- Unidade da Rede de Cuidados Continuados Integrados de Saúde
- Unidade Móvel de Saúde
- Resposta Social Integrada para a Juventude e Família
- Ampliação da Rede de Equipamentos Sociais para a Infância
- Reestruturação da Rede de Equipamentos e Serviços Sociais para os Idosos

Conímbriga 2020

- Plano Diretor Cultural de Condeixa

FINANCIAMENTO

- O financiamento global dos três PO Temáticos (sem assistência técnica) é de €20.814.665.738 (FEDER - €7.652.069.992; FSE – €8.791.206.424; Fundo de Coesão – €4.371.379.322), a que corresponde, nos termos da programação elaborada, o apoio comunitário de €13.744.551.418 (FEDER - €4.602.789.011; FSE – €6.081.796.882; Fundo de Coesão – €3.059.965.525 - taxa média de cofinanciamento de 66,03%).
- O financiamento do PO Região Centro ascende (sem assistência técnica) a €2.881.114.918, a que corresponde, nos termos da programação elaborada, o apoio comunitário FEDER de €1.701.633.124 (taxa média de cofinanciamento de 59,06%).
- O custo total previsto para o PO Cooperação Territorial Sudoeste Europeu (sem assistência técnica) é de €124.599.564 (FEDER - €93.448.652 - taxa média de cofinanciamento de 75,00%).
- O financiamento FEADER ascende a €3.929.325.028.

Fig. A44 – Condeixa 2020: o futuro começa hoje! (2007)

Fonte: Documentos que acompanham o plano. CM Condeixa-a-Nova

A09.05. Estudo Urbanístico para a Área Central de Condeixa-a-Nova (2008)

POTENCIALIDADES

O centro da vila apresenta-se importante na **coesão/identificação territorial**. Por outro lado, o desenvolvimento social, funcional e morfológico da cidade representa atualmente um património histórico-cultural de valor inestimável que urge salvaguardar para a identidade dos locais e das cidades.

É de referir e louvar a atitude da Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova em destacar alguns dos seus serviços para um antigo edifício do sector C, como um grande passo no sentido da reabilitação de espaços com grande potencial simbólico, que por hora se encontram devolutos, como pelo intento de revitalizar um eixo que se começava a adivinhar em decadência, pelo número crescente de imóveis devolutos.

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

Objetivos

- Conhecimento e caracterização da área de intervenção identificando, quando se justifique, os valores culturais e naturais a proteger
- Estabelecer a situação fundiária orientado possíveis transformações
- Delinear um plano de alinhamentos e cérceas
- Estabelecer indicadores relativos a cores e materiais a utilizar
- Estabelecer critérios a utilizar nas operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes
- Preservação da identidade e da morfologia urbana
- Uniformização do mobiliário público, publicidade e sinalética
- Reafirmar o caráter residencial, manter a especificidade do comércio

AÇÕES E PROJETOS

- Reorientar, no ordenamento do território, a urbanização para a produção de cidade, compacta e coesa, ainda que policêntrica na sua implantação física, social e cultural.
- Equipa de trabalho dirigida exclusivamente à promoção de ações que visem a adequada reabilitação e vivificação da área. Esta equipa poderia desenvolver ações tais como o apoio na realização de intervenções particulares (determinando qual o adequado procedimento para cada caso, realizando o acompanhamento do projeto e de empreitadas assim como facultando elementos as equipas particulares) e promover a cooperação entre entidades diferentes.
- Reformulação do trânsito interno necessitando fundamentalmente da construção de parques de estacionamento com efeitos para a revitalização do centro “histórico” e funcional.
- Promoção de um silo automóvel de utilização pública ou de uso condicionado a moradores, que poderia ser de exploração pública ou privada no lote A3 – referente ao processo de levantamento de dados.
- Retirar o acesso a esta zona ao trânsito de veículos pesados de transporte de carga e de passageiros, pois além do elevado grau de poluição atmosférica e acústica que produzem, também transmitem vibrações à construção mais antiga
- Relocalizar o parque de táxis da Praça da República para outras vias de acesso, tais como a Rua Simão da Cunha, a Rua Dona Maria Elsa Franco Sotto Mayor e a Av. Visconde de Alverca. Só deste modo se poderá manter unificado o conjunto das praças e largos ao longo desta área, assim como criar condições para a boa circulação pedonal por parte da população
- Criação, na área da vila, de uma oferta diversificada de unidades hoteleiras para apoiar o turismo e dinamizar as ruínas de Conímbriga.
- Para garantir a afluência, a viabilidade e a permanência de uma maior quantidade de espaços dedicados ao comércio e serviços é necessário ter à disposição uma rede de infraestruturas de qualidade e procurar sinergias de grupo. Não só deverá ser fomentada uma grande variedade na oferta de serviços, mas prever também o seu funcionamento em interdependência
- Requalificação dos espaços exterior adjacente aos espaços comerciais existentes. Desta via, é essencial ponderar a hipótese de propor um leque variado de atividades, para o usufruto deste espaço público, do ponto de vista lúdico e cultural.
- Prever a criação de quotas de utilização do espaço público, para esplanada, por parte dos similares de hotelaria localizados frente às praças e largos, com marcação de área de usufruto no pavimento e mediante recurso a equipamento de apoio a definir pela entidade municipal – guarda-sol e para vento –, sem com isso por em causa a integridade estética do local.
- Promoção de hortas comunais nos prédios da Rua Dr. João Jacinto. Esta ideia poderia contribuir para o projeto da alimentação saudável, assim como poderia garantir alguma dinamização a este espaço e apoiar as habitações envolventes, pela componente lúdica e formativa. Nesta área poderia também desenvolver-se um centro de apoio a alimentação saudável e de qualidade ambiental que poderia também promover a venda destas hortas comunais
- A qualificação da oferta, assim como a diversificação das atividades lúdicas e culturais são fatores essenciais para uma revitalização do centro deste município.

A09.06. Agenda 21 local (2009)

PROBLEMAS

- Individualismo e pouca capacidade de cooperação da população e instituições
- Crise económica – reduzidas oportunidades de empregos
- Concorrência de outros municípios na fixação populacional
- A escala internacional de abordagem ao sector do turismo

POTENCIALIDADES

- Dinâmica demográfica e urbanística
- Rede social
- Associativismo
- Infraestruturas de gestão de resíduos
- Implementação de projetos no âmbito da sustentabilidade
- Biodiversidade ambiental
- Parque escolar
- Coimbra – Pólo do conhecimento
- Posição geográfica
- Equipamentos de apoio à qualidade de vida
- Zona industrial
- Dinâmica empresarial
- Potencial das produções agrícolas
- Conímbriga
- Património histórico e cultural
- Equipamentos desportivos e de lazer
- Crescimento da população jovem

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

Áreas de atuação prioritária

- Social
- Educação e formação
- Cultura
- Desporto e juventude
- Gestão ambiental
- Economia e emprego
- Mobilidade e ordenamento do território

Objetivos operacionais

1. Aumentar o valor social do território, das pessoas e da cultura
2. Aumentar a humanização e a funcionalidade dos espaços naturais (agricultura e turismo) e dos espaços patrimoniais
3. Reduzir a pressão populacional sobre o meio ambiente
4. Reduzir a emissão de gases com efeito de estufa

Visão estratégica

- Criação de um território adaptado às exigências e tendências demográficas da população capaz de capitalizar a complementaridade existente entre espaço urbano e espaço natural e entre novos e antigos residentes
- Incentivos ao desenvolvimento do turismo sustentável em complementaridade com a marca Conímbriga, pela preservação e valorização económica da identidade e **heranças culturais tangíveis ou intangíveis**
- Gestão integrada de património agrícola potenciando a interação e a abordagem ao comércio local, numa perspetiva de desenvolvimento e capacitação bidirecionadas
- Valorização sustentável das empresas, enquanto promotoras das ações que contribuam para a difusão de boas práticas na gestão de recursos ambientais
- Promoção da mobilidade sustentável a qual deve servir as pessoas, apostando em modelos eco eficientes e apoiando hábitos voltados para a minimização do uso do automóvel privado
- Aproveitamento dos recursos energéticos endógenos, o que exige a criação de uma nova cultura, que tenha por base a racionalização no uso da energia e fomenta mudar a mudança de hábitos e comportamentos, promovidos por políticas públicas adequadas

AÇÕES E PROJETOS / FINANCIAMENTO

Projecto		Promotor	Investimento	Financiamento	
Nº	Nome			Programa	Regulamento
P01	ECONSCIÊNCIA	CMCN	25.000 €	Mais Centro - Eixo 4 - Protecção e Valorização Ambiental	Acções de Valorização e Qualificação Ambiental
P02	BRIGADA DO AMBIENTE	Agrupamento de Escolas	25.000 €	Mais Centro - Eixo 4 - Protecção e Valorização Ambiental	Acções de Valorização e Qualificação Ambiental
P03	É A21L	Agrupamento de Escolas	40.000 €	Mais Centro - Eixo 4 - Protecção e Valorização Ambiental	Optimização da Gestão de Resíduos
P04	PRODUZIVIVECOMPRA	UAC CACP	100.000 €	PRODER	3.1. Diversificação da economia e criação de emprego - 3.1.1. Diversificação de actividades na exploração agrícola
P05	ENSINAR A COMPOSTAR	ERSUC	100.000 €	POVT - Eixo Prioritário VIII – Infra-estruturas nacionais para a valorização de resíduos sólidos urbanos	Infra-estruturas complementares de tratamento mecânico e/ou biológico (TMB), designadamente, unidades de compostagem de verdes, estações de transferência, unidades de valorização de biogás de digestão anaeróbia, unidades de valorização das fracções de refugo, incluindo para a produção de CDR;
P06	DAR O EXEMPLO	CMCN	- €	INTERNO	
P07	CONDEIXA SEM OBSTÁCULOS	CMCN	150.000 €	POVT - Eixo prioritário IX – Desenvolvimento do Sistema Urbano Nacional	Acções Inovadoras para o Desenvolvimento Urbano
P08	DE BICLA	CMCN	100.000 €	Mais Centro – Eixo 3 - Consolidação e Qualificação dos Espaços Sub-Regionais	Mobilidade Territorial
P09	CONIMBRIGA EM CONDEIXA	Museu Monográfico de Conimbriga	100.000 €	Mais Centro – Eixo 3 - Consolidação e Qualificação dos Espaços Sub-Regionais	Património Cultural
P10	CULTURAMA	Associações locais	150.000 €	Mais Centro – Eixo 3 - Consolidação e Qualificação dos Espaços Sub-Regionais	Património Cultural
P11	VOLUNTARIADO	Rede Social	20.000 €	POPH - Eixo Prioritário 6 – Cidadania, Inclusão e Desenvolvimento Social	6.1 - Formação para a Inclusão
P12	EDUCAR & APRENDER	Agrupamento de Escolas	- €	INTERNO	
P13	AMPAROS	Terras de Sicó, A.D.	250.000 €	PRODER	3.1. Diversificação da economia e criação de emprego - 3.1.3. Desenvolvimento de actividades turísticas e de lazer
P14	AR	CMCN	- €	INTERNO	
P15	BASE	CMCN	2.000.000 €	POVT - Eixo Prioritário II – Rede estruturante de abastecimento de água e saneamento	Equipamentos para a Coesão Local
P16	RECICLA	ERSUC	25.000 €	POVT - Eixo Prioritário VIII – Infra-estruturas nacionais para a valorização de resíduos sólidos urbanos	Acções de âmbito nacional tendo em vista a redução da produção de RSU e a mobilização dos cidadãos para a separação de resíduos na origem.
P17	VERDE AQUI	CMCN	2.000.000 €	Mais Centro – Eixo 3	Equipamentos para a Coesão Local (* no contexto da alteração que está a ser avaliada para introdução de obras de requalificação urbana)
P18	MKTT	CMCN	25.000 €	Mais Centro – Eixo 5 - Governação e Capacitação Institucional	Promoção e Capacitação Institucional
P19	EMP CONDEIXA	UAC de Condeixa e Mira	30.000 €	Mais Centro – Eixo 1 - Competitividade, Inovação e Conhecimento	Sistema de Incentivos a Acções Colectivas
P20	EMENTA	Agrupamento de Escolas	- €	INTERNO	
P21	TEMPO NAS FÉRIAS	Agrupamento de Escolas	35.000 €	PRODER	3.1. Diversificação da economia e criação de emprego - 3.1.3. Desenvolvimento de actividades turísticas e de lazer
P22	RES	Rede Social	1.500.000 €	POPH - Eixo Prioritário 6 – Cidadania, Inclusão e Desenvolvimento Social	6.12 - Apoio ao Investimento em Respostas Integradas de Apoio Social
P23	CHECK LIST CONDEIXA	CMCN	- €	INTERNO	
P24	PEE	CMCN	1.500.000 €	Mais Centro – Eixo 1 - Competitividade, Inovação e Conhecimento	Energia
P25	CAMINHADAS	Instituições Particulares de Solidariedade Social	15.000 €	PRODER	3.1. Diversificação da economia e criação de emprego - 3.1.3. Desenvolvimento de actividades turísticas e de lazer
P26	WASTE-ART	Associações locais	75.000 €	Mais Centro - Eixo 4 - Protecção e Valorização Ambiental	Acções de Valorização e Qualificação Ambiental
P27	PRÉMIO SER SUSTENTÁVEL	CMCN	30.000 €	Mais Centro - Eixo 4 - Protecção e Valorização Ambiental	Acções de Valorização e Qualificação Ambiental
P28	MEDIR A21L	CMCN	20.000 €	Mais Centro - Eixo 4 - Protecção e Valorização Ambiental	Acções de Valorização e Qualificação Ambiental
P29	EQUIPA A21L	CMCN	400.000 €	Mais Centro - Eixo 4 - Protecção e Valorização Ambiental	Acções de Valorização e Qualificação Ambiental

Fig. A46 – Resumo do plano de estimativa de investimentos para os projetos do Plano de Ação.

Fonte: SPI 2009, Plano de Ação A21Local, p. 66.

FINACIAMENTO			
Natureza do promotor	Investimento	Peso relativo do investimento	Nº de projectos
Câmara Municipal	6.350.000,00 €	74,05 %	14
Outros	2.365.000,00 €	25,95 %	15

Fig. A47 - Síntese da distribuição de investimento de acordo com a natureza do promotor.

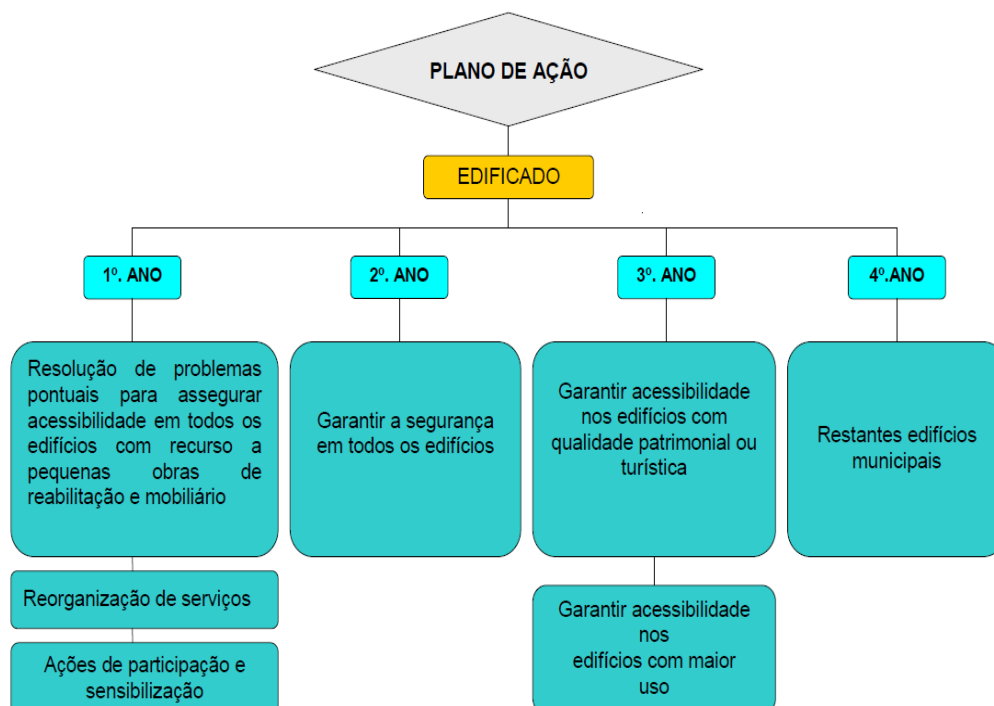
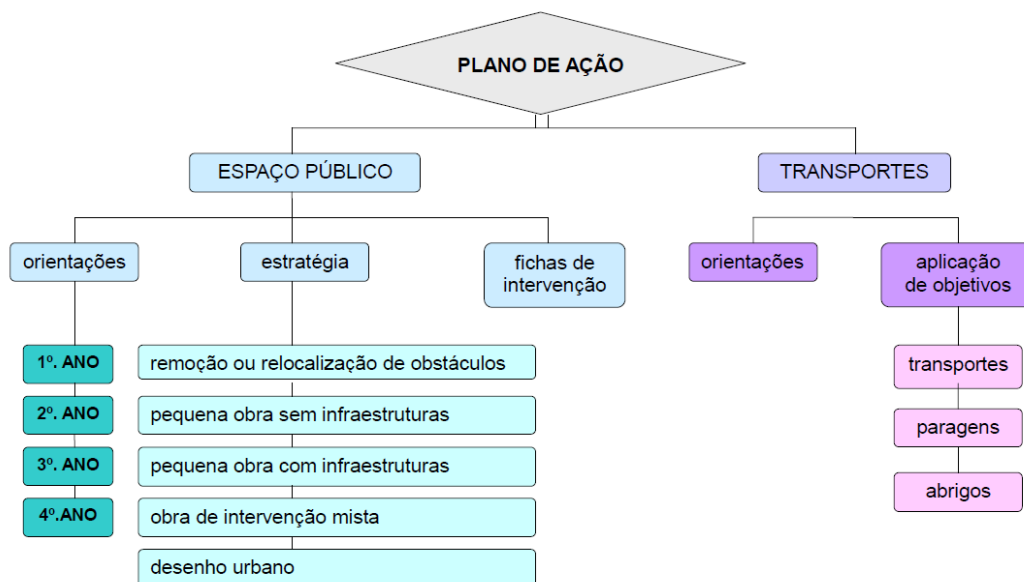
Fonte: SPI 2009, Plano de Ação A21Local, p. 66.

A09.07. Plano Local de Promoção de Acessibilidade (2009)

ESTRATÉGIA

- Requalificar o espaço público vocacionado para utilização pedonal com introdução de melhorias ao nível da acessibilidade, cumprindo a legislação em vigor [DL 163/2006 de 08.08]
- Dotar os serviços de ferramentas e instrução em matéria de acessibilidades.
- Implementar uma Rede de Percursos Pedonais acessíveis

PLANO DE AÇÃO



PEÇAS DESENHADAS



FICHA DE DIAGNÓSTICO | EDIFÍCIOS

02

EDIFÍCIO
Biblioteca Municipal



A. LOCALIZAÇÃO / MOSTRADOR FOTOGRÁFICO



B. CARACTERIZAÇÃO

É um edifício novo, implantado em terreno ajardinado.
Localiza-se na rua Conde Fernera.
Constitui-se por um único piso de rés do chão sobre-elevado. Possui percurso de acesso.

C. PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO - CONFORME DL 163/2006 DE 8.8.

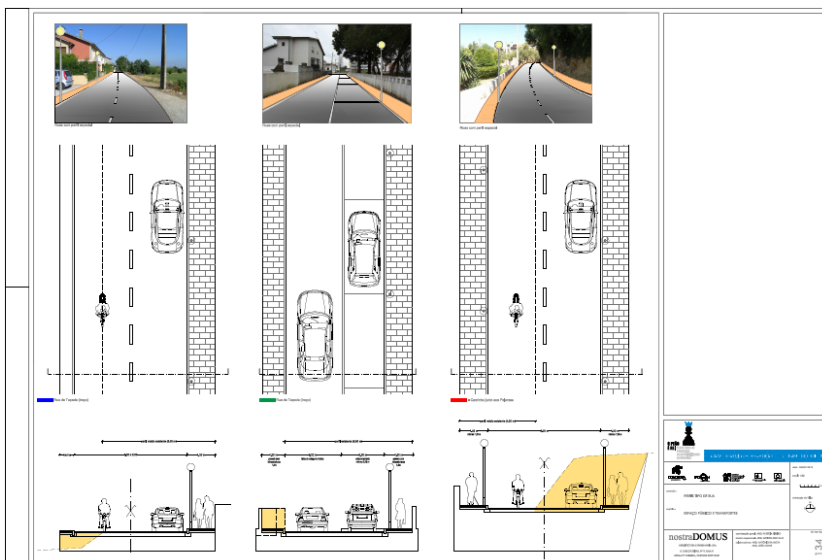
1. ESPAÇO EXTERIOR

		Cumprir	Sim	Não
Temporais Púlbos	Há temporais públicos próximos do edifício		X	
	Os acessos facilitados se encontram de alaguer		X	
Equipamentos de natureza	1) Lugar elevado - do passeio - 11 - 10			X
	2) Lugar elevado entre 11 - 22			
	3) Lugar elevado entre 23 - 100			
	4) Lugar elevado entre 101 - 500			
Condições e dimensões das lajes de estacionamento	Largura até 2,30m			
	Faixa de acesso lateral com largura até 2,7m, ligada ao percurso acessível			
	Comprimento até 5,5m			
	Qualquer que o percurso acessível não esteja até à entrada da laje no equipamento a ser			
	Espaço à mais de um local de estacionamento, lugares dispõem e localizados perto demais			
	Linhas demarcadas por linhas pintadas e/ou contrastantes à do resto do pavimento			
	C) sinal horizontal e/ou sinais informativos de acessibilidade:			
	- Cor contrastante			
	- Dimensão à 1m de lado			
	Sinal vertical de acessibilidade visível e/ou iluminado			
Pavimento e visor de acesso	Há pavimentos com pavimento acessível de acesso ao espaço público		X	

Ficha diagnóstico edifícios



Diagnóstico espaço público



Proposta intervenção perfil

Fig. A48 – Plano de Ação

Fonte: Documentos que acompanham o plano. CM Condeixa-a-Nova

A09.08. 1ª Revisão PDM (2015)

PROBLEMAS

Fraquezas

- Forte pressão imobiliária e povoamento disperso, não obstante a tendência para o policentrismo
- Elevada fragmentação da estrutura fundiária, o que compromete a viabilidade das explorações agrícolas
- Distribuição territorial assimétrica da população pelo território concelhio
- Tendência de envelhecimento populacional
- Diminuta oferta hoteleira capaz de sustentar o crescimento do turismo
- Baixos níveis de competência da população
- Diminuta formação técnico-profissional
- Desajustamentos importantes no mercado de trabalho, sem capacidade de resposta para os residentes com qualificações mais elevadas
- Tendência recente para o aumento da taxa de desemprego
- Deficiências nos serviços prestados pelas empresas concessionárias de transportes públicos rodoviários
- Diminuta valorização e proteção dos recursos naturais e dos elementos patrimoniais de elevado valor e singularidade
- Insuficiente desenvolvimento de alguns serviços e equipamentos de utilização coletiva, designadamente de nível superior ou especializados

Ameaças

- Concentração de equipamentos coletivos e serviços de nível superior nos centros urbanos de nível superior, especialmente Coimbra
- Existência de superfícies comerciais de média e grande dimensão na região envolvente, com maior capacidade concorrencial na comercialização de produtos do setor primário
- Inibição da afirmação de algumas atividades económicas face à proximidade a centros urbanos de média dimensão com maior dinamismo económico-financeiro
- Acentuada tendência de consolidação da função residencial, mantendo-se o emprego excessivamente polarizado por Coimbra

POTENCIALIDADES

Forças

- Posição estratégica nas ligações Norte/Sul e Interior/Litoral
- Proximidade geográfica a Coimbra, sede da Região Metropolitana de Coimbra
- Potencialidades decorrentes da conclusão ou melhoria, no curto/médio prazo de infraestruturas de transporte e logística (Porto da Figueira da Foz)
- Condições favoráveis para a produção agrícola
- Herança Patrimonial e sobretudo arqueológica de elevado valor e singularidade
- Oferta de alojamento hoteleiro de qualidade (Pousada Santa Cristina)
- Potencial para a afirmação enquanto polo turístico
- Variação populacional positiva e relevante nas duas últimas décadas censitárias (crescimento de 18% entre 1991/2001 e de 11% entre 2001/2011)
- Forte crescimento do emprego formal e dos estabelecimentos nos últimos anos (1995-2005)
- Tradição e Know-how na elaboração de produtos cerâmicos
- Zona industrial de Condeixa-a-Nova (ZIC) com algumas empresas de ponta e alvo de contínua infraestruturização
- Investimento contínuo na rede de equipamentos coletivos, contribuindo para a sua diversificação e melhor dotação
- Ações de requalificação dos centros históricos e espaços urbanos centrais, reforçando a sua centralidade
- Melhoria da circulação rodoviária no centro urbano e inter-freguesias

Oportunidades

- Crescente procura residencial, decorrente do crescimento de Coimbra, com efeitos multiplicadores na economia concelhia
- Possibilidade de manutenção de residentes jovens devido à proximidade ao polo universitário de Coimbra
- Relocalização de empresas multinacionais anteriormente situadas em Coimbra
- Acesso a instrumentos de financiamento comunitário
- Crescente exploração e valorização do potencial regional para produção de energias renováveis
- Valorização da fileira alimentação saudável
- Crescente ligação do tecido empresarial às instituições de ensino superior e centros de IDT

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

Objetivos estratégicos

- A. COMPETITIVIDADE ECONÓMICA
- B. VALORIZAÇÃO TERRITORIAL E AMBIENTAL
- C. POTENCIAL HUMANO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Objetivos específicos

- A1 – CONDEIXA, UM CONCELHO COMPETITIVO, FAVORÁVEL À INOVAÇÃO E AO CONHECIMENTO
- A2 – CONDEIXA, UM DESTINO TURÍSTICO VALORIZADO E MULTIFACETADO
- A3 – CONDEIXA, UM CONCELHO DE ALIMENTAÇÃO SAUDÁVEL
- B1 – CONDEIXA, UM CENTRO URBANO COM MELHORES ACESSIBILIDADES
- B2 - CONDEIXA, UMA URBE POLINUCLEADA
- B3 – CONDEIXA, UM TERRITÓRIO COM QUALIDADE AMBIENTAL
- C1 – CONDEIXA, UM AMBIENTE FAVORÁVEL AO EMPREGO E À FORMAÇÃO
- C2 – CONDEIXA, UM CENTRO INTEGRADOR E SOLIDÁRIO
- C3 – CONDEIXA, UM CENTRO CRIATIVO

Eixos e medidas

- EIXO 1 – COMPETITIVIDADE ECONÓMICA
 - 1.1 – Apoio à competitividade, desenvolvimento tecnológico e inovação
 - 1.2 Desenvolvimento do turismo e dos lazeres
 - 1.3 Promoção dos Produtos Locais
- EIXO 2 – VALORIZAÇÃO TERRITORIAL E AMBIENTAL
 - 2.1 – Acessibilidades rodoviárias e transportes
 - 2.2 – Requalificação Urbana
- EIXO 3 – POTENCIAL HUMANO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
 - 3.1 – Emprego, qualificação e profissionalização dos recursos humanos
 - 3.2 – Inclusão e Equidade Social
 - 3.3 – Cultura e património

AÇÕES E PROJETOS

Projetos âncora

- Parque de Atividades Económicas
- Circuito Condeixa 2020
- A Nova Feira: Montra do concelho
- Circular Exterior Poente (CEP)
- Programa de Valorização da Rede Urbana Complementar de Condeixa
- Reforço das Infraestruturas Ambientais
- Gabinete de Formação Profissional e Integração no Mercado de Trabalho
- Centro de Eventos de Sicó – P.O.R.O.S.
- Conímbriga 2020

Projetos complementares

- Condeixa TecnoPark
- Intervenção no comércio e nos serviços
- Valorização Ambiental e turística do Paul da Arzila
- Programação de eventos com projeção regional/ nacional
- Plano de Desenvolvimento Turístico de Condeixa
 - Promoção do setor agroalimentar e melhoria da paisagem rural
 - Melhoria das acessibilidades externas
 - Melhoria da rede rodoviária municipal
 - Transportes coletivos rodoviários
 - Valorização urbana de Condeixa-a-Nova
 - Plano de Pormenor de Condeixa-a-Velha
 - Aproveitamento do potencial eólico do Maciço da Serra de Sicó
 - Agenda 21 Local
 - Recuperação ambiental e valorização paisagística dos cursos de água
 - Formar e qualificar para melhor integrar
 - Aperfeiçoamento profissional dos Quadros Médios
 - Valorização do Ensino Profissional
 - Unidade da rede De Cuidados Continuados Integrados de Saúde
 - Resposta Social Integrada para Juventude e Família
 - Ampliação da rede de equipamentos sociais para a Infância
 - Reestruturação da rede de equipamentos sociais para idosos
 - Plano Diretor Cultural de Condeixa

FINANCIAMENTO

Domínio de Intervenção	Projetos/Intervenções	Prioridade de Execução			Entidade responsável	Custos (€)	Fontes de financiamento previstas
		1	2	3			
Acessibilidades e Transportes	- Rede Rodoviária				EP		OE
	EN1 desclassificada - via a reformular				EP		OE
	Variante à EN341/347				CM EP	1.000.000	CM
	Circular Sul (V8 e V7)				CM EP	3.500.000	CM
	Circular Poente (V4)				CM EP		CM/ OE
	Variante a Belide (V1)				CM EP		CM/ OE
	Variante a Sebal (V2)				CM EP		CM/ OE
	Variante a Ega (V3)				CM EP		CM/ OE
	Variante a Sobreiro (V8)				CM EP		CM/ OE
	Variante a Bendafé (V9)				CM EP		CM/ OE
	Via 5 e V13 (Condeixa-a-Nova)				CM		CM
	Via 10, V11 e V14 (Casal da Estrada e Poinhos)				CM		CM
	Via 12 - ligação à EN1/IC2				CM		CM
	V15, V16 e V17 (Zona Industrial de Condeixa-a-Nova)				CM		CM
	- Transportes						
Equipamentos Coletivos	Interface - terminal de autocarros; estacionamento, praça de táxis				CM	concluído	CM
	parques de estacionamento nos aglomerados de Ega, Anóbrã e Sobreiro/Avenal				CM		CM
	- Equipamentos Educativos						
	Ampliação e remodelação das EB1 Belide				CM	100.000	CM/ OE/ FC
	Ampliação e remodelação das EB1 Sebal				CM	100.000	CM/ OE/ FC
	Edificação de raiz de um segundo Centro Escolar				CM	500.000	CM/ OE/ FC
	- Equipamentos de Solidariedade e Segurança Social						
	Duplicação da capacidade atual da valência creche no centro urbano de Condeixa-a-Nova				CM/ P		CM/ FC/ P
	Dotação de creches nas freguesias de Ega, Anóbrã e em Sebal/Belide				CM/ P		CM/ FC/ P
	Ampliação das valências de Lar, Centro de Dia e Apoio Domiciliário no centro urbano de Condeixa-a-Nova				CM/ P		CM/ FC/ P
	Criação de Centros Sénior de Excelência em Ega, Anóbrã e Sebal/Belide				P		
	- Equipamentos de Saúde						
	Unidade de Cuidados Continuados				CM/ ARS		CM/ OE/ FC
	- Equipamentos Desportivos						
	Pista de Atletismo, em Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha				CM	500.000	CM/ OE/ FC
Ringue de patinagem, em Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha				CM	80.000	CM/ OE/ FC	
Campos de ténis, em Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha				CM	80.000	CM/ OE/ FC	
Grande Campo de Jogos em Anóbrã				CM	1.500.000	CM/ OE/ FC	
Folidesportivos em Sebal/Belide, Vila Seca/Bendafé e Zambujal				CM	240.000	CM/ OE/ FC	
- Equipamentos Culturais							
Estruturação/ organização do Arquivo Municipal				CM	50.000		
- Equipamentos de Segurança e Proteção Civil							
relocalização dos Bombeiros Voluntários de Condeixa-a-Nova				CM	300.000	CM/ OE/ FC	
- Cemitérios							
Ampliação do cemitério de Condeixa-a-Velha				JF	100.000	CM/ JF	
Turismo	Projeto turístico do Canhão fluviocársico				CM		CM/ FC
	Projeto turístico das Buracas de Casmilo				CM		CM/ FC
	Projeto turístico da Senhora do Circulo				CM		CM/ FC
	Parque de Campismo de Comimbriga				CM/ P		CM/ P
	Projeto turístico do Paul de Arzila				CM/ P		CM/ P
Infraestruturas Urbanas	Construção da adutora entre Alcabideque e Ega				Águas do Mondego		OE
	Construção de reservatório em Ega				Águas do Mondego		OE
	Substituição de redes de abastecimento de água nos sistemas dos aglomerados de Lameira de Cima e Lameira de Baixo, Casal Novo/ Mata, Casmilo, Zambujal e Ega				CM		CM/ FC
Planeamento e Gestão	Rede de drenagem da zona poente da freguesia de Anóbrã						Águas do Mondego
	Obras de remodelação na ETAR de Anóbrã						Águas do Mondego
	Rede de drenagem e tratamento de águas residuais de Lameira de Cima, Lameira de Baixo, Caneiras/ Incoica, Casal de São João/ Perdigueira, Casal Seco, Ameixeira, Casal Novo, Beijudo, Mata, Casmilo e Zambujal						CM
	Ampliação da rede de drenagem de Ega (a sul)						CM
	ETAR compacta em Casal Novo, Casmilo e Zambujal						CM
	- Urbanização dos espaços residenciais (solo urbanizável)						-
	Anóbrã						CM
	Casal de São João / Perdigueira						CM
	Condeixa-a-Nova						CM
	Arfana						CM
	Campizes						CM
	Casével						CM
	Ega						CM
	Rebola						CM
	Casmilo						CM
Belide						CM	
Sebal / Dadas / Quinta da Arrocha						CM	
Alcoace						CM	
Bendafé						CM	
Brucos						CM	
Mata						CM	
Traveira						CM	
Vila Seca						CM	
- UOPG (elaboração dos projetos)						-	
U1 - Zona Industrial de Condeixa-a-Nova - Expansão;						CM	
U2 - Zona Industrial do Sangandão;						CM	
U3 - Condeixa-a-Nova - Corredor EN1 (desclassificada);						CM	
U4 - Área Central de Condeixa-a-Nova;						CM	
U5 - Condeixa-a-Velha;						CM	
U6 - Lugar do Pogo;						CM	
U7 - Lugar de Casmilo;						CM	
U8 - Lugar do Furdouro;						CM	
U9 - Lugar de Serra de Janeanes						CM	

Fig. A47 – 1ª revisão do PDM (2015)

Fonte: Documentos que acompanham o plano. CM Condeixa-a-Nova

A09.09. Proposta de delimitação da ARU (2015)

PROBLEMAS

- Crescente abandono da população residente no centro
- Dificuldade em fixar a nova população residente no centro (optam pelas áreas residenciais periféricas)
- Conseguir alavancar o investimento privado a partir do investimento dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento
- População residente no centro é mais idosa e com alguns problemas sociais
- Estado de conservação do edificado
- Estagnação do comércio tradicional no centro
- Ausência de espaços físicos (edifícios/terrenos) para instalação de empresas no centro
- Difícil articulação dos núcleos urbanos de Condeixa-a-Nova e Condeixa-a-Velha

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

Objetivos gerais

- Reverter a tendência de desertificação e abandono dos núcleos urbanos mais antigos
- Melhorar a imagem urbana e criar condições de conforto e segurança para os utentes do espaço público
- Qualificar o tecido urbano e motivar a reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados e afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica desta área

Objetivos estratégicos

- Incentivar a reabilitação dos edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados;
- Garantir boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem
- Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- Requalificar e valorizar o espaço público e os equipamentos coletivos e ainda proteger e valorizar o património cultural;
- Garantir o bom funcionamento das infraestruturas urbanas;
- Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
- Apoiar a viabilidade e diversificação do tecido económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
- Apoiar a diversidade social e cultural;

Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;

- Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação

AÇÕES E PROJETOS

- Desenvolver estratégias direcionadas para fixação dos residentes, das atividades instaladas, bem como o reforço da sua atratividade;
- Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção;
- Promover a minimização do impacto da passagem da EN1/ IC2, através da requalificação do espaço público e do desenvolvimento de barreiras visuais;
- Assegurar a criação de passeios desafogados, promovendo a requalificação do espaço público ao nível paisagístico, de mobiliário urbano e de iluminação pública;
- Garantir a melhoria da circulação pedonal e viária, assegurando as ligações pedonais e viárias transversais à EN1/ IC2, e prevendo áreas de estacionamento;
- Criar regras e incentivos à reabilitação e à recuperação destes núcleos, procurando diminuir a degradação e descaracterização do edificado e respetivos espaços envolventes;
- Caracterizar o edificado existente no que se refere a número de pisos, estado de conservação, características estéticas e construtivas;
- Definir para cada edifício, cêrceas, usos e terapêutica, identificando quais as situações em que deve efetuar correção de dissonâncias;
- Qualificar as principais vias de acesso ao centro da Vila;
- Qualificar o espaço público ao nível paisagístico, de mobiliário urbano e de iluminação pública, dando primazia à circulação pedonal e aos meios de transporte suaves, nomeadamente bicicletas, não tendo em vista apenas uma utilização diária mas também o aproveitamento de circuitos turísticos;
- Qualificar o espaço público procurando ordenar a circulação viária e o estacionamento público, criando regras para o acesso viário de cargas e descargas e condições de circulação e de paragem dos transportes públicos;
- Criar novas ligações viárias na área do pavilhão municipal, por forma a garantir um acesso melhor e mais qualificado aos equipamentos desportivos e escolares, a partir da Rua Dr. Simão da Cunha e da futura circular Sul;
- Estabelecer condições de correlação com as Ruínas de Conímbriga, prevendo a valorização da ligação pedonal existente.

Fig. A48 – Proposta delimitação da ARU (2015) - Fonte: Memória descritiva. CM Condeixa-a-Nova

A09.10. Plano de Ação de Regeneração Urbana (2016)

PROBLEMAS

Ameaças

- Conjuntura económica desfavorável a investimentos públicos e/ou privados;
- Degradação ambiental;
- Tendência de envelhecimento populacional;
- Tendência de ocupação urbana ao longo das vias;
- Fraca capacidade de atração de investimento;
- Tendência de desertificação dos núcleos habitacionais antigos em detrimento das novas construções nas periferias

Fraquezas

- Número significativo de edifícios degradados;
- Capacidade e diversidade de oferta de alojamento turístico, ainda deficiente;
- Tipologia e custo da habitação com oferta pouco diversificada;
- Inexistência de espaços verdes qualificados;
- Forte pressão imobiliária.

POTENCIALIDADES

Oportunidades

- Criação e/ou qualificação de espaços públicos, praças, espaços verdes e de equipamentos estruturantes, capazes de promover e valorizar a vivência e a imagem urbanas e a polarização do povoamento em detrimento do crescimento linear ao longo das vias;
- Organizar e valorizar o potencial para o policentrismo;
- Reforço da oferta turística;
- Reforço da oferta cultural;
- Criação de contínuo verde

Forças

- Reabilitação do edificado preservando a sua identidade histórica;
- Revitalização e modernização do comércio;
- Reconversão funcional e revitalização do tecido empresarial local.

ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

Objetivos estratégicos

VALORIZAÇÃO DO EDIFICADO

VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

- 1) Melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade;
- 2) Ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes;
- 3) Regulamentação clara da ocupação via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana diurna e noturna;
- 4) Renovação programada das infraestruturas urbanísticas, quer na serventia ao edificado, quer na serventia ao espaço público.

VALORIZAÇÃO DA FRENTE RIBEIRINHA

- 1) Consolidar um contínuo verde através de uma abordagem que integra as diversas escalas complementares;
- 2) Introduzir mecanismos de permeabilidade e articulação do contínuo verde com a malha urbana;
- 3) Promover a eficácia e sustentabilidade dos sistemas naturais no interior da ARU;
- 4) Requalificar, articular e conectar os espaços verdes lúdicos e os espaços agrícolas no interior da ARU;
- 5) Reforçar a centralidade da Ribeira de Bruscos e promover a requalificação ambiental das suas margens.

AÇÕES E PROJETOS

Investimento público

- Reabilitação da frente ribeirinha
- Reabilitação da 'Casa dos Arcos' para centro de promoção e divulgação de ideias e produtos
- Reabilitação da 'Fábrica Cerâmica de Conímbriga' para instalação de centro de indústrias criativas
- Reabilitação da antiga 'Escola Feminina' para instalação de centro de 'co-working'
- Reabilitação do antigo hospital D. Ana Laboreiro d'Eça para instalação de centro de inovação social
- Reabilitação do largo da Igreja de Condeixa- Velha

Investimento privado

Complementares

- Eixo de Modos Suaves de Ligação
- Rede Pedonal Estruturante e acessível
- Ligação sede do concelho de Condeixa-a-Nova a partir da EN1/IC2 (projeto)
- Reabilitação de habitação social no centro histórico
- Expansão da Zona industrial (ALE)

FINANCIAMENTO

QUADRO DE INVESTIMENTOS DO PARU					
Fase	Prioridade	Ação*	Investimento	FEDER	
1	1	Reabilitação da antiga "Escola Feminina" para instalação de centro de <i>co-working</i>	200.000€	170.000€	
	2	Reabilitação da frente ribeirinha	200.000€	170.000€	
	3	Reabilitação da "Casa dos Arcos" para centro de promoção e divulgação de ideias e produtos	500.000€	425.000€	
	4	Reabilitação da Fábrica "Cerâmica de Conímbriga" para instalação de centro de indústrias criativas	700.000€	595.000€	
2	5	Reabilitação do antigo hospital D. Ana Laboreiro d'Eça para instalação de centro de inovação social	721.889€	613.605€	
		Total Investimento (Fase 1)	1.621.889€	Total FEDER (Fase 1)	1.378.605€

*De acordo com a negociação estabelecida entre o Município de Condeixa e a CCDR-C, por via do mecanismo de incentivo à antecipação do investimento (Acelerador de Investimentos PT 2020)

Fig. A49 – PARU (2016)

Fonte: Documentos que acompanham o plano. CM Condeixa-a-Nova

A10 – Loteamentos

Localização (freguesia)	Denominação	Alvará (n.º) (original e aditamento)	Área (m2)	Lotes (n.º)	Taxa de ocupação (%) lotes contruídos
Condeixa-a-Nova	Bairro do Ciclo	*	12876	53	100
Condeixa-a-Nova	Rua Manuel Deniz Jacinto (AUGI)	1/77 2/77	2.000	8	87,5
Condeixa-a-Nova	Rua Dr. João Antunes (poente)	*	3860	14	100
Condeixa-a-Nova	Rua Dr. João Antunes (nascente)	3/77	2.271,25	7	100
Ega	Quinta do Vale	4/78	21.687,9	15	80
Condeixa-a-Nova	Serrado do Gorgulhão	5/79	5.038	10	70
Condeixa-a-Velha	Senhora das Dores	1/80	3.231,05	11	81,8
Condeixa-a-Velha	Senhora das Dores	1/81	7.215	19	100
Condeixa-a-Nova	Urbanização do Gorgulhão	1/85	7.878,6	16	93,75
Condeixa-a-Nova	Urbanização Quinta da Nogueira	2/85	37.394	32	93,75
Condeixa-a-Velha	Urbanização do Ordelão	3/85	7.893.13	9	77,7
Condeixa-a-Nova	Urbanização da Faia	4/85 Adit 2006	22680	56	92,8
Ega	S. Fipo	5/85	3.248	5	80
Ega	Olival de Todos	1/86	1804	2	50
Condeixa-a-Nova	Zona Industrial Ligeira	1/87; 1/89 e 2/99	24.992	4	25
Condeixa-a-Velha	Quinta Nova	2/87	2.242,84	3	33,3
Condeixa-a-Velha	Várzea / Eira Pedrinha	1/90	1.140,76	2	100
Condeixa-a-Nova	Caneira	02/90 e 01/99	2.200	4	100
Condeixa-a-Nova	Urbanização do Coelho	1/92	6.000	7	100
Condeixa-a-Nova	Urbanização da Caneira	1/93	9.321	4	100
Sebal	Urbanização Casal da Estrada	1/93	3.742	4	100
Condeixa-a-Velha	Venda Nova	2/93	3.910	4	100
Sebal	Venda da Luísa	2/93 1º adit 1994 2º adit 2006	3.742	4	75
Condeixa-a-Velha	Eira Pedrinha	1/95 Adit 1997	5.389	3	100
Condeixa-a-Velha	Palhacana	2/95	3.800	6	100
Condeixa-a-Velha	Urbanização Nova Conimbriga I	1/96	114.209,84	113	89,3
Condeixa-a-Nova	Urbanização dos Pocinhos	1/97	3538,5	5	100
Condeixa-a-Velha	Urbanização Nova Conimbriga II	1/98	39.207	22	95,4
Sebal	Urbanização de Fornos de Castel	3/99 Adit 2003	16.975	27	92,5
Condeixa-a-Velha	Urbanização de Quinta de S. Tomé	4/99 Adit 2006	54.155	40	57,5

Sebal	Urbanização Quinta do Barroso	1/2000	120.673	125	58,4
Condeixa-a-Nova	St. António – Urbanização do Mercado	2/2000 1º adit 2001 2º adit 2006	23.113	6	50
Sebal	Urbanização do Sebal	3/2000 Adit 2009	39.694,98	62	22,5
Sebal	Urbanização Quinta da Cerejeira	4/2000	39.478	25	68
Condeixa-a-Nova	Urbanização Quinta Nova	1/2001 1º adit 2006 2º adit 2007	24.169	21	71,4
Condeixa-a-Velha	Urbanização da Valada	2/2001 Adit 2004	17.079	22	50
Condeixa-a-Nova	Urbanização Faia Nova	1/2002 1º adit 2004 2º adit 2005	12.663,58	8	87,5
Condeixa-a-Nova	Centro Cívico	1/2003	7.140	2	100
Ega	Emparcelamento	1/2004	1.896	1	100
Sebal	Zona Industrial (ampliação)	2/2004	56.267,20	8	50
Sebal	Mata do Sobreira	3/2004	2.050	4	0
Condeixa-a-Velha	Urbanização Pinheirinho Manso	4/2004 1º adit 2004 2º adit 2007	15.473	20	55
Anobra	Emparcelamento	5/2004	1.250	2	50
Condeixa-a-Nova	Urbanização da Barreira	1/2005 Adit 2015	44.551	61	31,14
Sebal	Avenal - emparcelamento	2/2005	1.528	1	100
Condeixa-a-Nova	Urbanização Sol Nascente	3/2005	4.211	12	33,3
Condeixa-a-Nova	Urbanização Quinta dos Pocinhos	1/2006	5.276,20	9	33,3
Condeixa-a-Nova	Urbanização Quinta dos Poços	2/2006	16.085,55	9	0
Condeixa-a-Velha	Urbanização Srª das Dores	3/2006	7.016	6	0
Condeixa-a-Velha	Urbanização Quinta de S. Tomé	4/2006	6.020	3	0
Vila Seca	Bruscos - emparcelamento	1/2007	5001	1	100
Sebal	Urbanização do Pinheiro	2/2007 Adit. 2008	6.057	17	35,29
Condeixa-a-Velha	Loteamento Quinta Nova	1/2008 Adit.2010	12.500	6	33,3

Fig. A50 - Loteamentos desde os anos 70 até atualidade

Fonte: Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova

*informação não disponível

 Loteamentos dentro da ARU

A11 – Projetos financiados

Designação	Investimento Elegível	Taxa (%)	Financiamento	Programa de Apoio	Eixo	OBS.
QCA III						
Rectificação e Pavimentação da Estrada ZIL – Sebal - 1ª e 2ª fase	638.687,09	65,00	415.146,61	POR Centro	I	Concluída
Construção do Jardim de Infância de Condeixa-a-Nova e da EB 1	1.306.850,49	65,00	849.452,81	POR Centro	I	Concluída
Rede de esgotos de Casal da Estrada, Ribeira e Fornos de Castel	328.783,30	75,00	246.587,50	POR Centro	I	Concluída
Rede de esgotos da rua Comandante Mattoso, Várzea e Barreira	573.598,67	75,00	430.199,01	POR Centro	I	Concluída
Remodelação da RA em Povoações Diversas-Condutoira Eira Pedrinha	108.745,25	75,00	81.558,94	POR Centro	I	Concluída
Reformulação das condições distribuição água na zona poente Concelho	281.497,28	75,00	211.122,96	POR Centro	I	Concluída
Remodelação da Rede de Águas da Vila-Ribeira e Casal da Estrada	109.528,18	75,00	82.146,14	POR Centro	I	Concluída
Rede de esgotos de Casal Carrito	106.258,77	75,00	79.694,09	POR Centro	I	Concluída
Rede de esgotos de Condeixa-a-Velha	393.290,46	75,00	294.967,87	POR Centro	I	Concluída
Centro Cívico de Condeixa-a-Nova	1.743.005,57	70,00	1.220.103,90	POR Centro	I	Concluída
Requalificação Ambiental do Baixo Mondego-Rede de esgotos de Valada e Atadoa	507.673,47	65,00	329.987,76	POR Centro	I	Concluída
Requalificação Urbana 2: remodelação de diversos arruamentos na vila de Condeixa	687.588,70	75,00	515.691,54	POR Centro	I	Concluída
Zona Industrial Ligeira - obras de ampliação	1.307.186,67	50,00	651.593,36	POR Centro	I	Concluída
Remodelação de diversos arruamentos na vila de Condeixa-a-Nova	614.795,47	75,00	461.096,62	POR Centro	I	Concluída
Reabilitação da antiga EN 1: Condeixa-Eira Pedrinha-Ponte de Sor	603.119,40	75,00	452.339,57	POR Centro	I	Concluída
Rede de Esgotos de Ega, Campizes, Casével e Belide-Emissário	405.438,03	50,00	202.719,03	POR Centro	I	Concluída
Remodelação da Rede de Águas e Construção da Rede de Esgotos de Cabaneiras	99.220,31	75,00	74.415,24	POR Centro	I	Concluída
Requalificação Urbana 3 - Rua de Condeixinha	308.413,72	75,00	231.310,29	POR Centro	I	Concluída
S. Fipo e Palhacana: Rede de águas Residuais e Remodelação da Rede de Água	473.321,13	50,00	236.660,57	POR Centro	I	Concluída
EN 347-1 - Ramal do Alvorge	1.524.144,00	50,00	762.072,00	POR Centro	III	Concluída
Parque Verde da Ribeira de Bruscos	1.331.161,79	75,00	998.371,34	POR Centro	III	Concluída
Reabilitação da EN 1-7	930.806,90	50,00	465.403,45	POR Centro	III	Concluída
Construção das Piscinas cobertas e edifícios de apoio	2.091.043,07	62,00	1.291.846,41	POR Centro	III	Concluída
Biblioteca Municipal	914.090,00	25,00	228.522,50	Contrato Programa		Concluída
Biblioteca Municipal	914.090,00	65,00	594.158,50	POR Centro	I	Concluída
Construção do Jardim de Infância de Nova Conimbriga	112.649,48	60,00	67.589,69	POR Centro	III	Concluída
Reabilitação do Largo da Feira de S. Martinho - Ega	117.576,00	25,00	29.394,00	PRAUD	-	Concluída
TOTAL	18.532.563,20	63,96	11.504.151,70	-	-	-
QREN						
Preparação e Implementação da Agenda 21 Local	58.685,00	75,00	44.013,75	Mais Centro	IV	em execução
Centro Educativo de Condeixa-a-Nova	2.171.211,75 €	70,00	1.519.848,22 €	Mais Centro	III	em execução
PEPAL 2.ª Edição	34.031,64 €	70,00	23.822,15 €	POPH	V	em execução
Regeneração Urbana de Condeixa-a-Nova	2.250.689,00 €	70,00	1.575.482,30 €	Mais Centro	II	Em análise
Qualificação dos Profissionais da Administração Pública Local	175.437,28 €	/	/	POPH	III	Em análise
Plano Municipal de Emergência de Protecção Civil	84.600,00	70,00	59.220,00	Mais Centro	IV	Em análise
Sistema de Gestão de Riscos, Protecção e Socorro	50.163,00	70,00	35.114,10	Mais Centro	IV	Em análise
Pavilhão Polidesportivo tipo 44x25m – Bruscos	1.630.500,00	70,00	1.141.350,00	POVT	IX	Em análise
PEPAL 3.ª Edição	0,00	0,0	0,00	POPH	V	em execução
TOTAL	6.455.317,67	70,7	4.398.850,52	-	-	-

Fig. A52 - ações co-financiadas por instrumentos de financiamento, nacionais e comunitários

Fonte: Agenda 21 local, diagnóstico de sustentabilidade, p. 76, janeiro de 2009

A12 – Estrutura orgânica e mapa de pessoal DPU

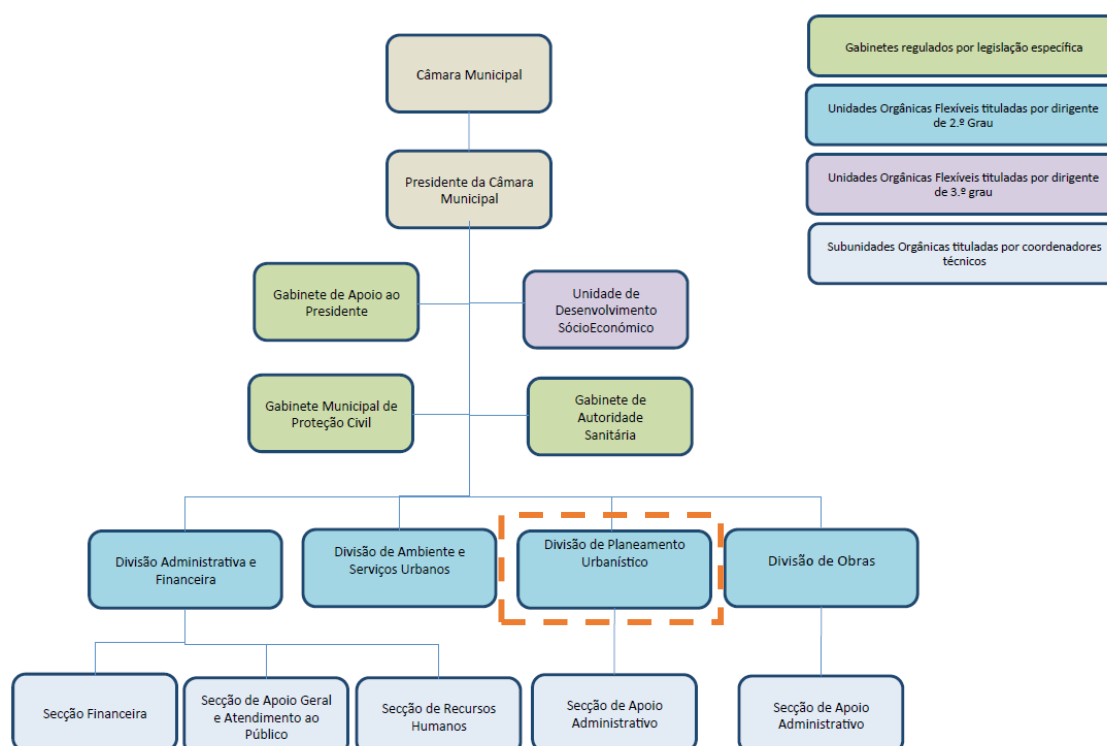


Fig.A53 - Estrutura Orgânica CM Condeixa-a-Nova

Fonte: Despacho n.º 884/2013 de 16.01, publicado em Diário da República, 2ª série – n.º 11

DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO (DPU)			
<p>Conceber, desenvolver e difundir diagnósticos, instrumentos de planeamento e sistemas de monitorização que, constituindo um suporte rigoroso e adequado à tomada de decisão política e técnica, contribuam para a promoção do desenvolvimento sustentável e da qualidade de vida dos cidadãos;</p> <p>Prestar os serviços implícitos nas áreas do ordenamento do território e da gestão urbanística;</p> <p>Executar atividades na área da informação geográfica;</p> <p>Promover a recolha de indicadores periódicos da sua atividade para integração no sistema de controlo municipal de gestão da qualidade e do ambiente;</p> <p>Apoiar os restantes serviços do município.</p>			
Atribuições /competências/atividades	Cargos/ Carreiras/ Categorias	Área de formação académica e/ou profissional	Nº de postos de trabalho
<p>Chefe de Divisão</p> <p>Planear, programar, coordenar e controlar a atuação dos serviços sob a sua dependência, em consonância com o plano de atividades;</p> <p>Organizar as atividades da divisão de acordo com os objetivos definidos, e proceder à avaliação dos resultados alcançados;</p> <p>Elaborar pareceres, informações e relatórios sobre assuntos da competência da divisão a seu cargo;</p> <p>Propor superiormente programas de trabalho, normas, posturas ou regulamentos relacionados com a atividade da divisão;</p>	Chefe de divisão	Arquitetura	1

Apoiar os restantes serviços do município na área da sua competência.			
<p>Secção de apoio administrativo</p> <p>Minutar e processar textos relacionados com o expediente dos processos que corram pela respetiva divisão</p> <p>Informar os processos burocráticos a cargo do sector</p> <p>Organizar e manter atualizado os ficheiros da sua unidade orgânica</p> <p>Informar todos os requerimentos de pedidos relativos a operações urbanísticas e outros assuntos relacionados com a atividade da divisão;</p> <p>Obter dos outros serviços da Câmara Municipal e dos Departamentos de Administração Central as informações e pareceres da competência daqueles, que sejam necessários para a decisão dos respetivos processos;</p> <p>Emitir os alvarás de loteamento e licenças de construção e de utilização dos edifícios;</p> <p>Promover a remessa às Entidades da Administração Central, designadamente ao INE e aos Serviços da Direção de Contribuições e Impostos, de toda a informação prevista na lei e com a periodicidade que a mesma exigir, relativamente a operações urbanísticas.</p>	Assistente técnico		4
<p>Serviço de Ordenamento do território</p> <p>Promover a elaboração dos PMOT;</p> <p>Ser responsável pela gestão e atualização dos PMOT;</p> <p>Promover a elaboração de planos de salvaguarda e valorização do património cultural edificado e respetiva regulamentação;</p> <p>Praticar os atos e tarefas necessários à conceção, promoção, definição e regulamentação dos PMOT, sua articulação e implementação;</p> <p>Elaborar pareceres, estudos, projetos e planos no âmbito do planeamento e do urbanismo;</p> <p>Obter das entidades responsáveis os pareceres que se tornem necessários à tomada de decisões no âmbito do ordenamento do território e do uso dos solos;</p> <p>Executar as tarefas que no âmbito das suas atribuições sejam superiormente aprovadas.</p>	Técnico superior	Arquitetura	1
<p>Serviço de Estudos e Projetos</p> <p>Executar ou coordenar a execução de projetos de arquitetura, ou outros, que sejam necessários à realização das obras determinadas pelos órgãos competentes;</p> <p>Elaborar as medições e orçamentos dos vários projetos por si elaborados;</p> <p>Prestar assistência técnica à execução de obras sempre que solicitada;</p> <p>Dar pareceres e elaborar estudos, bem como propor medidas dentro dos objetivos dos serviços;</p> <p>Obter das entidades respetivas os pareceres que se tornem necessários à tomada de decisões;</p> <p>Manter atualizado um arquivo com todos os projetos da câmara municipal, já executados ou existentes para execução.</p>	Técnico superior	Arquitetura	3*
<p>Serviço de Gestão Urbanística</p> <p>Proceder aos necessários procedimentos relacionados com a urbanização e a edificação, compreendendo o atendimento e a informação ao público, a receção, instrução preliminar e endereçamento dos processos para apreciação</p>	Técnico Superior	Arquitetura	1

<p>e parecer, bem como o respetivo arquivo; Promover a análise e emitir parecer sobre as diversas operações urbanísticas e com vista ao seu licenciamento ou autorização;</p> <p>Analisar e informar os pedidos de reclamações referentes a construções urbanas;</p> <p>Informar sobre os pedidos de ocupação da via pública e colocação de publicidade;</p> <p>Promover aos procedimentos necessários à concessão de licenças de utilização ou constituição de propriedade horizontal e proceder à execução das respetivas vistorias;</p> <p>Obter das entidades respetivas os pareceres que se tornem necessários à tomada de decisões;</p> <p>Colaborar no controlo e acompanhamento da execução das obras de urbanização sujeitas a licenciamento ou autorização;</p> <p>Colaborar nos procedimentos relativos às condições de segurança e salubridade das edificações;</p> <p>Assegurar a execução das medições dos processos de obras e de loteamentos urbanos e do cálculo das taxas em vigor.</p>	Técnico Superior	Engenharia Civil	1
	Assistente Técnico	Desenhador	1
<p>Serviço de Informação geográfica</p> <p>Promover a informatização dos serviços, de forma a permitir a existência de uma base de dados e a digitalização da cartografia;</p> <p>Assegurar a reprodução de cartografia, estudos, projetos e planos necessários ao funcionamento da câmara municipal;</p> <p>Registar e cartografar qualquer alteração a projetos, planos e à cartografia base com implicações para o futuro; Implementar, organizar e manter devidamente atualizado o sistema de informação geográfica do Município;</p> <p>Manter a atualização da cartografia, registando toda e qualquer alteração do espaço construído e não construído, para a constituição de uma base de dados, suporte para a elaboração dos estudos, projetos e planos da iniciativa municipal;</p> <p>Assegurar a execução do registo cartográfico das pretensões, mantendo atualizadas as plantas cadastrais do Município;</p> <p>Assegurar o fornecimento de plantas municipais de ordenamento e de outros instrumentos de planeamento, bem como de demais plantas necessárias aos diversos serviços.</p>	Técnico Superior	Engenharia Geográfica	1
	Técnico Superior	Geografia	1**
Número total de trabalhadores	14***		

Fig.A54 - Fonte: mapa de pessoal (2016) – Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova

* 1Técnico atualmente a exercer funções no museu PO.RO.S, estando o serviço a ser assegurado pelos serviços de gestão urbanística e ordenamento do território; 1 técnico encontra-se em licença sem vencimento e 1 técnico corresponde à carreira técnica da Chefia

**técnico atualmente a exercer funções de Comandante Operacional Municipal

***Na prática estão efetivamente ao serviço da DPU 11 trabalhadores

A13 - Associativismo

1. AAP - Associação de Autocaravanismo Portuguesa
2. Agrupamento de Escuteiros de Condeixa - 1035
3. Assembleia de Compartes da Freguesia do Zambujal
4. Associação Cultural Recreativa de Traveira
5. Associação Cultural e Desportiva da Ameixeira
6. Associação Cultural e Recreativa da Senhora das Dores
7. Associação Cultural, Desportiva e Recreativa da Rebolia - Condeixa
8. Associação Cultural, Desportiva e Recreativa de Alcouce
9. Associação Cultural, Desportiva e Recreativa de Serrazina – Ega
10. Associação Cultural, Recreativa e Desportiva de Condeixa-a-Velha
11. Associação Cultural, Social, Desportiva e Recreativa da Valada - Atadoa - Atadoíinha
12. Associação Desportiva, Recreativa e Cultural de Bom Velho de Cima
13. Associação Desportiva, Recreativa e Cultural de Casal da Léguas e Palhagões
14. Associação Desportiva, Recreativa e Cultural de Casal do Missa
15. Associação Desportiva, Recreativa e Cultural de Vale de Janes
16. Associação Desportiva, Recreativa e Cultural do Avenal
17. Associação Desportiva, Recreativa, Cultural e Social da Arrifana
18. Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Condeixa-a-Nova
19. Associação Orfeão Dr. João Antunes
20. Associação Portuguesa de Pais e Amigos do Cidadão Deficiente Mental - APPACDM Condeixa-a-Nova
21. Associação Recreativa Cultural e Desportiva da Venda da Luísa
22. Associação Recreativa e Cultural de Bendafé
23. Associação Recreativa e Cultural de Casal Novo, Beijudo, Ribaldo e Mata
24. Associação Sempre Aprender
25. Associação Social, Cultural e Desportiva de Casal Carrito
26. Associação da Serra de Janeanes
27. Associação de Amizade Condeixa, Bretten, Longjumeau, Pontypool, Idanha
28. Associação de Cultura Musical, Arte e Recreio
29. Associação de Jovens da Ega
30. Associação de Jovens da Freguesia de Zambujal
31. Associação de Moradores da Urbanização Nova Conímbriga
32. Associação de Pais da Escola do 1º CEB de Condeixa-a-Nova
33. Associação de Pais e Encarregados de Educação da Escola de Anobra
34. Associação de Pais e Encarregados de Educação da Escola do 1º Ciclo do Ensino Básico e Jardim de Infância de Sebal Grande
35. Associação de Pais e Encarregados de Educação do 1º CEB de Belide
36. Associação de Pais e Encarregados de Educação do Centro Educativo de Condeixa-a-Nova
37. Associação de Pais e Encarregados de Educação dos Alunos da Escola Básica Nº1 de Ega
38. CEVRA - Centro de Estudos do Vale do Rabaçal, Salvador Dias Arnaut
39. Casa do Benfica do Concelho de Condeixa
40. Casa do Povo de Condeixa
41. Casa do Povo de Sebal Grande
42. Centro Cultural e Recreativo Casal S. João - Anobra
43. Centro Cultural e Recreativo de Alcabideque
44. Centro Cultural e Recreativo de Bruscos - Condeixa
45. Centro Cultural e Recreativo de Casal Balaus
46. Centro Cultural, Recreativo e Desportivo da Barreira
47. Centro Cultural, Recreativo e Desportivo de São Fipo e PalhaCana
48. Centro Desportivo de Campizes
49. Centro Recreativo e Cultural de Aversada
50. Centro Recreativo e Cultural de Sebal Pequeno
51. Centro Recreativo, Cultural e Desportivo do Casmilo
52. Centro Social Polivalente de Ega
53. Centro Social, Cultural, Recreativo e Desportivo de Belide
54. Clube Desportivo Recreativo e Cultural do Sobreiro

55. Clube Desportivo Zambujalcaça
56. Clube Desportivo de Caça e Pesca de Casével
57. Clube Desportivo, Recreativo e Cultural do Sobreiro
58. Clube de Artes Marciais CSKD - Condeixa Shukokai Karate-Do
59. Clube de Caçadores de Condeixa
60. Clube de Caçadores do Furadouro
61. Clube de Caçadores e Pescadores de Anobra
62. Clube de Condeixa
63. Comissão de Melhoramentos de Eira Pedrinha
64. Condeixa Aqua Clube
65. Dar Voz - Associação de Familiares e Amigos dos Utentes da Casa de Saúde Rainha Santa Isabel
66. Ecomuseu de Condeixa, Arzila, Penela e Rabaçal
67. Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Anobra
68. Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Belide
69. Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Condeixa-a-Nova
70. Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Condeixa-a-Velha
71. Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia do Furadouro
72. Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia do Sebal
73. Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia do Zambujal
74. Grande Alerta – Associação
75. Grupo de Cantares Anobra 'EmCanta'
76. Grupo de Cantares da Freguesia de Vila Seca
77. Grupo Desportivo, Recreativo e Cultural de Sebal Grande
78. INTERPRETARE - Associação de Interpretação do Património Natural e Cultural
79. Junta de Agricultores de Avenal – Sobreiro
80. MY KID UP - Centro de intervenção Comportamental CRL
81. Núcleo de Espeleologia de Condeixa
82. Os Ugas - Associação Desportiva e Cultural de Ega
83. Pódio de Recordações - Associação (Grupo Folclórico e Etnográfico de Belide)
84. Rancho Folclórico e Etnográfico de Eira Pedrinha
85. Regresso em Círculo - Associação Desenvolvimento Local
86. Terras de Sicó - Associação de Desenvolvimento
87. Serviços Sociais dos Trabalhadores do Município de Condeixa-a-Nova
88. Sporting Clube de Portugal - Núcleo de Condeixa
89. União Desportiva de Casével
90. União Recreativa de Vila Seca
91. União Sport Anobra

Fig. A55 – Lista associações no município de Condeixa-a-Nova
Fonte: Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova

A14 – ARU's e ORU's levantamento

A14.01. ARU's e ORU's da CIM-RC

Município CIM-RC	ARU	ORU simples	ORU sistemática	ENQ. LEGAL	AVISO DR série II
Arganil	18	0	0	L32/2012	n.º 9107/2016 DR 139/2016 de 21.07
Cantanhede	1	0	0	L32/2012	n.º 461/2016 DR 67/2016 de 04.04
Coimbra	3	1	2	L32/2012 e DL307/2009	n.º 4075/2013 DR 56/2013 de 20.03
Condeixa-a-Nova	1	0	0	L32/2012	n.º 4525/2015 DR 81/2015 de 27.04
Figueira da Foz	5*	0	1*	L32/2012	n.º 2153/2017 DR 42/2017 de 28.02
Góis	1	0	0	L32/2012	n.º 6264/2016 DR 96/2016 de 18.05
Lousã	11	0	0	L32/2012	n.º 3268/2016 DR 49/2016 de 10.03
Mealhada	3	0	1	L32/2012	n.º 12997/2015 e n.º 12998/2015 DR 218/2015 de 11.06
Mira	1	0	0	L32/2012	n.º 6701/2016 DR 102/2016 de 27.05
Miranda do Corvo	0	0	0		
Montemor-o-Velho	2	0	0	L32/2012	n.º 941/2016 DR 18/2016 de 27.01 e n.º 7668/2015 DR 133/2015 de 10.07
Mortágua	1	0	0	L32/2012	n.º 8660/2015 DR 153/2015 de 07.08
Oliveira do Hospital	2	0	0	L32/2012	n.º 10997-B/2015 e n.º 10997-C/2015 DR 189/2015 de 28.09
Pampilhosa da Serra	1	0	0	L32/2012	n.º 3583/2016 DR 53/2016 de 16.03
Penacova	3	0	0	L32/2012	n.º 2954/2016 DR 45/2016 de 04.03
Penela	0	0	0		
Soure	1	0	0	L32/2012	n.º 11908/2015 DR 203/2015 de 16.10
Tábua	1	0	0	L32/2012	n.º 10508/2016 DR 161/2016 de 23.08
Vila Nova de Poiares	1	0	0	L32/2012	n.º 3680/2016 DR 54/2016 de 17.03
TOTAL	56	1	3		

Fig. A56 - ARU'S e ORU'S CIM - RC

Fonte: Diário da República, II série, Parte H e IHRU

* em discussão pública alteração da ARU e aprovação ORU

A14.02. ARU's e ORU's outros municípios

OUTROS Municípios	ARU	ORU simples	ORU sistemática	ENQ. LEGAL	AVISO DR série II
Abrantes	1*	0	0	L32/2012	n.º 15983/2016 DR n.º 245/2016 de 23.12
Águeda	22	0	0	L32/2012	n.º 10931/2015 DR 188/2015 de 25.09
Aguiar da Beira	1	0	0	L32/2012	n.º 3844/2014 DR 55/2014 de 19.03
Alandroal	3	0	0	L32/2012	n.º 4166/2016 DR n.º 60/2016 de 28.03
Albergaria-a-Velha	2	0	0	L32/2012	n.º 3363/2015 DR n.º 62/2015 de 30.03
Albufeira	3	0	0	L32/2012	n.º 15348/2016 DR n.º 234/2016 de 07.12
Alcácer do Sal	1	0	0	L32/2012	n.º 3440/2015 DR n.º 63/2015 de 31.03
Alcanena	5	0	0	L32/2012	Edital n.º 878/2016 DR n.º 191/2016 de 04.10 Edital n.º 581/2016 DR n.º 136/2016 de 18.07 Edital 237/2016 DR n.º 50/2016 de 11.03 Aviso n.º 7529/2015 DR n.º 130/2015 de 07.07
Alcobaça	1	0	0	L32/2012	n.º 2246/2016 DR 37/2016 de 23.02
Alcochete	1	0	0	L32/2012	n.º 3571/2016 DR n.º 53/2016 de 16.03
Alenquer	1	0	0	L32/2012	n.º 4159/2015 DR n.º 75/2015 de 17.04
Alfândega da Fé	1	0	0	L32/2012	n.º 2602/2016 DR n.º 41/2016 de 29.02
Aljustrel	2*	0	0	L32/2012	n.º 14822/2015 DR 247/2015 de 18.12
Almada	9*	6	0	DL307/2009 e L32/2012	Edital n.º 157/2016 e n.º 158/2016 DR n.º 35/2016 de 19.02
Almeida	5	0	1	L32/2012	n.º 12344/2015 DR n.º 208/2015 de 23.10 n.º 13351/2016 DR n.º 208/2016 de 28.10 n.º 12823/2015 DR 215/2015 de 03.11 n.º 11834/2016 DR 186/2016 de 27.09 13243/2016 DR 207/2016 de 27.10
Almeirim	2	0	1	L32/2012	n.º 11127/2015 e n.º 11128/2015 DR n.º 192/2015 de 01.10
Almodôvar	4	0	0	L32/2012	n.º 4338/2016 DR n.º 62/2016 de 30.03 n.º 4256/2016 e n.º 4257/2016 DR n.º 61/2016 de 29.03
Alpiarça	3	1	1	L32/2012	n.º 3489/2016 DR n.º 52/2016 de 15.03 n.º 12553/2015 e n.º 12554/2015 DR n.º 211/2015 de 28.10
Alter do Chão	2	1	1	L32/2012	Regulamento n.º 914/015 DR n.º 253/2015 de 29.12 n.º 11992/2015 DR n.º 204/2015 de 19.10
Alvaiázere	1	0	0	L32/2012	n.º 11993/2015 DR n.º 204/2015 de 19.10
Alvito	2	0	0	L32/2012	n.º 7569/2015 DR 131/2015 de 08.07
Amarante	1	0	0	L32/2012	n.º 14381/2014 DR 248/2014 de 24.12
Amares	2	0	0	L32/2012	n.º 12451/2016 e n.º 12452/2016 DR n.º 195/2016 de 11.10
Anadia	1	0	0	L32/2012	n.º 8893/2016 DR n.º 136/2016 de 18.07
Ansião	2	0	0	L32/2012	n.º 6325/2015 DR 110/2015 de 08.06 n.º 6406/2015 DR 111/2015 de 09.06
Arcos de Valdevez	1	0	0	L32/2012	n.º 8683/2014 DR 144/2014 de 29.07
Arganil	18	0	0	L32/2012	n.º 9107/2016 DR n.º 139/2016 de 21.07 n.º 12161/2015 DR n.º 206/2015 e 21.10
Arouca	3	0	0	L32/2012	n.º 8384/2015 DR n.º 148/2015 de 31.07
Arraiolos	3	0	0	L32/2012	n.º 4002/2016 DR n.º 58/2016 de 23.03 n.º 3920/2016 e n.º 3921/2016 DR n.º 57/2016 de 22.03
Arronches	1	0	0	L32/2012	n.º 3409/2016 DR 51/2016 de 14.03
Arruda dos Vinhos	2	0	0	L32/2012	Edital n.º 370/2015 DR 84/2015 de 30.04 Edital n.º 492/2015 DR 105/2015 de 01.06
Aveiro	1	0	0	L32/2012	n.º 11614/2016 DR n.º 183/2016 de 22.09
Avis	2*	1	0	DL307/2009 e L32/2012	n.º 5452/2016 e n.º 5453/2016 DR n.º 81/2016 de 27.04

Azambuja	3	3	0	L32/2012	n.º 6106/2016 e n.º 6107/2016 DR n.º 92/2016 de 12.05 n.º 4005/2016 e n.º 4006/2016 DR n.º 58/2016 de 23.03 edital 1179/2015 DR n.º 250/2015 de 23.12 edital n.º 1166/2015 DR n.º 249/2015 de 22.12
Baião	5	0	0	L32/2012	n.º 11375/2016 DR n.º 179/2016 de 16.09
Barcelos	2	0	0	L32/2012	n.º 3191/2016 DR n.º 48/2016 de 09.03 n.º 14163/2016 Dr n.º 219/2016 de 15.110
Barrancos	1	0	0	L32/2012	Edital n.º 639/2016 DR n.º 143/2016 de 27.07 Edital n.º 506/2016 DR n.º 115/2016 de 17.06 Edital n.º 493/2016 DR n.º 113/2016 de 15.06 n.º 346/2016 DR n.º 8/2016 de 13.01
Barreiro	2*	1	1	DL307/2009	n.º 6207/2016 DR n.º 95/2016 de 17.05 n.º 9956/2015 DR n.º 170/2015 de 01.09
Batalha	2	0	0	L32/2012	Regulamento n.º 439/2016 DR n.º 90/2016 de 10.05 n.º 4753/2016 DR n.º 69/2016 de 08.04
Beja	4*	1	1	L32/2012	N.º 11433/2015 dr N.º 195/2015 DE 06.10 n.º 14842/2016 DR n.º 227/2016 de 25.11 n.º 12453/2016 DR n.º 195/2016 de 11.10 n.º 12291/2016 DR n.º 193/2016 de 07.10 n.º 8955/2016 DR n.º 137/2016 de 19.07 n.º 11433/2015 DR 195/2015 de 06.10
Belmonte	1	0	0	L32/2012	n.º 933/2016 DR 18/2016 de 27.01
Benavente	2	2	1	L32/2012	n.º 3059/2013 DR 43/2013 de 01.03 n.º 3121/2013 DR 44/2013 de 04.03
Bombarral	10	0	0	L32/2012	Edital n.º 1035/2016 DR n.º 232/2016 de 05.12
Borba	3	0	0	L32/2012	n.º 3838/2016 e n.º 3839/2016 DR 56/22016 de 21.03
Braga	2	2	2	DL307/2009	n.º 24880/2011 DR 249/2011 de 29.12 n.º 259/2012 DR 6/2012 de 09.01
Bragança	3	0	0	L32/2012	n.º 10259/2015 DR 175/2015 de 08.09~ n.º 9709/2015 DR 167/2015 de 27.08
Cabeceiras de Basto	3	0	0	L32/2012	n.º 9108/2016 DR 139/2016 de 21.07
Cadaval	18*	0	0	L32/2012	n.º 9335/2016 DR 143/2016 fr 27.07
Caldas da Rainha	16	0	0	L32/2012	Edital n.º 1149/2015 DR 248/2015 de 21.12 Edital n.º 1117/2015, n.º 1118/2015, n.º 1119/2015 DR 239/2015 de 07.12 Edital n.º 1098/2015, n.º 1099/2015, n.º 1100/2015, n.º 1101/2015, n.º 1102/2015, n.º 1103/2015, n.º 1104/2015, n.º 1106/2015 DR 238/2015 de 04.12
Caminha	2	0	0	L32/2012	n.º 2262/2015 DR 42/2015 de 02.03
Campo Maior	1	0	0	L32/2012	n.º 12258/2015 DR 207/2015 de 22.10 n.º 837/2017 DR 14/2017 de 19.01
Carrazeda de Ansiães	1	0	1	L32/2012	n.º 13357/2016 DR 208/2016 de 28.10 n.º 9228/2016 DR 141/2016 de 25.07 n.º 6544/2016 DR 100/2016 de 24.05 n.º 8585/2015 DR 152/2015 de 06.08
Carregal do Sal	1	0	0	L32/2012	Edital n.º 545/2016 DR 124/2016 de 30.06
Cartaxo	4	2	2	L32/2012	n.º 5965/2016, n.º 5966/2016 DR 89/2016 de 09.05 n.º 12645/2015 DR 212/2015 de 29.10
Cascais	35	0	0	L32/2012	n.º 8811/2015 DR 155/2015 de 11.08
Castelo Branco	1	0	0	L32/2012	n.º 6821/2016 DR 104/2016 de 31.05 n.º 2609/2016 DR41/2016 de 29.02 n.º 11625/2015 DR 199/2015 de 12.10
Castelo de Vide	1	0	0	L32/2012	n.º 4075/2016 DR 59/2016 de 24.03
Castro Verde	1	0	0	L32/2012	n.º 15915/2016 DR 243/2016 de 21.12 n.º 12390/2016 DR 194/2016 de 10.10

					11626/2015 DR 199/2015 de 12.10
Celorico da Beira	1	0	0	L32/2012	n.º 3260/2016 DR n.º 49/2016 de 10.03
Celorico de Basto	6*	0	6	DL307/2009	n.º 11289/2016 e n.º 11290/2016 DR 177/2016 de 14.09
Chamusca	4	2	2	L32/2012	n.º 3098/2016, n.º 3099/2016 e n.º 3100/2016 DR 47/2016 de 08.03 n.º 11434/2015 DR 195/2015 de 06.10
Chaves	1*	0	1*	L32/2012	N.º 13121/2016 DR n.º 205/2016 de 25.10
Constância	1	0	0	L32/2012	n.º 8534/2015 DR 151/2015 de 05.08
Coruche	8	0	0	L32/2012	n.º 4472/2016 DR 64/2016 de 01.04 n.º 4416/2016 DR 63/2016 de 31.03 n.º 4343/2016 e n.º 4344/2016, n.º 4345/2016 e n.º 4346/2016 DR 62/2016 30.03
Covilhã	28	0	0	L32/2012	n.º 12989/2015 a 12990/2015 n.º DR n.º 218/2015 de 06.11
Crato	1	0	0	L32/2012	n.º 5967/2016 DR 89/2016 de 09.05
Cuba	1	0	0	L32/2012	n.º 11524/2015 DR 196/2015 de 07.10
Elvas	1	0	0	L32/2012	Declaração de retificação n.º 701/2015 DR 159/2015 de 17.08
Entroncamento	3	0	0	L32/2012	n.º 14906/2015, n.º 14907/2015 e n.º 14908/2015 DR 248/2015 de 21.12
Esposende	4	0	0	L32/2012	n.º 9231/2016 DR 141/2016 de 25.07
Estarreja	1	0	0	L32/2012	n.º 11999/2015 DR 204/2015 de 19.10
Estremoz	3	0	0	L32/2012	n.º 11138/2015, n.º 11139/2015 e n.º 11140/2015 DR 192/2015 de 01.10 n.º 9343/2016 DR 143/2016 de 27.07
Évora	1	0	0	L32/2012	n.º 6630/2016 DR 101/2016 de 25.05
Faro	3	3	0	DL307/2009	n.º 6909/2016 DR 105/2016 de 01.06
Felgueiras	4	0	0	L32/2012	n.º 15017/2015 DR 250/2015 de 23.12
Ferreira do Alentejo	1*	0	0	L32/2012	n.º 3193/2016 DR 48/2016 de 09.03
Ferreira do Zêzere	1	0	0	L32/2012	n.º 1207/2015 DR 205/2015 de 20.10
Figueira de Castelo Rodrigo	4	0	0	L32/2012	n.º 5643/2016 DR 84/2016 de 02.05
Figueiró dos Vinhos	1	0	0	L32/2012	n.º 9234/2016 DR 141/2016 de 25.07
Freixo de Espada à Cinta	1	0	0	L32/2012	n.º 601/2016 DR 13/2016 de 20.01 n.º 11439/2016 DR 180/2016 de 19.09
Fronteira	2	0	0	L32/2012	n.º 5968/2016 DR 89/2016 de 09.05
Funchal	1	0	1	L32/2012	n.º 14539/2014 DR 251/2014 de 30.12
Fundão	4	1		DL307/2009	Edital n.º 372/2016 DR 81/2016 de 27.04 Edital n.º 226/2016 DR 48/2016 de 09.03 Edital n.º 42/2016 e n.º 43/2016 DR 11/2016 de 18.01 Edital 1001/2015 DR 218/2015 de 06.11 Edital n.º 668/2015 DR 141/2015 de 22.07
Golegã	7	0	0	L32/2012	n.º 13364/2015 e n.º 13365/2015, n.º 13366/2015, n.º 13367/2015, n.º 13368/2015 DR 224/2015 de 16.11
Gouveia	1	0	0	L32/2012	n.º 777/2015 DR n.º 15/2015 de 22.01
Grândola	2	2	0	DL307/2009	n.º 6558/2015 e n.º 6559/2015 DR 113/2015 de 12.06
Guarda	1	0	0	L32/2012	n.º 6503/2015 DR 112/2015 de 11.06
Guimarães	14	1*	1	L32/2012	Edital n.º 639/2015 e n.º 640/2015 DR 137/2015 de 16.07 Edital n.º 908/2016 DR 200/2016 de 18.10 Edital n.º 697/2016 DR 152/2016 de 09.08 Edital n.º 657/2016 e n.º 658/2016, n.º 659/2016, n.º 660/2016, n.º 661/2016, n.º 662/2016, n.º 663/2016 DR 145/2016 de 29.07 Edital n.º 641/2016 DR 144/2016 de 28.07 Edital n.º 626/2016 e n.º 627/2016 DR 141/2016 de 25.07

					Edital n.º 614/2016, n.º 616/2016 e n.º 617/2016 DR 140/2016 de 22.07
Ílhavo	1	1	0	L32/2012	n.º 4798/2016 DR 70/2016 de 11.04 n.º 10699/2015 DR 184/2015 de 21.09
Lagos	1	1	0	L32/2012	n.º 12296/2016 DR 193/2016 de 07.10 n.º 8890/2015 DR 156/2015 de 12.08
Lamego	7	0	0	L32/2012	n.º 6255/2015 DR 109/2015 de 05.06
Leiria	3*	0	1	DL307/2009	n.º 12942/2015 e n.º 12943/2015, n.º 12891/2015 DR 217/2015 de 05.11
Lisboa	5*	1	0	DL307/2009 e L32/2012	n.º 3014/2016 DR 46/2016 de 07.03 n.º 2927/2016 DR 45/2016 de 04.03 n.º 12653/2016 DR 212/2015 de 29.10 n.º 8391/2015 DR 148/2015 de 31.07
Loulé	3	0	0	L32/2016	n.º 15224/2016 e n.º 15225/2016, n.º 15226/2016 DR 232/2016 de 05.12 n.º 4892/2016 e n.º 4893/2016, n.º 4894/2016 DR 72/2016 de 13.04
Loures	32*	32	0	DL307/2009 e L32/2012	n.º 12649/2016 DR 199/2016 de 17.10 n.º 7453/2016 de 14.06
Mação	1	0	0	L32/2012	n.º 8658/2015 DR 153/2015 de 07.08
Macedo de Cavaleiros	2	0	1	L32/2012	n.º 9511/2016 DR 146/2016 de 01.08 n.º 9473/2016 DR 145/2016 de 29.07 n.º 13541/2016 DR 210/2016 de 02.11
Machico	2	0	1	L32/2012	n.º 840/2017 de 19.01
Mafra	3*	0	1	L32/2012	n.º 1606/2016 DR 202/2016 de 20.10 n.º 11675/2015 e n.º 11676/2015, n.º 11677/2015 DR 200/2015 de 13.10
Maia	3	1	0	L32/2012	n.º 842/2017 e n.º 843/2017 DR 14/2017 de 19.01 n.º 6632/2016 DR 101/2016 de 25.05 n.º 114/2016 DR 21/2016 de 01.02
Mangualde	1	0	0	L32/2012	n.º 12207/2016 DR 192/2016 de 06.10
Manteigas	2	0	0	L32/2012	n.º 8767/2016 DR 133/2016 de 13.07 n.º 4476/2016 DR 64/2016 de 01.04
Marco de Canaveses	1	0	0	L32/2012	n.º 3855/2016 DR n.º 56/2016 de 21.03
Marinha Grande	1	0	0	L32/2012	n.º 14277/2014 DR n.º 245/2014 de 19.12
Marvão	4	0	0	L32/2012	n.º 7457/2016 DR 112/2016 de 14.06 n.º 7388/2016 e n.º 7389/2016 e 7390/2016 DR 111/2016 de 09.06
Matosinhos	3	0	0	L32/2012	n.º 1115/2016 DR 21/2016 de 01.02 n.º 8959/2015 DR 157/2015 de 13.08
Meda	1	0	0	L32/2012	n.º 2018/2016 DR 34/2016 de 18.02
Mértola	2	0	0	L32/2012	n.º 4169/2015 DR n.º 75/2015 de 17.04
Mesão Frio	1	0	0	L32/2012	n.º 4009/2016 DR 58/2016 de 23.03
Mirandela	2	0	0	L32/2012	n.º 7282/2015 DR 126/2015 de 01.07
Miranda do Douro	2	0	0	L32/2012	n.º 2134/2017 e n.º 2135/2017 DR 41/2017 de 27.02
Moita	6	0	0	L32/2012	n.º 14962/2015 DR 249/2015 de 22.12 n.º 14911/2015 DR n.º 248/2015 de 21.12
Monção	1	0	0	L32/2012	Edital n.º 685/2016 DR 149/2016 de 04.08
Mondim de Basto	1	0	0	L32/2012	n.º 3934/2016 DR 57/2016 de 22.03
Monforte	2	0	0	L32/2012	n.º 4010/2016 e n.º 4011/2016 DR 58/2016 de 23.03
Montemor-o-Novo	3	0	0	L32/2012	n.º 8718/2005 e n.º 8719/2015, n.º 8720/2015 DR 154/2015 de 10.08
Mora	4	1	0	L32/2012	n.º 1319/2017 DR 24/2017 de 02.02 n.º 11621/2016 DR 183/2016 de 22.09
Moura	1	0	0	L32/2012	n.º 14607/2015 DR 244/2015 de 15.12
Mourão	1	0	0	L32/2012	n.º 1258/2016 DR 23/2016 de 03.02
Murça	1	0	0	L32/2012	n.º 11380/2016 DR 179/2016 de 16.09
Murtosa	1	0	0	L32/212	n.º 12781/2016 DR 201/2016 de 19.10

Nazaré	3	0	0	L32/2012	n.º 7169/2016 DR 108/2016 de 06.06
Niza	2	0	0	L32/2012	n.º 2035/2014 DR 28/2014 de 10.02
Óbidos	20	0	0	L32/2012	n.º 12705/2016 DR 200/2016 de 18.10
Odivelas	2	0	1	DL307/2009	n.º 543/2016 DR 12/2016 de 19.01 deliberação n.º 1397/2015 DR 130/2015 de 07.07
Odmira	5	0	0	L32/2012	n.º 12699/2013 DR 200/2013 de 16.10 n.º 12659/2013 DR 199/2013 de 15.10 n.º 3869/2014 DR 55/2014 de 19.03
Oeiras	6	0	0	L32/2012	n.º 4427/2016 DR n.º 63/2016 de 31.03
Oleiros	1	0	1	L32/2012	n.º 5744/2015 DR 101/2015 de 26.05
Olhão	1	0	0	L32/2012	n.º 10547/2015 DR 181/2015 de 16.09
Oliveira de Azeméis	1	1	0	L32/2012	n.º 11440/2016 DR 180/2016 de 19.09 n.º 10494/2015 DR 180/2015 de 15.09
Oliveira de Frades	1	0	0	L32/2012	n.º 5145/2015 DR n.º 90/2015 de 11.05
Oliveira do Bairro	6	0	0	L32/2012	n.º 2510/2016 DR n.º 40/2016 de 26.02
Ourém	3*	2	0	L32/2012	n.º 1061/2016 DR 237/2016 de 13.12 n.º 4859/2016 DR 71/2016 de 12.04
Ourique	9	0	0	L32/2012	n.º 3199/2016 e n.º 3200/2016, n.º 3201/2016, n.º 3202/2016, n.º 3203/2016 e n.º 3204/2016 DR 48/2016 de 09.03 n.º 3150/2016 DR 47/2016 de 08.03
Ovar	1	0	0	L320/2012	n.º 9205/2014 DR n.º 153/22014 de 11.08
Paços de Ferreira	1	0	0	L32/2012	n.º 2157/2017 DR 42/2017 de 28.02
Palmela	2	0		L32/2012	n.º 9817/2015 DR 168/2015 de 28.08
Paredes	6	0	0	L320/2012	n.º 9477/2016 DR 145/2016 de 29.07
Paredes de Coura	7	0	0	L32/2012	n.º 1063/2017 DR 18/2017 de 25.01 n.º 15062/2015 DR 251/2015 de 24.12
Pedrógão Grande	1	0	0	L32/2012	n.º 14542/2015 DR 243/2015 de 14.12
Penafiel	4	0	0	L32/2012	n.º 7317/2016 DR 110/2016 de 08.06
Penamacor	6	0	0	L32/2012	n.º 789/2017 e n.º 790/2017, n.º 791/2017 DR 13/2017 de 18.01 n.º 8891/2015 e n.º 8892/2015, n.º 8893/2015 DR 156/2015 de 12.08
Penedono	1	0	0	L32/2012	n.º 483/2015 DR n.º 9/2015 de 14.01
Peniche	1	0	1	L32/2012	n.º 283/2017 DR 5/2017 de 06.01 n.º 15439/2016 DR 235/2016 de 09.12
Pinhel	1	0	0	L32/2012	n.º 9730/2015 DR n.º 167/2015 de 27.08
Pombal	1	0	0	L32/2012	n.º 12089/2015 DR n.º 205/2015 de 20.10
Ponta Delgada	3	0	0	L32/2012	n.º 7039/2016 DR 106/2016 de 02.06
Ponte da Barca	2	1*	0	L32/2012	n.º 14380/2016 DR 221/2016 de 17.11 n.º 3017/2016 DR 46/2016 de 07.03
Ponte de Lima	2	0	1	DL307/2009 e L32/2012	Declaração de retificação n.º 992/2016 DR 193/2016 de 07.10
Ponte Sor	1	0	0	L32/2012	n.º 6328/2014 DR n.º 98/2014 de 22.05
Portalegre	2	1*	0	DL307/2009 e L32/2012	n.º 4351/2016 DR 62/2016 de 30.03 n.º 7671/2015 DR 133/2015 de 10.07
Porto	8*	0	1	DL307/2009 e L32/2012	n.º 2351/2017 DR 47/2017 de 07.03
Porto de mós	1	0	0	L32/2012	n.º 6328/2014 DR n.º 98/2014 de 22.05
Póvoa de Lanhoso	1	0	0	L32/2012	n.º 8903/2016 DR 136/2016 de 18.07 n.º 15064/2015 DR 251/2015 de 24.12
Póvoa de Varzim	3	0	0	L32/2012	n.º 11354/2015 DR n.º 194/2015 de 05.10
Proença-a-Nova	2	0	0	L32/2012	n.º 1869/2015 DR n.º 34/2015 de 18.02 n.º 1513/2015 DR 27/2015 de 09.02
Redondo	2	0	0	L32/2012	n.º 291/2017 e n.º 292/2017 DR 5/2017 de 06.01
Reguengos de Monsaraz	3	0	0	L32/2012	n.º 851/2017 DR 14/2017 de 19.01
Ribeira Grande	4	0	0	L32/2012	n.º 6180/2016 e n.º 6181/2016, n.º 6182/2016 DR 94/2016 de 16.05
Ribeira de Pena	3	0	0	L32/2012	n.º 9176/2016 e n.º 9177/2016, n.º 9178/2016

					DR 140/2016 de 22.07
Rio Maior	2	2	0	L32/2012	n.º 9857/2016 e n.º 9858/2016 DR 152/2016 de 09.08
São Brás de Alportel	1	0	0	L32/2012	n.º 6828/2016 DR 104/2016 de 31.05
São João da Madeira	1	0	0	L32/2012	n.º 6634/2016 DR 101/2016 de 25.05
Sabugal	3	0	0	L32/2012	n.º 8742/2015 DR 154/2015 de 10.08
Salvaterra de Magos	6	0	0	L32/2012	n.º 6124/2014 DR 93/2014 de 15.05 n.º 6058/2014, n.º 6059/2014, n.º 6060/2014 DR 92/2014 de 14.05 n.º 6126 e 6125/2014 DR 93/2014 de 15.05
Santarém	2	0	1	DL307/2009 e L 32/2012	n.º 8725/2015 DR 154/2015 de 10.08
Santa Comba Dão	1	0	0	L32/2012	n.º 13133/2016 DR 205/2016 de 25.10
Santa Maria da Feira	36	0	0	L32/2012	n.º 12420/2015 DR 209/2015 de 26.10
Santa Marta de Penaguião	1	0	0	L32/2012	n.º 15232/2016 DR 232/2016 de 05.12
Santiago do Cacém	4*	0	0	L32/2012	n.º 10652/2015 DR 183/2015 de 18.09 n.º 8726/2015 DR 154/2015 de 10.08
Santo Tirso	4	0	1	L32/2012	n.º 4592/2016 DR 66/2016 de 05.04 n.º 943/2016 DR 18/2016 de 27.01
Sardoal	1	0	0	L32/2012	Declaração de retificação n.º 621/2015 DR 140/2015 de 21.07 n.º 7629/2015 DR 132/2015 de 09.07
Sátão	1	0	0	L32/2012	n.º 8905/2016 DR 136/2016 de 18.07
Seia	3	0	0	L32/2012	n.º 7800/2016 DR 118/2016 de 22.06 n.º 8308/2015 DR 146/2015 de 29.07 n.º 8248/2015 DR 145/2015 de 28.07
Seixal	4	0	0	L32/2012	Declaração de retificação n.º 269/2014 DR n.º 49/2014 de 11.03 n.º 2560/2014 DR n.º 34/2014 de 18.02
Sernacelhe	5	0	0	L32/2012	n.º 11296/2014 DR 195/2014 de 09.10 n.º 9181/2016, n.º 9182/2016 DR 140/2016 de 22.07 n.º 9419/2016 e n.º 9420/2016 DR 144/2016 de 28.07
Serpa	1	0	0	L32/2012	n.º 3020/2016 DR 46/2016 de 07.03
Sertã	1	0	0	L32/2012	n.º 7173/2016 Dr 108/2016 de 06.06
Sesimbra	1*	0	0	L32/2012	n.º 14415/2015 DR 240/2015 de 09.12
Setúbal	2	0	1	L32/2012	n.º 9668/2016 DR 149/2016 de 04.08 n.º 5296/2016 DR 79/2016 de 22.04
Sever do Vouga	1	0	0	L32/2012	n.º 3021/2016 DR 46/2016 de 07.03
Silves	1	1	0	L32/2012	n.º 2027/2017 DR 24/2017 de 02.02
Sines	2	2	0	DL307/2009	n.º 3287/2016 DR 49/2016 de 10.03 n.º 11325/2012 DR 164/2012 de 24.08
Sintra	6	0	0	L32/2012	n.º 10827/2015 DR 186/2015 de 23.09 10300/2015 DR 176/2015 de 09.09 n.º 7289/2015 DR 126/2015 de 01.07
Sobral de Monte Agraço	1	0	0	L32/2012	Edital n.º 634/2016 DR 142/2016 de 26.07
Sousel	5	0	0	L32/2012	n.º 8476/2014 DR 139/2014 de 22.07 n.º 2875/2015 DR 53/2015 de 17.03 n.º 2929/2015 DR 54/2015 de 18.03
Tarouca	1	0	0	L32/2012	n.º 4543/2016 DR 65/2016 de 04.04
Tabuaço	3	0	0	L32/2012	Declaração de retificação n.º 715/2016 DR 129/2016 de 07.07
Tavira	1	1	0	L32/2012	n.º 6965/2014 DR 110/2014 de 09.06
Terras do Bouro	4	0	0	L32/2012	n.º 8849/2016 DR 135/2016 de 15.07 n.º 8774/2016 DR 133/2016 de 13.07 n.º 8732/2016 e n.º 8733/2016 DR 132/2016 de

					12.07
Tondela	1	0	0	L32/2012	n.º 13381/2016 DR 208/2016 de 28.10
Tomar	2	0	0	L32/2012	n.º 11995/2014 DR n.º 207/2014 de 27.10
Torres Novas	2	0	0	L32/2012	n.º 14072/2014 DR 242/2014 de 16.12 n.º 7975/2016 DR 120/2016 de 24.06
Torres Vedras	3	0	1	DL307/2009 e L32/2012	n.º 9313/2013 DR 138/2013 de 19.07 n.º 296/2014 DR 72/2014 de 11.04 edital n.º 274/2015 DR 65/2015 de 02.04
Trancoso	1	0	0	L32/2012	n.º 1064/2016 DR 20/2016 de 29.01
Trofa	1	0	1	L32/2012	n.º 12789/2016 DR 201/2016 de 19.10 n.º 12564/2016 DR 197/2016 de 13.10
Vagos	1	0	0	L32/2012	n.º 15793/2016 Dr 241/2016 de 19.12
Vale de Cambra	2	0	0	L32/2012	n.º 1572/2016 de 09.02
Valença	2	0	0	L32/2012	n.º 12005/2015 e n.º 12006/2015DR 204/2015 de 19.10
Valongo	2	0	0	L32/2012	n.º 6826/2015 DR 117/2015 de 18.06
Valpaços	3	0	0	L32/2012	n.º 5059/2016, n.º 5060/2016 e n.º 5061/2016 DR n.º 75/2016 de 18.04
Vendas Novas	1*	0	0	L32/2012	n.º 10940/2015 DR 188/2015 de 25.09
Viana do Alentejo	4	0	0	L32/2012	n.º 15164/2015 DR 253/2015 de 29.12 n.º 3978/2014 DR 57/2014 de 21.03
Viana do Castelo	4	0	1	L32/2012	n.º 10702/2015 e n.º 10703/2015, n.º 10704/2015 DR 184/2015 de 21.09 n.º 6164/2016 DR 93/2016 de 13.05
Vidigueira	1	0	0	L32/2012	n.º 4178/2016 DR 60/2016 de 28.03
Vila Flor	1	0	0	L32/2012	n.º 14231/2015 DR 237/2015 de 03.12
Vila Franca de Xira	7	0	0	L32/2012	n.º 14839/2015 DR 247/2015 de 18.12
Vila de Rei	3	0	0	L32/2012	n.º 5192/2015, n.º 5193/2015 DR 91/2015 de 12.05 n.º 5254/2015 DR 92/2015 de 13.05
Vila do Conde	6	0	0	L32/2012	n.º 8995/2016 DR 137/2016 de 19.07
Vila Nova da Barquinha	5*	1	0	DL307/2009	n.º 869/2016 DR 188/2016 de 29.09
Vila Nova de Cerveira	1	0	0	L32/2012	n.º 3119/2015 DR 58/2015 de 24.03
Vila Nova de Gaia	1*	0	1	L32/2012	n.º 12465/2016 DR 195/2016 de 11.10
Vila Nova de Famalicão	2	0	0	L32/2012	n.º 3972/2015 DR 72/2015 de 14.05 n.º 11362/2015 DR 194/2015 de 05.10
Vila Nova de Foz Côa	2	0	0	L32/2012	n.º 11895/2016 DR 187/2016 de 28.09
Vila Nova de Paiva	1	0	0	L32/2012	n.º 12567/2016 DR 197/2016 de 13.10
Vila Pouca de Aguiar	88*	0	0	L32/2012	n.º 4196/2016 a n.º 4208/2016 DR 60/2016 de 28.03
Vila Real	6	0	6	L32/2012	n.º 3356/2016 DR 50/2016 de 11.03
Vila Real de Santo António	2	0	1	DL307/2009 e L32/2012	n.º 222/2017 DR 4/2017 de 05.01 n.º 607/2016 DR 13/2016 de 20.01
Vila Velha de Ródão	2*	0	0	L32/2012	n.º 1275/2017 DR 23/2017 de 01.02 13029/2016 DR 204/2016 de 24.10 n.º 986/2016 DR 19/2016 de 28.01
Vila Verde	6	0	0	L32/2012	n.º 9530/2016 DR 146/2016 de 01.08 n.º 9478, 9479, 9480, 9481, 9482/2016 DR 145/2016 de 29.07
Vila Viçosa	1	0	0	L32/2012	n.º 2267/2015 DR 42/2015 de 02.03
Vimioso	1	0	0	L32/2012	n.º 11605/2015 DR 198/2015 de 09.10
Viseu	1	0	0	L32/2012	Edital n.º 993/2015 DR 215/2015 de 03.11
Vizela	1	0	0	L32/2012	Edital n.º 1224/2015 DR 254/215 de 30.12
Vouzela	1	0	0	L32/2012	n.º 10352/2015 DR 177/2015 de 10.09
TOTAL	848	53	39		

Fig. A57 - ARU'S e ORU'S outros municípios Síntese principais características. Fonte: Diário da República, II série, Parte H (até 09.03.2017) e IHRU

*alteradas