

IPV - ESTGV |



Instituto Politécnico de Viseu

Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Viseu

# Instituto Politécnico de Viseu

Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Viseu



## RESUMO

A *Reabilitação Urbana* tem merecido um grande destaque ao longo dos últimos anos. Para além de promover a requalificação de áreas urbanas degradadas, estimulando a revitalização socioeconómica local, a *Reabilitação Urbana* promove a coesão e a inclusão sociais, contribuindo, assim, para a melhoria da qualidade de vida das populações.

É dentro deste contexto que o "*Estágio*" se desenvolve. As matérias tratadas decorrem dos procedimentos conduzidos pela Câmara Municipal de São Pedro do Sul no sentido de requalificar o espaço público do centro histórico. A importância da *Reabilitação Urbana* na valorização das cidades, as recomendações internacionais e a situação em Portugal são assuntos abordados. A legislação que enquadra aquelas operações urbanísticas e os modelos de *Reabilitação Urbana* – caso das sociedades de *Reabilitação Urbana*; caso das formas tradicionais associadas às áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística – são também analisados. Estando, ainda, presentes os critérios subjacentes quer à delimitação da área de *Reabilitação Urbana* quer à funcionalidade das praças e dos largos, enquanto espaços públicos.

A valorização do património edificado pré-existente é também um tema considerado. No conjunto das componentes que estruturam as atividades relacionadas com a operação de *Reabilitação Urbana*, tem particular destaque o conceito de cidade inclusiva. No final avaliam-se os resultados, extraindo-se as decorrentes conclusões da Parte I, da Parte II e suas correlações.



## **ABSTRACT**

In recent years, urban rehabilitation has been regarded as an important issue due to its contribution to the requalification and revitalization of degraded areas, stimulating the socio-economic revitalization of these spaces, and promotion of social cohesion and inclusion, leading to equal opportunities and improved quality of life.

The Urban Rehabilitation has deserved a great highlight over the last years. In addition to promoting the redevelopment of degraded urban areas, stimulating local socio-economic revitalization, Urban Rehabilitation promotes social cohesion and inclusion, thus contributing to improving the quality of life of the population.

Urban rehabilitation is assumed today as an indispensable component of the politics of the cities. It is in this context that the internship develops. The subjects studied derive from the procedures conducted by the Municipal Council of São Pedro do Sul in the sense of requalifying the public spaces of its historical center. The importance of urban rehabilitation in the valorization of cities, the international recommendations and the situation in Portugal are matters addressed. It is analyzed the legislation that fits the different urban rehabilitation models, namely the traditional forms associated with the critical areas of urban regeneration and reconversion, and also the urban rehabilitation societies. The criteria underlying the delimitation of the area of urban rehabilitation, and the functionality of the squares as public spaces, are also discussed.

The valorization of the pre-existing built heritage is also a matter considered. In the set of the components that structure the activities related to the urban rehabilitation operation, is of particular importance the concept of inclusive city. At the end, the results are evaluated, extracting the resulting conclusions from Part I, Part II and their correlations.



## **PALAVRAS CHAVE**

Reabilitação Urbana

Inclusão

Acessibilidades

Infraestruturas

Património Arquitetónico



## **KEY WORDS**

Urban rehabilitation  
Inclusion  
Accessibilities  
Urban Infrastructures  
Architectural Heritage



## AGRADECIMENTOS

A realização deste trabalho marca para mim o culminar de uma etapa e a concretização de mais um objetivo. Foi um trabalho muito exigente e árduo (dadas as circunstâncias que tive que ultrapassar, quer a nível pessoal, quer profissional) pois foi desenvolvido numa fase muito complicada da minha vida. No entanto, sem a ajuda da minha família, dos meus amigos e de todos os que me estimam e respeitam, não seria possível a efetivação deste trabalho.

Agradecer a quem me ajudou, acompanhou e incentivou, é o mínimo que poderei fazer. Por essa razão, quero deixar aqui expresso o meu reconhecimento e agradecimento:

Aos meus filhos Inês e Francisco, à minha mãe, ao meu irmão e à minha estrelinha protetora (meu pai, que faleceu aos 35 anos de idade com o sonho de um dia a filha vir a ser engenheira civil) pelo amor e apoio incondicional em todos os momentos da minha vida e por me levarem a querer ser uma pessoa melhor todos os dias;

A todos os professores do Politécnico que me incentivaram à conclusão do Mestrado, especialmente ao Prof. Dr. Gilberto Antunes Ferreira Rouxinol, pois sem a sua imprescindível ajuda, não teria sido possível;

Ao meu orientador, Mestre Carlos dos Santos Costa e ao meu co-orientador Prof. Dr. António Luís Pimentel Vasconcelos pela disponibilidade demonstrada, orientação, críticas, correções e constantes sugestões de melhoramento feitas ao longo destes meses de trabalho;

Ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de São Pedro do Sul, na pessoa do Sr. Vitor Figueiredo, pela oportunidade de poder executar este meu trabalho sobre o meu concelho, ao abrigo do protocolo de colaboração feito entre o Município e o Instituto Politécnico de Viseu;

Ao Engenheiro João Pedro Oliveira Marques Mouro, meu chefe de divisão e responsável pelo acompanhamento do protocolo realizado entre o Município e o Politécnico;

Aos meus colegas de trabalho, em especial à Técnica Salete Lopes pela ajuda imprescindível nas formatações do trabalho, ao Técnico Sérgio Santos pela ajuda no tratamento de imagens, fotos e plantas e ao Arquiteto Pedro Soares Esteves pela disponibilização do projeto da *Reabilitação Urbana*;

Por fim, não menos importante, a todos os meus amigos que estiveram sempre ao meu lado em especial ao José João Cardoso.

A Todos o meu Muito Obrigada!



## **ABREVIATURAS E SIGLAS**

**ACRRU** - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística

**AEPD** - Ano Europeu das Pessoas com Deficiência

**ARU** - Área de Reabilitação Urbana

**CE** - Comissão Europeia

**CEU** - Conselho Europeu de Urbanistas

**CIP** - Confederação Empresarial de Portugal

**DE** - Documento Estratégico

**DGOTDU** - Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

**EN** - Estrada Nacional

**ICOMOS** - Comité dos Monumentos e Sítios do Conselho da Europa

**IHRU** - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, Instituto Público

**INE** - Instituto Nacional de Estatística

**INR** - Instituto Nacional para a Reabilitação, Instituto Público

**NUTS** - Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

**ONU** - Organização das Nações Unidas

**ORU** - Operação de Reabilitação Urbana

**PAIPDI** - Plano de Ação para a Integração das Pessoas com Deficiências ou Incapacidade

**PIB** - Produto Interno Bruto

**PNPA** - Plano Nacional de Promoção da Acessibilidades

**PPRU** - Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana

**PU** - Plano de Urbanização

**QCA** - Quadro Comunitário de Apoio

**QREN** - Quadro de Referência Estratégica Nacional

**RGEU** - Regulamento Geral das Edificações Urbanas

**RJRU** - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

**RJUE** - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

**SRU** - Sociedades de Reabilitação Urbana

**UE** - União Europeia

**UF** - União das Freguesias

**UNESCO** - United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization - Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura.

# ÍNDICE GERAL

<b>1. Introdução.....</b>	<b>1</b>
1.1 Enquadramento.....	1
1.2 Objetivos .....	3
1.3 Organização do texto.....	3

## PARTE I - CONCETUALIZAÇÃO SOBRE REABILITAÇÃO URBANA: SUA IMPORTÂNCIA E POLÍTICAS PÚBLICAS

<b>2. A Reabilitação Urbana.....</b>	<b>6</b>
2.1 Conceito e definição.....	6
2.2 Importância da Reabilitação Urbana .....	8
2.3 Recomendações internacionais.....	10
<b>3. A Reabilitação Urbana em Portugal.....</b>	<b>13</b>
3.1 Situação em Portugal.....	13
3.2 Enquadramento legislativo .....	17
3.3 Modelos de Reabilitação Urbana.....	18
3.3.1 Tipos de operações de Reabilitação Urbana .....	19
3.3.2 As sociedades de Reabilitação Urbana .....	20
3.4 Inclusão em Reabilitação Urbana.....	22
3.4.1 Princípios e medidas .....	22
3.4.2 A questão das acessibilidades .....	26

## PARTE II - CASO DE ESTUDO: REABILITAÇÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

<b>4. Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul.....</b>	<b>31</b>
4.1 Caracterização do município.....	31
4.2 Delimitação da área de Reabilitação Urbana.....	34
4.2.1 Enquadramento.....	34
4.2.2 Critérios na definição das zonas de intervenção.....	37
4.2.2.1 Acessibilidades.....	40
4.2.2.2 Esquema de circulação e estacionamento .....	41
4.3 As intervenções de requalificação urbana .....	44

4.3.1	<i>Zona 1</i> – Rua de Camões .....	44
4.3.2	<i>Zona 2</i> – Largo da Cerca.....	49
4.3.3	<i>Zona 3</i> – Praça São Sebastião .....	55
4.3.4	<i>Zona 4</i> – Rua Direita.....	60
4.3.5	<i>Zona 5</i> – Praça Solar da Lapa .....	64
<b>5.</b>	<b>Conclusões.....</b>	<b>69</b>
	<b>Referências bibliográficas.....</b>	<b>71</b>
	<b>Webgrafia .....</b>	<b>75</b>
	<b>Bibliografia complementar .....</b>	<b>76</b>
	<b>Anexos.....</b>	<b>78</b>
	<b>A 1</b> – Contrato de financiamento, lançamento e contrato da empreitada da requalificação do Centro Histórico de São Pedro do Sul	
	<b>A 2</b> – Votação e aprovação da delimitação da ARU de São Pedro do Sul em Assembleia Municipal	
	<b>A 3</b> – Mobiliário urbano utilizado na requalificação	
	<b>A 4</b> – Pormenores construtivos	

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Estratégia integrada de reabilitação dos espaços urbanos.....	9
Figura 2: Produtividade do setor da construção na reabilitação de edifícios em países da UE	14
Figura 3: Esquema das cidades sustentáveis .....	17
Figura 4: Eixos estratégicos.....	24
Figura 5: Símbolo internacional da acessibilidade .....	26
Figura 6: Selo dos CTT referente ao ano europeu das pessoas com deficiência.....	27
Figura 7: Mapa de Portugal – localização do concelho.....	32
Figura 8: Localização do concelho de São Pedro do Sul .....	32
Figura 9: Distribuição das freguesias do Concelho de São Pedro do Sul .....	33
Figura 10: Zona de intervenção da ARU .....	37
Figura 11: Zona de intervenção sobre levantamento aerofotogramétrico .....	38
Figura 12: Esquema dos principais eixos orientadores (s/esc.).....	39
Figura 13: Planta com sentidos de trânsito antes da requalificação (s/esc.).....	42
Figura 14: Planta com a reformulação do sentido de trânsito (s/esc.).....	43
Figura 15: Planta esquemática com lugares de estacionamento (s/esc.) .....	43
Figura 16: Rua de Camões – planta esquemática (s/esc.).....	44
Figura 17: Rua de Camões – situação no ano de 2010.....	45
Figura 18: Rua de Camões – planta parcial da proposta de requalificação (s/esc.) .....	46
Figura 19: Rua de Camões – pormenor passadeiras (s/esc.) .....	46
Figura 20: Rua de Camões – situação no ano de 2017.....	47
Figura 21: Largo da Cerca – planta esquemática (s/esc.) .....	49
Figura 22: Largo da Cerca – situação no ano de 2010 .....	50
Figura 23: Largo da Cerca – levantamento do existente (s/esc.).....	51
Figura 24: Largo da Cerca – planta da proposta de requalificação junto à fonte (s/esc.).....	52
Figura 25: Largo da Cerca – situação no ano de 2017 .....	52
Figura 26: Largo da Cerca – planta da requalificação junto ao Convento de São Francisco (s/esc.).....	53
Figura 27: Largo da Cerca – situação no ano de 2017, outra perspetiva.....	54
Figura 28: Praça São Sebastião – planta esquemática (s/esc.) .....	55
Figura 29: Largo São Sebastião – situação no ano de 2010 .....	55

Figura 30: Largo São Sebastião - situação existente (s/esc.) .....	56
Figura 31: Estacionamento desordenado (situação no ano de 2010) .....	56
Figura 32: Planta da requalificação do largo (s/esc.) .....	57
Figura 33: Praça São Sebastião – situação no ano de 2017 .....	58
Figura 34: Praça São Sebastião – situação no ano de 2017, outras perspectivas .....	58
Figura 35: Capela de São Sebastião .....	59
Figura 36: Rua Direita – planta esquemática (s/esc.).....	60
Figura 37: Rua Direita – várias perspectivas (ano de 2010).....	60
Figura 38: Zona mais larga da Rua Direita (ano de 2010).....	61
Figura 39: Um dos perfis da Rua Direita (ano de 2010).....	61
Figura 40: Rua Direita – várias perspectivas (ano de 2017).....	62
Figura 41: Rua Direita – situação no ano de 2017 .....	63
Figura 42: Praça Solar da Lapa – planta esquemática (s/esc.) .....	64
Figura 43: Praça Solar da Lapa – situação no ano de 2010 .....	65
Figura 44: Proposta da requalificação da Praça Solar da Lapa (s/esc.) .....	66
Figura 45: Corte esquemático da Praça Solar da Lapa – zona das rampas (s/esc.) .....	67
Figura 46: Praça Solar da Lapa – situação no ano de 2017. ....	68

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Investimento em infraestruturas a nível nacional - Peso médio no PIB (%).....	23
Quadro 2: Idades da população em 2015 no concelho, na sub-região Dão-Lafões e a nível nacional.....	34
Quadro 3: Resumo das intervenções no centro histórico de São Pedro do Sul.....	39



# 1. Introdução

## 1.1 Enquadramento

Ao longo das últimas décadas tem-se assistido a um conjunto de transformações nos centros urbanos. Segundo Burchell (1998), a expansão urbana que se observou a partir da década de 1950 condicionou a forma das cidades e alterou o modo de vida das populações. De acordo com Spandou (2010), os centros históricos são cada vez mais ocupados por uma população envelhecida e desfavorecida, enquanto que os novos residentes tendem a preferir as áreas periféricas de baixa densidade. Esta é uma situação comum a muitos países desenvolvidos, incluindo Portugal.

O despovoamento é um dos principais problemas dos centros históricos. De acordo com Neto (2014), uma grande parte dos edifícios encontram-se arrendados ao abrigo de leis protecionistas que datam do período ditatorial (1962–1974), as quais são consideradas um entrave aos processos de reabilitação devido a dois motivos principais: (1) o baixo valor das rendas recebidas pelos senhorios não lhes permite investir em reabilitação; (2) os processos de expropriação são extremamente difíceis impedindo os senhorios de fazerem intervenções urgentes ou tirar partido de oportunidades de comercialização.

Um outro agente responsável pelo despovoamento que se tem verificado é a própria tipologia da malha viária do centro histórico, caracterizada por ruas estreitas e irregulares, com reduzida oferta de lugares de estacionamento, que condicionam fortemente a circulação de veículos e limitam o usufruto das ruas como espaços de convivência e socialização pelos residentes.

## Introdução

Havendo a percepção de que as famílias procuravam habitações com tipologias maiores e sendo o custo do solo nas periferias substancialmente mais baixo, apercebemo-nos de um aumento significativo na construção de bairros residenciais na periferia das cidades. Este progressivo afastamento dos locais de residência e de trabalho contribuiu para o aumento da mobilidade através de transporte individual e para a construção de novas infraestruturas rodoviárias. Justificou também a construção de grandes equipamentos nos arredores, nomeadamente, escolas, hospitais e centros de saúde, centros comerciais e hipermercados, estabelecendo-se assim um círculo vicioso que tende a reduzir a competitividade das designadas lojas de bairro e as condições de vida da população residente, conduzindo ao abandono e progressiva degradação dos edifícios dos centros urbanos. De acordo com Oueslati (2015), a expansão urbana resultante deste processo é um fenómeno multidimensional, caracterizado por um desenvolvimento desequilibrado e não planeado do ambiente urbano, e que conduz a uma utilização ineficiente do território.

*A Reabilitação Urbana* apresenta-se atualmente como uma oportunidade de intervenção ativa para a revitalização das cidades, sendo a única forma de atingir maior competitividade económica, eco-eficiência, inclusão e progresso nas cidades, nas diversas vertentes da reabilitação, designadamente a aproximação abrangente de soluções no âmbito social educacional, do recreio e lazer e das atividades económicas. Conforme é dito por Nóbrega (2011), “*A Reabilitação Urbana é determinante e imprescindível na recuperação dos espaços urbanos das cidades, despovoados e em risco crescente*”.

A tomada de consciência da importância da reabilitação dos núcleos urbanos exige a criação de soluções técnicas capazes de responder às necessidades da população. Assim, deve-se ter especial atenção em fazer uma planificação racional de forma a que a sustentabilidade e a inclusão estejam patentes nas principais preocupações na reabilitação de uma cidade. Das palavras de Gaspar (2014), é-nos dito que,

*“Da fragmentação, dispersão e degradação do tecido urbano, urge agora a necessidade de inverter essa tendência e adaptar as cidades às necessidades atuais e futuras de forma eficiente. Verificando-se a insustentabilidade da sucessiva ocupação dos solos e expansão para além dos perímetros urbanos, resta olhar novamente para os centros das cidades, tanto no que refere ao espaço público como privado, e dotar estes de novas e melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança, para assim captar novos residentes e trazer novas funcionalidades.”*

Neste contexto, vários municípios portugueses têm apostado na *Reabilitação Urbana*, quer através de iniciativas de recuperação do espaço público, quer através de incentivos à reabilitação do património edificado. Este trabalho foca o caso específico de São Pedro do Sul, que em 2011 foi alvo de uma requalificação do seu centro histórico, com um investimento na ordem de 1500000€, participado a 80% por fundos comunitários (Anexo

## Introdução

1). Essa iniciativa teve como objetivo modernizar apenas os espaços públicos, cuja orientação dos procedimentos assentou no conceito de município inclusivo.

## 1.2 Objetivos

A presente dissertação insere-se na Unidade Curricular de Dissertação/Projeto/Estágio do 2.º Ano do Curso de Mestrado em Engenharia de Construção e Reabilitação, lecionado na Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Viseu, do Instituto Politécnico de Viseu, sustentado pelo protocolo celebrado entre esta Instituição e o município de São Pedro do Sul em 8 de março de 2017.

A entidade acolhedora do “*Estágio*” foi o Município de São Pedro do Sul, onde a aluna desenvolve a sua atividade profissional há mais de 16 anos. Este documento incide sobre os trabalhos desenvolvidos no âmbito da *Reabilitação Urbana* da cidade. Várias das atividades desenvolvidas pela aluna nesta intervenção de *Reabilitação Urbana* não são objeto deste relatório, nomeadamente, a execução dos projetos das infraestruturas da rede de abastecimento público de água e da rede de saneamento de águas residuais domésticas e pluviais.

Para o presente estágio, definiram-se os seguintes objetivos:

- Justificar a temática da *Reabilitação Urbana* nos contextos internacional e nacional;
- Enquadrar a legislação nacional aplicável às operações de *Reabilitação Urbana*;
- Descrever o caso específico da *Reabilitação Urbana* no município de São Pedro do Sul, onde a aluna exerceu as seguintes atividades:
  - A. Reconhecimento e levantamento das áreas intervencionadas e das infraestruturas existentes;
  - B. Colaboração na redefinição e reordenamento de ruas e espaços;
  - C. Identificação de soluções técnicas tendo em vista a eliminação de barreiras arquitetónicas e a criação de acessibilidades;
  - D. Escolha de materiais e soluções construtivas;
  - E. Colaboração na definição da Área de *Reabilitação Urbana* de São Pedro do Sul.

## 1.3 Organização do texto

Este trabalho está estruturado em duas partes principais, Parte I e Parte II, as quais englobam cinco capítulos, descritos da seguinte forma:

## Introdução

- O Capítulo 1 apresenta o desenvolvimento do trabalho, mostrando o seu enquadramento geral, os objetivos e a forma como o documento está estruturado;
- O Capítulo 2, integrado na Parte I deste trabalho, analisa a importância da *Reabilitação Urbana* e faz uma breve apresentação das recomendações internacionais sobre o tema;
- O Capítulo 3, também integrado na Parte I, corresponde a um resumo dos conhecimentos mais atuais neste domínio específico. Começa por falar da situação em Portugal, depois é efetuado um enquadramento legislativo e por fim é abordado o tema da inclusão em *Reabilitação Urbana*;
- O Capítulo 4 integra a Parte II e consiste no caso de estudo, mais concretamente na *Reabilitação Urbana* no município de São Pedro do Sul;
- O Capítulo 5 contém as principais conclusões deste trabalho.

## **PARTE I**

### **Concetualização Sobre Reabilitação Urbana: sua importância e políticas públicas**

## 2. A Reabilitação Urbana

### 2.1 Conceito e definição

O entendimento de “*Reabilitação Urbana*” - seu conceito e sua definição - vem sendo analisado quer pela perspectiva governamental, assaz legislativa, normativa e, até, impositiva, quer pela teórica, de cunho académico, cujo sentido se encontra mais associado à estética, à funcionalidade e à economia “*daquele*” lugar e ou “*daquele*” tecido urbano, num movimento de lhe pretender devolver o que outrora possuiu e que por vicissitudes várias entretanto foi perdendo. São duas perspectivas que se cruzam, se entreajudam, mas que, por vezes, são conflitantes<sup>1</sup>.

Dentro daquela perspectiva governamental, menciona-se o seguinte:

O *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana* (RJRU), Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro<sup>2</sup>, define a “*Reabilitação Urbana*” como,

*“...a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou*

---

<sup>1</sup> Sobre esta conflitualidade é suficiente mencionar o caso do “*Regime Excepcional de Reabilitação Urbana*”, Decreto-Lei n.º 53/2014, de 08 de abril, que pelo “sacrifício” das condições de higiene e salubridade dos fogos [as quais se encontram expressas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas - Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, e legislação complementar] se permite a sua habitabilidade.

<sup>2</sup> Alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, e recentemente pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho.

## A Reabilitação Urbana

*verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, conservação ou demolição dos edifícios;”(art.º 2.º, alínea j).*

O Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio<sup>3</sup> [fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial], pela sua Ficha n.º 55, expressa a mesma definição que se encontra no RJRU.

A *Confederação Empresarial de Portugal (CIP)*, numa edição intitulada “*Fazer acontecer a Regeneração Urbana – Propostas*” (maio 2011), interpreta a “*Reabilitação Urbana*” como,

*“... uma actividade geradora de emprego nas áreas da conservação e turismo e uma fonte de receita para as cidades que se tornam destinos mais atractivos e representa a readaptação do tecido urbano, com o objectivo de melhorar a sua funcionalidade mas, também, de revitalizar os espaços, para se tornarem centros nucleares de desenvolvimento económico sustentável e de bem-estar das populações.”* (pág. 14).

A *Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU)*, em setembro de 2011, publicou um glossário sobre desenvolvimento territorial, o qual foi elaborado pela Conferência Europeia dos Ministros responsáveis pelo Ordenamento do Território (CEMAT), onde a “*Reabilitação Urbana*” aparece como sendo,

*“... um conjunto de actividades públicas (e, por vezes, público privadas)... que visa principalmente regenerar e conservar o património edificado ou o ambiente urbano, incluindo os seus ecossistemas. Para além da recuperação de edifícios históricos e de paisagens urbanas, estas actividades incluem ainda a modernização e melhoria de equipamentos e o respeito pelas normas e regras ambientais e de segurança”* (pág. 28).

Numa perspetiva mais académica, menciona-se o seguinte:

Para Mendes (2014), o conceito de *Reabilitação Urbana* supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios, não devendo confundir-se com o conceito mais estrito de restauro, que visa essencialmente a reconstituição do traçado original das fachadas e coberturas dos edifícios. Ainda, de acordo com o mesmo autor, é importante distinguir os conceitos de reabilitação e renovação urbana. Com efeito, a renovação urbana é uma ação que implica a demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo padrão urbano, como novas edificações. Por conseguinte, essas intervenções de renovação urbana desenvolvem-se sobre tecidos urbanos degradados, aos quais não se reconhece valor como património arquitetónico e histórico. Consequentemente, o processo de *Reabilitação Urbana* abrange um vasto leque de

---

<sup>3</sup> Alterado pela Declaração de Retificação n.º 53/2009, de 28 de julho.

## A Reabilitação Urbana

intervenções que pode ir desde a simples recuperação do edificado e dos espaços públicos; a uma estratégia de carácter social e assistencial dirigida a problemas específicos de grupos que são socialmente marginalizados e segregados; até a ações mais abrangentes de revitalização social e económica.

Para Silva (2007), a “*Reabilitação Urbana*” é entendida como o,

*“...processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística”.*

Segundo Amado (2012) as intervenções de *Reabilitação Urbana* sobre o espaço público assumem-se como uma prioridade nacional e uma oportunidade para um desenvolvimento urbano sustentável. Esta área, para além de contribuir para o equilíbrio social e para a melhoria da qualidade de vida das populações, é também uma atividade determinante para a dinamização económica, a geração de emprego e a poupança de recursos naturais.

## 2.2 Importância da Reabilitação Urbana

Com base no relatório “*Perspectivas da Urbanização Mundial*” da *Organização das Nações Unidas* (ONU, 2014), atualmente, cerca de 50% da população mundial vive em cidades, sendo que na Europa esta proporção se aproxima dos 80%. Em Portugal, esta percentagem situa-se nos 45% com tendência a aumentar. Espera-se mesmo que cerca de 65% da população mundial no ano de 2025 viva em zonas urbanas.

A *Reabilitação Urbana* assume um papel preponderante no desenvolvimento das cidades. Tal como esquematizado na Figura 1, trata-se de um processo que envolve várias dimensões - económica, social e física, através de uma estratégia interligada e integrada, e cujos resultados se manifestam em termos económicos, sociais, de competitividade e inovação.

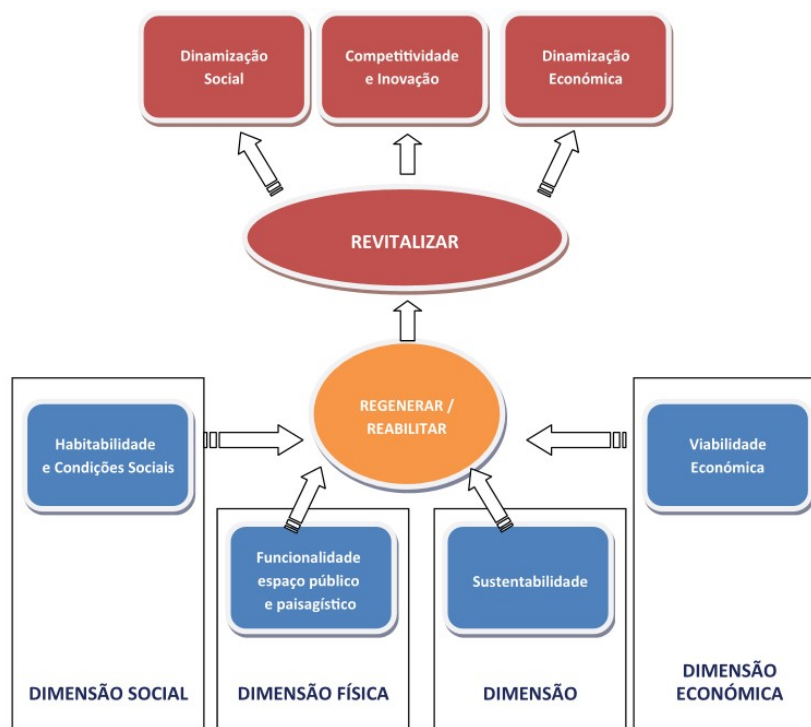


Figura 1: Estratégia integrada de reabilitação dos espaços urbanos (CIP, 2011)

As cidades constituem um motor do desenvolvimento onde se localiza grande parte das pressões ambientais e dos desequilíbrios sociais e territoriais. As áreas urbanas degradadas afetam negativamente a competitividade e o desenvolvimento global, motivando uma concreta e integral aplicação da *Reabilitação Urbana*. Assim, foi necessário definir objetivos específicos para a *Reabilitação Urbana*. Esses objetivos estão estipulados no art.º 3.º do RJRU e são os seguintes:

- a) *Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) *Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) *Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) *Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural;*
- e) *Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) *Modernizar as infra-estruturas urbanas;*
- g) *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) *Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) *Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;*

- j) *Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;*
- l) *Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- m) *Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- n) *Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- o) *Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- p) *Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- q) *Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- r) *Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.”*

### 2.3 Recomendações internacionais

Terminada a revolução industrial, começa-se a assistir na Europa à tomada de consciência do interesse de que se revestem certos monumentos como património arquitectónico e é em 1925 que surgem as primeiras preocupações acerca das noções de urbanismo e de património internacional. Em 1931 estas noções são tratadas e analisadas na Conferência Internacional de Museus de Atenas, onde foi definido pela primeira vez o conceito de conservação e restauro do património edificado, através da *Carta de Atenas do Restauro*.

Dois anos depois, em 1933, surge a *Carta do Urbanismo de Atenas*. Aqui, como resposta aos problemas causados pelo rápido crescimento das cidades, resultado da mecanização na produção e das mudanças no transporte, são definidos os princípios orientadores, tanto a nível do urbanismo – habitação, trabalho, circulação e lazer – como ao nível do património histórico – qualidade artística, salubridade, modernidade, contemporaneidade e integração.

A II Guerra Mundial (1939-1945) provocou transformações sociais, económicas e políticas que mudaram o mundo. Muitas das cidades europeias foram parcial ou totalmente destruídas. O pós-guerra trouxe consigo enormes necessidades de reconstrução e foi nesse ambiente, em 1964, no II Congresso Internacional dos Arquitectos e Técnicos dos Monumentos e Sítios, que surge a *Carta de Veneza sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios*.

Em 1965, sob proposta da *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization - Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura (UNESCO)*, foi criado o *Comité dos Monumentos e Sítios do Conselho da Europa (ICOMOS)*, um organismo internacional não governamental para os monumentos, cuja atuação se centra na análise de problemas técnicos de salvaguarda e na promoção de diversos colóquios visando a abordagem

do monumento inserido na problemática urbana. Gradualmente, por toda a Europa surgem instrumentos de *Reabilitação Urbana* enquadrados urbanística e normativamente por leis.

Em 1975 é proclamado o Ano Europeu do Património Arquitetónico. Neste contexto, é preparada pelo ICOMOS a *Carta Europeia do Património Arquitetónico*, cujo conteúdo reverteu para uma declaração que atualmente é conhecida como “*Carta de Amesterdão*”. Esta Carta visou a coordenação de todos os esforços ao nível europeu, com o objetivo de criar uma perspetiva comum e, sobretudo, de integrar a reabilitação do espaço físico com coesão social, ambiental e de habitação, promovendo desta forma o desenvolvimento local e constituindo um pressuposto fundamental nos planos de reabilitação futuros. O Congresso de Amesterdão reconheceu que a arquitetura europeia constitui o património comum a todos os seus povos e é parte integrante do património cultural do mundo inteiro, sendo da competência do *Conselho da Europa* assegurar a coordenação e a coerência da política dos seus estados membros e promover a sua solidariedade.

Mais tarde, a pedido da *Comissão Europeia* (CE), em 1996, um grupo de peritos sobre ambiente urbano (que foi criado pela CE em 1991 na sequência da publicação do Livro Verde sobre o Ambiente Urbano) elabora um relatório que decorre de um projeto que já tinha sido lançado em 1993 - o relatório *Cidades Europeias Sustentáveis* - que identifica os princípios do desenvolvimento urbano sustentável e os mecanismos necessários para a sua concretização. A *Reabilitação Urbana* é identificada nesse relatório como uma das vias para alcançar a sustentabilidade do desenvolvimento urbano, através da otimização e poupança de recursos e consequente melhoria do ambiente.

Inspirada no conceito de desenvolvimento sustentável, no ano de 2003 em Atenas, no IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, surge uma *Nova Carta de Atenas* redigida pelo *Conselho Europeu de Urbanistas* (CEU), sobre as cidades do século XXI. Desta vez, com um âmbito mais alargado, veio apelar para uma nova maneira de ordenar as cidades no sentido de responder às exigências culturais e sociais das populações do novo milénio.

Numa reunião informal dos ministros dos estados membros da União Europeia (UE) responsáveis pelo desenvolvimento urbano ocorrida em Bristol, em 2005, nasce o *Acordo de Bristol*. Este acordo reflete sobre o papel essencial das cidades e a centralidade dos objetivos de crescimento económico, inclusão e justiça social, e refere o benefício da criação de comunidades sustentáveis por toda a Europa para que haja um desenvolvimento sustentável.

Em 2007, foi criada a *Carta de Leipzig sobre Cidades Europeias Sustentáveis*, denominada abreviadamente por *Carta de Leipzig* (que foi adotada na reunião informal dos ministros responsáveis pelo desenvolvimento urbano e coesão territorial dos estados membros da UE que teve lugar em Leipzig, na Alemanha). Segundo o Fórum das Cidades (2017), a *Carta de Leipzig* “...reflete o acordo sobre princípios e estratégias em matéria de desenvolvimento urbano e questões relacionadas com a coesão territorial, lançando as bases para uma

*política urbana ativa na Europa e partilhando orientações e entendimentos comuns sobre as cidades europeias”.*

Com o objetivo de conseguir maior competitividade económica, ecoeficiência, coesão social e progresso cívico nas cidades europeias, assim como de garantir a qualidade de vida e o bem-estar dos cidadãos, no presente e no futuro, foi proposto um aprofundamento da dimensão urbana nas políticas europeias através da preparação de uma “Agenda Urbana Europeia” sublinhando o potencial da regeneração urbana como instrumento de combate à crise financeira e económica. Esta Agenda recomenda uma regeneração urbana integrada, visando um desenvolvimento urbano inteligente, socialmente mais inclusivo e sustentável.

Nos últimos anos, a reflexão sobre a evolução das políticas públicas na direção da sustentabilidade urbana, contribuíram para que a formulação da Política de Coesão 2014-2020 assumisse o desenvolvimento urbano sustentável integrado como uma das suas prioridades. Em 2010, a CE apresenta o documento “*EUROPA 2020: Estratégia para um crescimento inteligente sustentável e inclusivo*” (CE, 2010) que define uma visão para a Europa e estabelece três grandes prioridades associadas a iniciativas diferenciadas:

- Crescimento inteligente (desenvolver uma economia baseada no conhecimento e na inovação, na educação e na sociedade digital);
- Crescimento sustentável (tornar a o aparelho produtivo mais eficiente em termos de utilização de recursos, ao mesmo tempo que se reforça a competitividade);
- Crescimento inclusivo (fomentar uma economia com níveis elevados de emprego que assegurem a coesão social e territorial).

A sustentabilidade é uma orientação europeia de referência com especial relevância para o período de programação financeira 2014-2020, sendo que a estratégia de crescimento Europa 2020 tem como meta que a UE se torne numa economia inteligente, sustentável e inclusiva.

## 3. A Reabilitação Urbana em Portugal

### 3.1 Situação em Portugal

A nível nacional, a preocupação com a *Reabilitação Urbana* tem sido um tema central, constituindo um objetivo estratégico e um desígnio nacional. Nestes anos mais recentes, observamos sucessivos governos, por via da sua organização pública administrativa, a produzir legislação - quer sob a forma de lei e seus princípios, quer sob a forma de decreto e sua regulamentação - cujo objeto se focaliza na *Reabilitação Urbana*, com os centros históricos a ganhar particular importância.

Com efeito, já em 29 de junho de 2006, na conferência de apresentação do Novo Regime de *Reabilitação Urbana*, o então ministro do ambiente do ordenamento do território e do desenvolvimento regional<sup>4</sup> descreveu da seguinte forma a importância da *Reabilitação Urbana*:

*"A urgência da Reabilitação Urbana é hoje consensual em Portugal. Por um lado, a degradação física dos edifícios traduz-se em condições de conforto e de habitabilidade inaceitáveis para os ocupantes, muitas vezes famílias ou indivíduos que pertencem a segmentos vulneráveis da nossa sociedade. Por outro lado, a degradação do edificado afeta a qualidade do tecido urbano, influenciando negativamente a imagem, a vitalidade, a competitividade e a atratividade das nossas cidades."*

---

<sup>4</sup> Em junho de 2006 o ministro do ambiente era o Exmo Sr. Eng<sup>o</sup> Nunes Correia.

## A Reabilitação Urbana em Portugal

Esta preocupação é realçada no preâmbulo do RJRU, onde se observa o seguinte:

*“A Reabilitação Urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”*

Também Jorge Gonçalves<sup>5</sup> (2017), em artigo de opinião, refere o seguinte:

*“...o "frenesim imobiliário" sentido nos edifícios do centro das duas cidades ofusca as gigantescas necessidades de reabilitação que o país e em especial as áreas metropolitanas necessitam. Acresce que a Reabilitação Urbana atinge o edificado, mas atinge também o espaço público, este da responsabilidade do investimento público.”*

De acordo com os Censos 2011, existem cerca de dois milhões de fogos a necessitar de recuperação, o que representa cerca de 34% do parque habitacional nacional. Segundo Vilhena (2013), o segmento da reabilitação de edifícios representa cerca de 26,1% da produtividade do setor da construção em Portugal (no ano de 2011) bastante aquém da média europeia, situada nos 34,9 %.

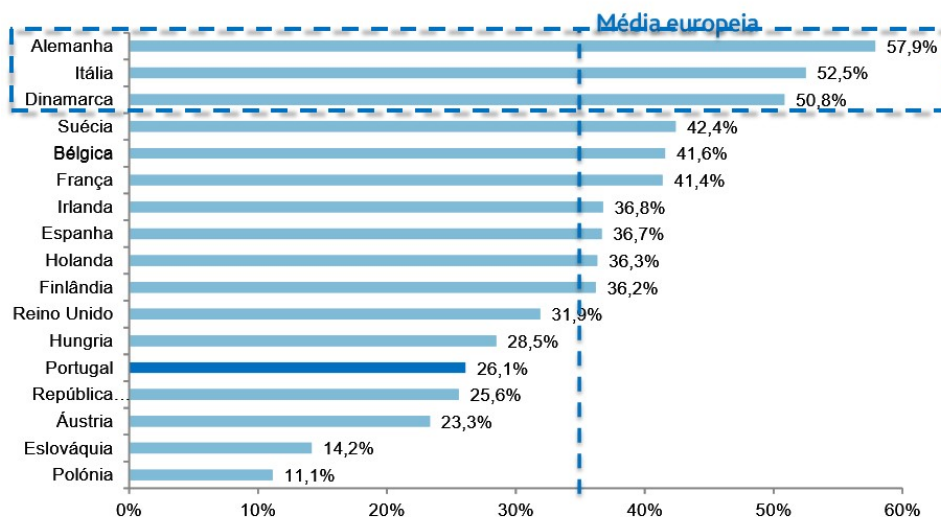


Figura 2: Produtividade do setor da construção na reabilitação de edifícios em países da UE (António Vilhena, LNEC, 12 novembro 2013)

<sup>5</sup> Professor no Instituto Superior Técnico, lecciona as disciplinas de Economia Regional e Urbana; Geografia Física; Sociologia Urbana; Planeamento Estratégico e Governança Urbana; e Desenvolvimento Regional e Políticas Comunitárias.

Em 2014, reconhecendo-se a situação de desadaptação e degradação do edificado, é publicada legislação específica voltada para a temática da *Reabilitação Urbana*. Trata-se de princípios, de conceitos, de definições e de medidas intervencionistas consideradas indispensáveis no sentido de reverter o quadro inestético dos centros urbanos, do seu edificado e dos seus tecidos circundantes. Surge, assim, o *Regime Excepcional da Reabilitação Urbana*, Decreto-Lei n.º 53/2014, de 08 de abril, que suprime em parte o RJRU.

Neste contexto, aquele diploma prevê a dispensa temporária do cumprimento de alguns requisitos legislativos previstos, desde que, as operações urbanísticas não originem desconformidades, nem agravem as existentes, ou contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração. Por exemplo, no que diz respeito ao *Regulamento Geral das Edificações Urbanas* (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, prevê-se a dispensa de aspetos relacionados com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores, bem como a dispensa do cumprimento de alguns regimes jurídicos relacionados com os requisitos de qualidade térmica e acústica dos edifícios.

Este Regime Excepcional da Reabilitação Urbana salvaguarda no entanto que as operações de reabilitação que venham a ser realizadas com dispensa dos requisitos nele previstos não são afetadas pela cessação de vigência do regime excepcional, desde que seja mantido um uso habitacional predominante.

Todas estas posições estão em consonância com o Acordo de Parceria 2014-2020<sup>6</sup>, que promove a competitividade de economia nacional, coesão social e o desenvolvimento sustentável do país. Ou seja, reconhece-se que o desenvolvimento sustentável das cidades, para além de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, conduz também ao aumento da competitividade do país.

A estratégia proposta pela Resolução do Conselho de Ministros n.º , de 11 de agosto, intitulada “Cidades Sustentáveis 2020”, procura reforçar a dimensão estratégica do papel das cidades em vários domínios tentando enquadrar as cidades como cidades inteligentes - “smart cities”: “*As dimensões de uma cidade inteligente “smart cities” traduzem-se na inovação, na sustentabilidade económica e ambiental e na inclusão, promovendo a gestão sustentável e a qualidade de vida dos cidadãos*”.

A estratégia “Cidades Sustentáveis 2020” baseia-se na resposta a um conjunto de desafios que exigem abordagens integradas e adequadas a cada tipo de cidade. São eles:

---

<sup>6</sup> Acordo de Parceria 2014-2020 ou também conhecido por Portugal 2020 - trata-se de um acordo estabelecido entre Portugal e a Comissão Europeia que consagra a política de desenvolvimento económico, social, ambiental e territorial que estimulará o crescimento e a criação de emprego nos próximos anos em Portugal (Decisão CE de 30/7/2014).

- *“Competitividade e crescimento (afirmar o papel crucial das cidades no crescimento económico e na competitividade territorial);*
- *Inclusão e coesão social (conhecer a extensão e polarização e inverter os processos urbanos de exclusão social e pobreza);*
- *Transformações Demográficas (ponderar as tendências de perda populacional dos centros urbanos e procurar respostas adequadas;*
- *Governança estratégica (envolver e capacitar os agentes urbanos, de coordenação estratégica e operacional);*
- *Disciplina do uso do solo (estabilizar os usos do solo com a contenção e regressão dos perímetros urbanos e a perequação dos benefícios e encargos da urbanização);*
- *Viabilidade Financeira (potenciar o poder de alavancagem dos fundos estruturais e procurando fontes de financiamento alternativas);*
- *Regeneração urbana (valorizar e requalificar as áreas urbanas, procurando soluções integradas e de compromisso entre os diversos agentes territoriais);*
- *Sustentabilidade e resiliência (potenciar recursos endógenos e promover a eficiência dos seus subsistemas);*
- *Integração urbano-rural (promover relações de interdependência e complementaridade entre os centros urbanos e o meio não-urbano sob influência funcional);*
- *Integração no espaço internacional (fomentar a atratividade, projeção e conectividade das áreas metropolitanas e cidades portuguesas na Europa e no Mundo).”*

De acordo com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2015, de 11 de agosto, é-nos dito que,

*“A estratégia «Cidades Sustentáveis 2020» configura-se como uma proposta de âmbito nacional, aplicável ao nível local, para um futuro mais sustentável das nossas cidades, articulando uma visão com um conjunto de princípios orientadores e quatro propostas de eixos estratégicos de intervenção”.*

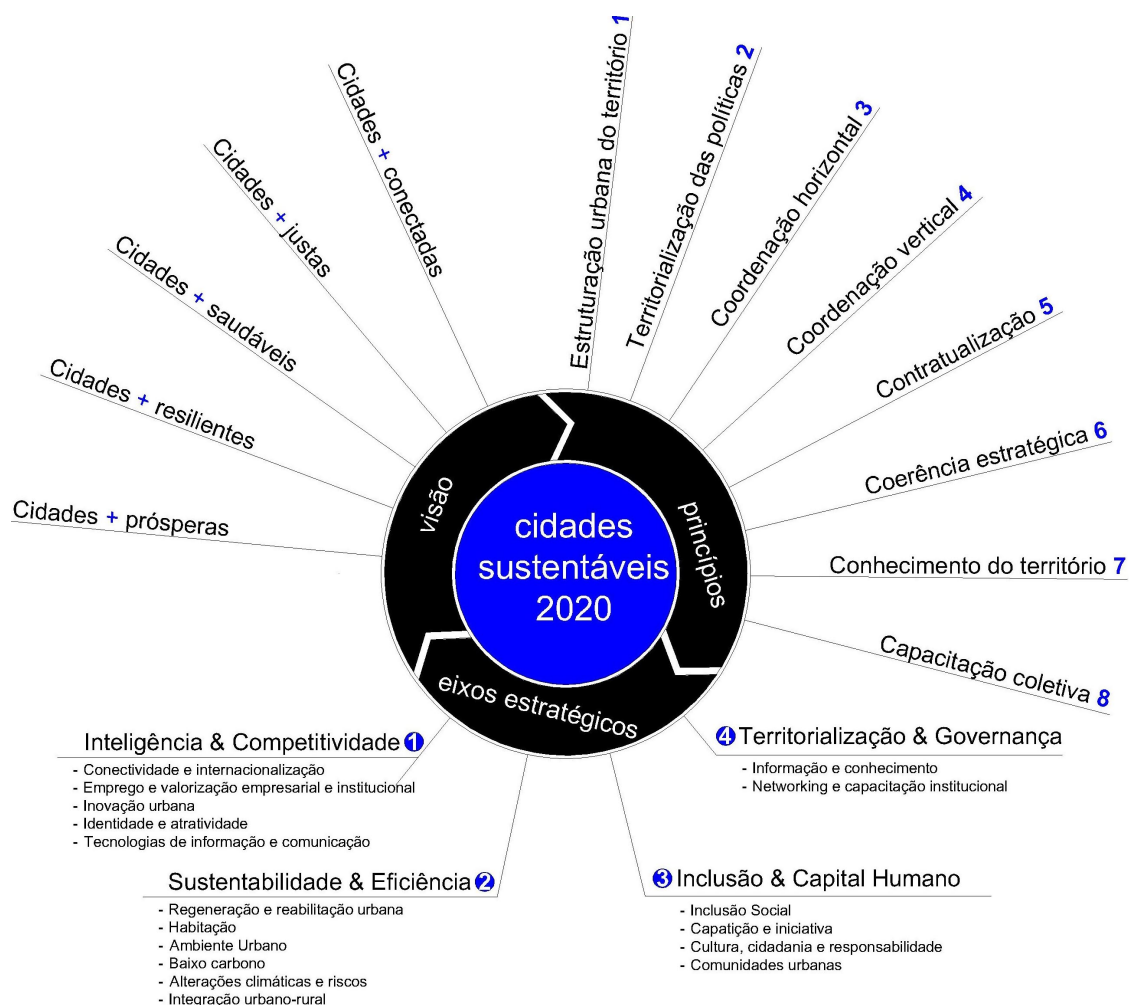


Figura 3: Esquema das cidades sustentáveis  
(<http://www.dgterritorio.pt>)

### 3.2 Enquadramento legislativo

Em Portugal, a primeira legislação de ordenamento do território, tendo como pressuposto urbanístico a salvaguarda do património, data de 1934. Na altura, pelo ministro das obras públicas<sup>7</sup> é-nos dito que “A política de controlo do desenvolvimento urbano determinou o necessário enquadramento institucional e jurídico, acompanhado pela especificação dos instrumentos próprios de actuação.”. É nesta altura criada a figura do *Plano de Urbanização* (PU) pelo Decreto-Lei n.º 24802, 21 de dezembro de 1934.

Em 1944, com o Decreto-Lei n.º 33921, de 5 de setembro, é alterada a nomenclatura de PU para Plano Geral de Urbanização e Expansão e procede-se à consagração legal da figura do Plano Parcial de Urbanização. Os esforços são, então, canalizados para a elaboração dos

<sup>7</sup> Na altura o ministro das obras públicas era o Exmo Sr. Engº Duarte Pacheco.

Planos Gerais de Urbanização das sedes dos municípios e de outras localidades, com mais de 2500 habitantes, passando-se a controlar as transformações de uso do solo e definindo-se os seus usos possíveis.

No ano atual de 2017, a lei que estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo é a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio<sup>8</sup>.

A *Reabilitação Urbana* é promovida essencialmente, pelo setor público, nomeadamente, através dos municípios, conforme o estipulado no n.º 1 do art.º 7.º do RJRU. Efetivamente, os mecanismos constantes no RJRU envolvem quase sempre os municípios, direta ou indiretamente, por intermédio de empresas municipais ou outros formatos organizacionais, onde se destacam as sociedades de *Reabilitação Urbana*. Nesse sentido, a atribuição de responsabilidades aos municípios no que refere à *Reabilitação Urbana* e gestão do território em geral, vai ao encontro dos princípios consagrados na Constituição da República Portuguesa (1976) sobre a descentralização administrativa e autonomia do poder local (art.º 6.º, n.º 1): “...*O Estado é unitário e respeita na sua organização e funcionamento o regime autonómico insular e os princípios da subsidiariedade, da autonomia das autarquias locais e da descentralização democrática da administração pública...*”.

A descentralização administrativa também se encontra consagrada na Lei n.º 159/99, de 14 de setembro<sup>9</sup>, onde é “*Estabelecido o quadro de transferência de atribuições e competências para as autarquias locais...*” e onde consta o “...*ordenamento do território e urbanismo*”, enquanto competência autárquica.

De acordo com Teresa Salgueiro (1986), a estrutura administrativa do Estado tem oscilado entre a centralização e descentralização. De acordo com a mesma autora, a transferência de competências e responsabilidades do Governo Central para as autarquias incorporou melhorias no domínio da gestão do território e do urbanismo porque, por um lado, os municípios têm maior conhecimento dos problemas concretos do território sobre sua jurisdição e, por outro lado, a descentralização de competências proporciona ganhos efetivos de poupança e confere maior celeridade nos processos.

### 3.3 Modelos de Reabilitação Urbana

Face ao novo RJRU, é essencial definir uma política que permita encontrar as melhores soluções para ultrapassar a necessidade de desburocratizar os procedimentos conducentes à

---

<sup>8</sup> Alterada recentemente pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto.

<sup>9</sup> Alterada pela Lei n.º 67- A/2007, de 31 de dezembro.

*Reabilitação Urbana*, criando articulação entre o setor privado e o setor público, cabendo aos proprietários garantir a reabilitação dos edifícios e ao setor público incentivá-la.

### **3.3.1 Tipos de operações de Reabilitação Urbana**

De acordo com o RJRU, pelo seu art.º 8.º, existem dois tipos de operações de *Reabilitação Urbana*, a simples e a sistemática, cujos entendimentos são os seguintes:

*Operação de Reabilitação Urbana Simples*: trata-se de uma intervenção dirigida concretamente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, e é efetuada, normalmente, pelo próprio proprietário do imóvel.

*Operação de Reabilitação Urbana Sistemática*: intervenção integrada de uma área para a reabilitação do edificado e para a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público. Neste caso, cabe às entidades gestoras promoverem as operações. A *Reabilitação Urbana*, quando aplicada sob o ponto de vista de operações sistemáticas, implica naturalmente um maior encargo bem como uma maior complexidade. No entanto em termos de resultados obtidos, o diferencial é regra geral substancialmente positivo, nomeadamente, em relação às vivências dos utilizadores mas sobretudo à melhoria da qualidade de vida das populações locais.

Se se optar por uma operação de reabilitação sistemática, o RJRU prevê que a área onde tomará lugar a intervenção torna-se de utilidade pública para efeitos de expropriação ou venda forçada (art.º 32.º do RJRU). De acordo com o art.º 10.º do RJRU, no que se refere às entidades gestoras das operações de *Reabilitação Urbana*, estas podem ser os próprios municípios ou empresas municipais habilitadas, que receberão o estatuto por delegação de poderes – as sociedades de *Reabilitação Urbana* enquadram-se neste ponto.

É permitido às entidades gestoras adjudicarem as obras de *Reabilitação Urbana* a outras entidades privadas, desde que seja no âmbito de operações de *Reabilitação Urbana* sistemáticas. Para esse efeito, as parcerias podem ser criadas através da concessão da *Reabilitação Urbana* (art.º 42.º do RJRU) ou através do contrato de *Reabilitação Urbana* (art.º 43.º do RJRU). No que refere à parceria por contratação, a entidade contratada fica obrigada a elaborar, coordenar e executar os projetos de *Reabilitação Urbana*. Outro aspeto relevante deste tipo de contratos é a possibilidade de a entidade contratada passar a ser detentora dos direitos de propriedade ou de superfície e proceder à comercialização dos imóveis reabilitados.

No que refere aos vários instrumentos de *Reabilitação Urbana* ao dispor das entidades gestoras, destacam-se os seguintes:

- Obrigação de reabilitar e obras coercivas (art.º 55.º do RJRU) - é imposto ao proprietário a obrigatoriedade de realizar obras, se se justificar;
- Arrendamento forçado (art.º 59.º do RJRU): após reabilitar um imóvel privado por sua conta, a entidade gestora pode colocá-lo ao arrendamento nos casos em que o proprietário não proceda ao ressarcimento das despesas com a reabilitação;
- Expropriação (art.º 61.º do RJRU): se se verificar o elevado interesse público ou no caso em que o proprietário não proceda à reabilitação do imóvel;
- Venda forçada (art.º 62.º do RJRU): em alternativa à expropriação, pode a entidade gestora proceder à venda do imóvel em hasta pública, mediante o pagamento de uma indemnização ao proprietário transferindo para o comprador a obrigatoriedade de reabilitar.

### 3.3.2 As sociedades de Reabilitação Urbana

Desde a década de 1950 que as cidades sofreram grandes mudanças, com a expansão das áreas urbanas em detrimento das zonas históricas, algumas das quais foram deixadas ao abandono conforme já foi atrás referido. Para minimizar este problema, o governo português criou o primeiro instrumento jurídico que aprova um regime excecional de *Reabilitação Urbana* para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio. Este diploma permite que as administrações locais formem empresas públicas de regeneração urbana com o objetivo de dinamizar a *Reabilitação Urbana*, com especial abordagem para os núcleos mais antigos com falta de condições de habitabilidade, de salubridade, de estética e até de segurança.

Neste contexto foram estabelecidas *Sociedades de Reabilitação Urbana* (SRU). Quanto à sua estrutura, o capital das SRU pode ser detido inteiramente pelos municípios ou, caso se verifique a situação de “excecional interesse público”, o capital pode ter também a participação do Estado Central<sup>10</sup>. São estas SRU que têm a missão de promover a *Reabilitação Urbana* de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

Às SRU constituídas pelos municípios são-lhes atribuídos poderes especiais de intervenção e fiscalização, com destaque para os poderes de expropriação e licenciamento, de forma a procederem à *Reabilitação Urbana* do edificado e infraestruturas inseridas nas áreas delimitadas sobre a sua alçada (zonas históricas ou Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística - ACRRU).

---

<sup>10</sup> Como é o caso da SRU Viseu Novo, em que o Estado detém 45% do capital social, através do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (<http://www.viseunovo.pt>)

## A Reabilitação Urbana em Portugal

Embora todos os passos do procedimento da reabilitação impliquem um controlo por parte da SRU, é aos proprietários que cabe a responsabilidade e a iniciativa legal de reabilitarem os seus imóveis. Quando essa iniciativa não existe ou o proprietário não dispõe de todas as ferramentas necessárias para a sua realização, a SRU pode intervir em prol da preservação do imóvel. É também concedido aos proprietários o direito de solicitarem que a SRU proceda às obras programadas, sem que o seu direito de propriedade seja posto em causa.

No que refere ao quadro de competências, cabe às SRU (art.º 6.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio):

- Procederem ao licenciamento e autorização das operações urbanísticas;
- Expropriar ou constituir servidões administrativas aos imóveis a serem reabilitados;
- Proceder aos realojamentos necessários;
- Fiscalizar as obras de *Reabilitação Urbana*.

As operações urbanísticas iniciadas pelas SRU que se encontrem numa zona de intervenção têm um processo de licenciamento facilitado, visto se encontrarem isentos de uma autorização formal, bastando apenas a aprovação por parte da Câmara Municipal respetiva.

Relativamente aos procedimentos de *Reabilitação Urbana*, cabe às SRU a definição das áreas de intervenção que poderão corresponder, em regra, a um quarteirão (ponto 2 do art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio). Caso a operação urbanística em questão não se encontre abrangida por um plano de pormenor, a SRU deve contactar a Câmara Municipal para que esta decida se existe necessidade da elaboração deste elemento de gestão territorial ou não.

Definida a área de intervenção, a SRU elabora um *Documento Estratégico* (DE) para essa mesma área onde consta, entre outros elementos, a identificação dos edifícios a reabilitar e a extensão da intervenção; a identificação dos proprietários e arrendatários; o projeto base de intervenção onde consta a estratégia de reabilitação; a planificação e orçamento das operações. Seguidamente a SRU notifica os proprietários ou titulares das decisões tomadas e sobre o conteúdo do DE, dando logo início a negociações com vista à aquisição ou expropriação dos imóveis (art.º 15.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio).

A falta de acordo de todos os proprietários sobre a reabilitação da sua fração dá lugar a uma “intervenção forçada”, em que a SRU toma diretamente a seu cargo a tarefa de reabilitar, devendo, caso seja necessário, garantir a aquisição da propriedade por via da “expropriação por utilidade pública” ou garantir a “servidão administrativa” sobre o imóvel, restringindo o seu uso mas sem alterar a posse da sua propriedade. Ambas as figuras estão consagradas no Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de setembro). Contudo, aos antigos proprietários expropriados é-lhes reservado o direito de preferência sobre a primeira alienação

dos imóveis já reabilitados, podendo assim readquirir o imóvel mediante o pagamento de um preço proposto pela entidade vendedora.

Também é função da SRU assegurar, se for necessário, o realojamento dos arrendatários habitacionais que tenham optado pela suspensão do contrato, durante o período das obras. No que diz respeito aos arrendatários não habitacionais cuja fração seja de utilização comercial, estes têm o direito de optar pela indemnização por caducidade do arrendamento ou pela reocupação da fração mediante um novo contrato, tendo também direito a uma indemnização pela interrupção da atividade no decorrer da realização das obras (art.º 26.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio).

A SRU tem o dever de fiscalizar todas operações urbanísticas abrangidas pelo DE e assegurar a conformidade das mesmas no seu enquadramento legal, regulamentar, e na prevenção de perigos que daí resultem para a saúde e segurança pública, competências previstas na secção V do capítulo III do *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação* (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99<sup>11</sup>, de 16 de dezembro, com exceção da competência para aplicação de sanções administrativas por infração contra ordenacional, a qual se mantém como competência do município. A SRU tem o dever de apoiar os proprietários na preparação e execução das ações de reabilitação, nomeadamente, informá-los sobre os respetivos direitos e deveres durante o processo de reabilitação, assim como indicar eventuais participações financeiras que possam ser acionadas em seu auxílio. Tem a capacidade de tomar posse administrativa dos bens imóveis e de os colocar à venda a preço de mercado, permitindo à SRU recuperar do investimento efetuado, garantindo a sua sustentabilidade financeira.

### 3.4 Inclusão em Reabilitação Urbana

#### 3.4.1 Princípios e medidas

Nas últimas décadas, e como se pode verificar no Quadro 1, o investimento nas cidades e no território foi essencialmente em infraestruturas, com o objetivo de melhorar a infraestruturização básica, as condições de acessibilidade e a integração logística, contudo este investimento ficou muito aquém do expectável.

---

<sup>11</sup> Alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro (corresponde à 13ª versão daquele diploma), com a correspondente retificação n.º 46 – A/2014, de 10 de novembro e pela Lei 79/2017, de 18 de agosto.

Quadro 1: Investimento em infraestruturas a nível nacional - Peso médio no PIB (%) (Pereira e Pereira, 2016)

	<b>Investimento em Infraestruturas</b>	<b>Infraestruturas de Transporte Rodoviário</b>	<b>Outras Infraestruturas de Transporte</b>	<b>Infraestruturas Sociais</b>	<b>Infraestruturas Básicas</b>
<b>Período Amostral</b>					
<b>1980-2011</b>	4,1768	1,1940	0,3798	0,9564	1,6465
<b>Décadas</b>					
<b>1980-89</b>	2,8789	0,7409	0,2183	0,8087	1,1111
<b>1990-99</b>	4,3952	1,3199	0,4682	1,0764	1,5306
<b>2000-09</b>	5,0430	1,5186	0,4649	1,0193	2,0401
<b>Periodização de Referência</b>					
<b>1980-85</b>	2,7019	0,7391	0,1916	0,8752	0,8960
<b>1986-93</b>	3,6111	0,9701	0,3179	0,8384	1,4847
<b>1994-99</b>	4,6069	1,4021	0,5288	1,1487	1,5272
<b>2000-11</b>	5,0764	1,4668	0,4408	0,9795	2,1894
<b>Quadros Comunitários de Apoio</b>					
<b>Pré-QCAs: 1980-88</b>	2,8290	0,7331	0,2130	0,8162	1,0667
<b>QCA I: 1989-93</b>	3,9277	1,1195	0,3551	0,9225	1,5306
<b>QCA II: 1994-99</b>	4,6069	1,4021	0,5288	1,1487	1,5272
<b>QCA III: 2000-06</b>	5,0993	1,6272	0,5140	1,0875	1,8705
<b>QREN: 2007-11</b>	5,0445	1,2422	0,3382	0,8283	2,6357

O padrão de ocupação urbano originou sérios problemas de eficiência e sustentabilidade, o que constitui agora um dos principais objetivos para as políticas urbanas. Assim, a promoção da competitividade da economia nacional, a coesão social e o desenvolvimento sustentável do país, são as prioridades e objetivos estabelecidos por Portugal e pela Europa no Plano Estratégico 2020 e no Acordo de Parceria 2014-2020.

De acordo com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2015, de 11 de agosto, que aprova a estratégia “Cidades Sustentáveis 2020”, vários são os domínios associados ao desenvolvimento urbano sustentável que a CE seleciona como prioritários, incluindo a promoção de uma economia de baixo carbono, a proteção do ambiente e a eficiência no uso de recursos, a gestão e prevenção de riscos e adaptação às alterações climáticas, a competitividade e inovação, a regeneração urbana e a inclusão social.

Na Figura 4 é apresentada a correspondência entre os quatro eixos estratégicos e respetivos subeixos da Estratégia Cidades Sustentáveis 2020, cuja aplicação integrada contribuirá para a transformação das cidades em cidades mais sustentáveis.

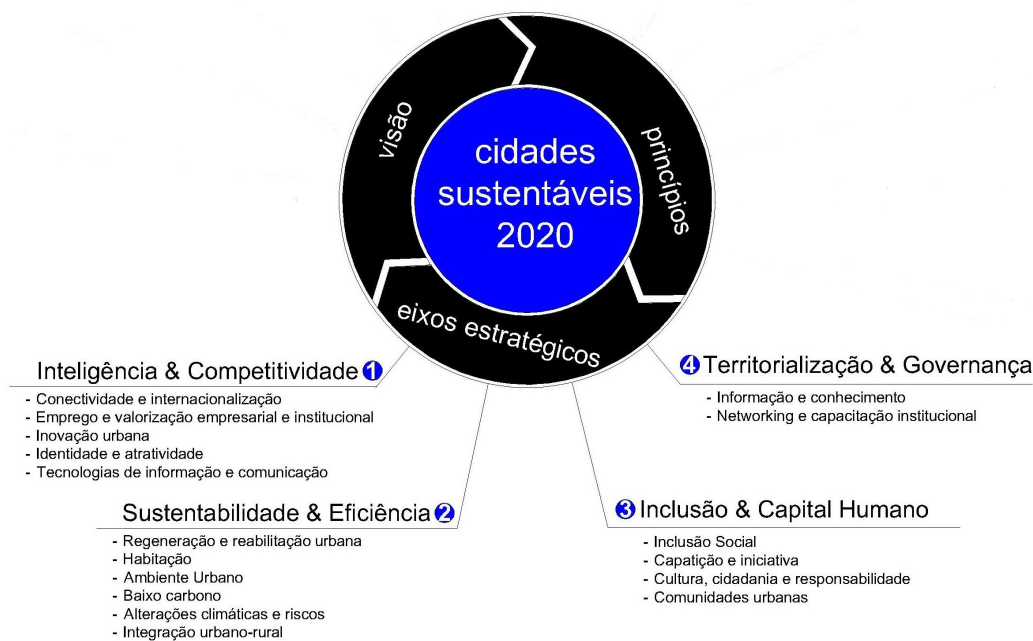


Figura 4: Eixos estratégicos  
(<http://www.dgterritorio.pt>)

No âmbito desta dissertação, e uma vez que muito haveria para desenvolver, só será dada particular relevância a alguns subeixos dos eixos 2 e 3. Assim, quanto ao eixo 2 (Sustentabilidade & Eficiência) e no que diz respeito à regeneração e *Reabilitação Urbana*, os objetivos fundamentais, de com o estipulado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2015, de 11 de agosto, são os seguintes:

- “Conter a expansão dos perímetros urbanos, estruturando e requalificando as frentes urbanas e protegendo os terrenos rústicos envolventes da urbanização avulsa e discriminando positivamente a ocupação dos vazios urbanos existentes, sem prejuízo da possibilidade de eventuais e excepcionais necessidades de crescimento, devidamente enquadradas e programadas;
- Promover ações de Reabilitação Urbana nos centros históricos e em áreas urbanas e periurbanas com carências multidimensionais, fomentando a recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado, a requalificação e reconversão de zonas industriais abandonadas e a qualificação do espaço público e das infraestruturas, garantindo condições de conservação, segurança, salubridade, estética, paisagem e ambiente;
- Fomentar a regeneração urbana na perspetiva da valorização integrada do território, incluindo, não apenas a valorização física e a diversificação funcional, mas ações materiais e imateriais complementares de revitalização económica, social, cultural e ambiental, em especial em territórios urbanos desfavorecidos;”

No que diz respeito ao subeixo do ambiente urbano, são os princípios fundamentais:

- *“Reforçar o equilíbrio e a sustentabilidade ambiental, económico-financeira e social dos subsistemas de infraestruturação urbana, com relevo para a água, saneamento, energia, resíduos e mobilidade, desenvolvendo soluções conjuntas com os serviços e fornecedores e assegurando a adequação à matriz de uso e ocupação do solo;*
- *Fomentar a criação, qualificação, integração, acessibilidade e legibilidade dos espaços exteriores urbanos, constituindo sistemas de espaços coletivos, nomeadamente praças, passeios arborizados, áreas pedonais, zonas de acalmia de tráfego, hortas, jardins, quintas e parques, valorizando as suas funções enquanto áreas livres de recreio, lazer, sociabilidade, cultura e desporto, potenciando o seu papel no equilíbrio microclimatológico, dos ecossistemas, dos ciclos biogeoquímicos, da biodiversidade e da paisagem, e contribuindo para a infraestrutura verde;*
- *Limitar a pressão urbana sobre os recursos hídricos, promovendo a melhoria do balanço hídrico urbano, a gestão do stress hídrico, a racionalização dos consumos públicos, domésticos e industriais, a reutilização das águas cinzentas e pluviais e a requalificação ambiental dos efluentes industriais;*
- *Incrementar a eficiência do metabolismo urbano, assumindo a prioridade de redução e valorização do resíduo como um recurso, ampliando o quadro de soluções de reutilização, reciclagem e valorização energética e orgânica dos resíduos e fomentando o consumo de produtos locais e o combate ao desperdício;”*

O Eixo 3 – Inclusão & Capital Humano tem os principais objetivos:

- *“Promover a inclusão, a equidade e a coesão social, procurando reverter os processos associados à exclusão social, como a pobreza, as dificuldades no acesso à habitação, a equipamentos e a serviços, e o afastamento para as periferias, garantindo o direito à cidade e incentivando trajetórias residenciais centripetas;*
- *Assegurar a adequada extensão, intensidade e qualidade das redes de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, através de uma perspetiva funcional e não tão só administrativa, de forma a responder às procuras e necessidades específicas e emergentes dos idosos, crianças, jovens, famílias e cidadãos com mobilidade reduzida;*
- *Garantir a segurança de pessoas e bens, prevenindo e combatendo a criminalidade urbana, com particular enfoque nas zonas urbanas críticas e na criminalidade violenta que mais afeta o sentimento de segurança dos cidadãos, e fomentar a prevenção social e o apoio às vítimas, especialmente crianças, idosos e mulheres.”*

A via mais robusta de inclusão social passa pelo acesso generalizado à cidade. Com efeito, como referido por Carvalho (2014), *“A participação na vida cívica é um direito concedido a todo e qualquer cidadão sem exceção.”*(pág. 11), segundo Carvalho (2014),

*“Territórios saudáveis, funcionais e compreensíveis para a maioria dos utilizadores, favorecem a mobilidade e inclusão social. Se, independentemente das características inerentes a cada indivíduo, todos podem utilizar espaços, equipamentos e serviços*

*de excelência, encontramos-nos perante uma sociedade ativa e verdadeiramente inclusiva”.*

Justifica-se, assim, intervir não apenas ao nível da *Reabilitação Urbana*, mas também na criação ou melhoramento das acessibilidades.

### 3.4.2 A questão das acessibilidades

A promoção da acessibilidade plena aos espaços públicos constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas.

Foi em 1997 que foi dado o grande passo para a acessibilidade com o aparecimento do Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de maio, que veio tornar obrigatória a eliminação de barreiras arquitetónicas e urbanísticas nos edifícios públicos, equipamentos coletivos e via pública. É também com esta legislação que se adota o símbolo internacional de acessibilidade (Figura 5).



Figura 5: Símbolo internacional da acessibilidade

(<http://www.calibracaoceime.com.br/calibracao-ceime-acessibilidade-simbolos-internacionais-da-acessibilidade>)

Aquele diploma aborda essencialmente o acesso aos edifícios e a mobilidade nos mesmos. O intuito principal com a publicação do diploma era a melhoria da qualidade de vida das pessoas com mobilidade condicionada. Não obstante, para que tal fosse realmente direcionado a pessoas com necessidades especiais, seria importante incluir algumas vertentes tais como: transportes; comunicações e edificações de um modo geral, não focando apenas o edificado de acesso ao público.

Pode então dizer-se que esta legislação pioneira na área teve certo impacto nas novas construções. No entanto houve pouca adesão à eliminação de barreiras arquitetónicas existentes. Segundo Sílvia Carvalho (2014), este facto deveu-se à fraca eficácia sancionatória, a poucos mecanismos de fiscalização e à falta de financiamentos para as intervenções necessárias.

Em 2003, assinalando 10.º aniversário da adoção pela *Assembleia Geral das Nações Unidas* das normas para a igualdade de oportunidades das pessoas com deficiência, o *Conselho da UE* deliberou, em 3 de dezembro de 2001 (Decisão 2001/903/CE), proclamar "O Ano Europeu

das Pessoas com Deficiência-2003" (AEPD). Esta decisão teve por fundamento a *Declaração dos Direitos do Homem* e a *Carta dos Direitos Fundamentais da UE*. Assentou igualmente em Resoluções do Conselho da UE, visando promover a aplicação dos princípios da não discriminação e de integração das pessoas com deficiência. O seu objetivo essencial foi o de sensibilizar a sociedade para a necessidade de a todos assegurar o exercício da cidadania. O princípio assenta na convicção de que uma sociedade é deficiente quando não garante a todos os cidadãos a plenitude da sua cidadania. Foi um ano marcado por campanhas de sensibilização e por algumas medidas concretas. Na Figura 6 pode-se observar uma das campanhas de sensibilização impressa num selo dos correios (CTT).



Figura 6: Selo dos CTT referente ao ano europeu das pessoas com deficiência (<https://www.stampworld.com>)

Pode-se considerar que o Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de maio, teve algum impacto na sociedade, mas no que diz respeito à eliminação de barreiras existentes (objetivo principal), teve um efeito praticamente nulo. Assim, surgiu a necessidade de aperfeiçoar este diploma a vários níveis, melhorando os mecanismos fiscalizadores, aumentando quer a eficácia sancionatória, quer os níveis de comunicação e de responsabilização dos diversos agentes envolvidos nestes procedimentos, bem como introduzir novas soluções, com a evolução técnica, social e legislativa. Surge assim o atual Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

No seguimento do diploma legal acima referido, o Governo Português lançou o livro “Guia da Acessibilidade e Mobilidade para Todos” que teve como principal objetivo desenhar a legislação em vigor, com o intuito de descodificar as normas técnicas apresentadas na referida legislação. Outra preocupação do Governo Português foi e continua a ser a sensibilização da população para tal temática. Em virtude do disposto, foram realizadas formações ao longo do país, sensibilizando a população para as condições de melhoria de qualidade de vida.

O Decreto-Lei n.º 163/2006, surgiu acompanhado do Plano de Ação para a Integração das Pessoas com Deficiências ou Incapacidade – PAIPDI, aprovado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 120/2006, de 21 de setembro, e do Plano Nacional de Promoção da Acessibilidades – PNPA, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/2007, de 17 de janeiro (<http://www.inr.pt/content/1/26/paipdi>).

O PAIPDI definia um conjunto de medidas de atuação dos vários departamentos governamentais, bem como metas a alcançar no período compreendido entre 2006 - 2009 com vista a criar uma sociedade que garantisse a participação efetiva das pessoas com deficiência. O Plano teve cinco objetivos estratégicos:

- A promoção dos direitos humanos e o exercício da cidadania;
- A integração das questões da deficiência e da incapacidade nas políticas setoriais;
- A acessibilidade a serviços, equipamentos e produtos;
- A qualificação, formação e emprego das pessoas com deficiências ou incapacidades;
- A qualificação e formação dos profissionais que prestam serviços às pessoas com deficiências ou incapacidade.

No Guia de Acessibilidade e Mobilidade para todos (Teles 2007) a presidente do Secretariado Nacional para a Reabilitação e Integração das Pessoas com Deficiência<sup>12</sup>, refere que:

*“Quando em algum momento da nossa vida experimentamos a diferença e vivenciamos a distancia que nos separa do homem idealizado, jovem, saudável de estrutura média e com capacidades de utilização dos espaços e dos equipamentos, é aí, nesse momento, que as adversidades e as barreiras do meio em que vivemos se sentem mais fundo... No entanto a cidade e os seus espaços não precisam de ser adversos, não é inevitável que aconteça. É possível desenhar e equipar sem barreiras e adequar a sua utilização para um numero grande de pessoas com diferenças na sua mobilidade”.*

[É referido ainda nessa página do guia, que:]

*“Promover a acessibilidade dos edificios e dos espaços públicos com ganhos de funcionalidade, é garantia de melhor qualidade de vida para todos os cidadãos. Garantindo autonomia, derrubam-se preconceitos e favorecessem-se práticas inclusivas para todos mas principalmente para as pessoas com deficiência, incapacidade e dificuldades na mobilidade”.*

Assim, o fomento da acessibilidade, principalmente na reabilitação da via pública, constitui um dos quesitos essenciais para o pleno exercício de direitos de cidadania, consagrados nos artigos n.º(s) 65.º e 66.º da Constituição da República Portuguesa, como o direito à qualidade de vida, à igualdade de oportunidades, quer seja no acesso à saúde, à educação, à habitação à informação ou ao trabalho, bem como à dignidade social.

---

12 Drª Luísa Portugal

## A Reabilitação Urbana em Portugal

Hoje em dia existe uma maior preocupação com a integração e inclusão de pessoas com diferentes características na sociedade, fomentando assim a igualdade de oportunidades. É por isso muito importante que haja também a preocupação de criar infraestruturas que tornem as cidades efetivamente inclusivas.

Recentemente, através da Resolução n.º 111/2017, de 7 de junho, a Assembleia da República resolveu, nos termos do n.º 5 do art.º 166.º da Constituição, recomendar ao Governo que desenvolva, até ao final do 2.º semestre de 2017, uma campanha nacional de sensibilização, com possibilidade de formação em áreas específicas e de maior relevância, para o cumprimento efetivo da lei da acessibilidade, em que sejam envolvidas as associações representativas do setor, as autarquias locais, o *Instituto Nacional para a Reabilitação, I. P.* (INR) e o *Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.* (IHRU).

## **PARTE II**

### **Caso de estudo: Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul**

## **4. Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul**

### **4.1 Caracterização do município**

O concelho de São Pedro do Sul localiza-se na Região Centro (Figura 7), sendo parte integrante do distrito de Viseu e da sub-região de Dão-Lafões.

A Região Centro é um território composto por sub-regiões com características diferenciadas. Podemos encontrar zonas desenvolvidas, densamente povoadas e onde predominam os sectores da indústria e dos serviços, mas também encontramos áreas com cariz marcadamente rural, onde escasseia uma população, de si já bastante envelhecida, em resultado da saída das pessoas em busca de melhores condições de vida, possuindo menos infraestruturas coletivas e onde a rede viária é pouco densa, dificultando, desta forma, a mobilidade das pessoas entre os diferentes locais (INE - Instituto Nacional de Estatística (2017)).

O concelho de São Pedro do Sul tem uma área de 348,68 km<sup>2</sup> e 16 851 habitantes (INE, 2011). É limitado pelos concelhos de Castro Daire (a nordeste), de Viseu (a sudeste), de Vouzela (a sul) e de Oliveira de Frades (a sudoeste), todos pertencentes ao distrito de Viseu. A oeste pelos concelhos de Vale de Cambra e Arouca, sendo estes pertencentes ao distrito de Aveiro.

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

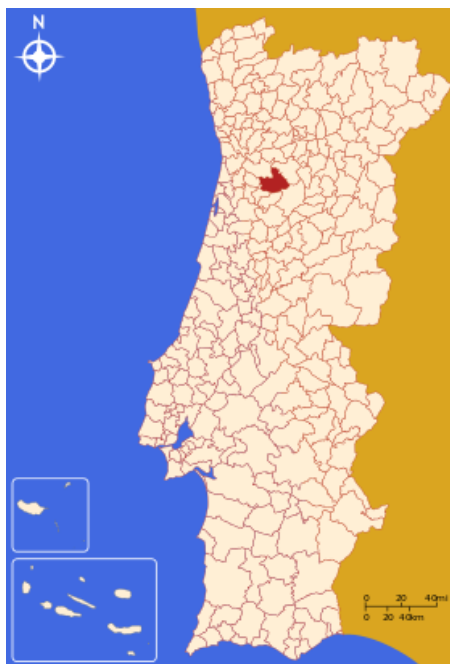


Figura 7: Mapa de Portugal – localização do concelho  
([https://pt.wikipedia.org/wiki/São\\_Pedro\\_do\\_Sul\\_\(Portugal\)\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/São_Pedro_do_Sul_(Portugal))))

O concelho de São Pedro do Sul foi criado no ano de 1836, pela divisão do antigo concelho de Lafões, do qual era uma das duas sedes, juntamente com Vouzela.



Figura 8: Localização do concelho de São Pedro do Sul  
(<http://www.wfp-portugal.com/index.php/distritos/distrito-de-visau>)

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

O município de São Pedro do Sul está subdividido em 14 freguesias (Figura 9): Bordonhos, Figueiredo de Alva, Manhouce, Pindelo dos Milagres, Pinho, São Félix, Serrazes, Sul, Valadares, Vila Maior, União das Freguesias (UF) de Carvalhais e Candal, UF de Santa Cruz da Trapa e São Cristóvão de Lafões, UF de São Martinho das Moitas e Covas do Rio, e UF de São Pedro do Sul, Várzea e Baiões.

São Pedro do Sul tem uma morfologia bastante acidentada, destacando-se a serra da Arada (1071 m de altitude) e da Freita (1119 m). Como recursos hídricos, são de referir o rio Vouga, o rio Sul, o rio Teixeira e a ribeira da Água Fria. Realce, ainda, para a existência de nascentes de água termal na zona das Termas, com águas especialmente indicadas para fins terapêuticos.



Figura 9: Distribuição das freguesias do Concelho de São Pedro do Sul ([https://pt.wikipedia.org/wiki/São\\_Pedro\\_do\\_Sul\\_\(Portugal\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/São_Pedro_do_Sul_(Portugal)))

A consulta dos principais indicadores demográficos revela que a população do concelho está muito envelhecida (Quadro 2). De facto, quer a percentagem de jovens com menos de 15 anos, quer a população em idade ativa, estão bastante aquém da média da sub-região Dão-Lafões e do país. O número de pessoas idosas por cada 100 jovens em São Pedro do Sul era em 2015 superior em 65% ao número nacional e 27% à sub-região Dão-Lafões. Também em termos económicos, a posição do concelho é modesta. Em 2013 o indicador “Poder de Compra *per capita*” representava 69,5% do valor de referência (relativo a Portugal), enquanto que na sub-região Dão-Lafões esse indicador representava 81,6%.

Quadro 2: Idades da população em 2015 no concelho, na sub-região Dão-Lafões e a nível nacional  
(<http://www.pordata.pt>)

	2015		
	São Pedro do Sul (Município)	Viseu Dão-Lafões (NUTS III)	Portugal
<b>População residente</b>	16 115	259 615	10 358 076
<b>Jovens (%) menos de 15 anos</b>	11,5	12,8	14,2
<b>População em idade activa (%) 15 aos 64 anos</b>	61,1	63,4	65,3
<b>Idosos (%) 65 e mais anos</b>	27,4	23,8	20,5
<b>Idosos por cada 100 jovens</b>	238	186	144
<b>Indivíduos em idade activa por idoso</b>	2,2	2,7	3,2

## 4.2 Delimitação da área de Reabilitação Urbana

### 4.2.1 Enquadramento

O atual RJRU, estrutura as intervenções de reabilitação tendo por base dois conceitos fundamentais: o conceito de *Área de Reabilitação Urbana* (ARU), cuja delimitação, da responsabilidade dos municípios, tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de *Operação de Reabilitação Urbana* (ORU) que corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área, atribuindo mecanismos especiais e transitórios de estímulo ao investimento privado.

No que refere à delimitação da ARU, esta é feita pelos municípios através de instrumento próprio e remetida à apreciação técnica do IHRU (art.º 13.º do RJRU) ou é feita através da criação e aprovação de um *Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana* (PPRU) - ver art.º 16.º do RJRU.

De acordo com o art.º 14.º do RJRU, é também no momento da delimitação da ARU que são estabelecidos os objetivos da *Reabilitação Urbana*, a estratégia a adotar, o tipo de operação de *Reabilitação Urbana* e a entidade gestora que ficará responsável. Também são definidos os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, assim como a atribuição dos incentivos fiscais e financeiros. O referido regime jurídico possibilita aos

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

municípios desenvolver processos de reabilitação de forma faseada: numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU, e numa fase seguinte, a aprovação da operação de reabilitação a desenvolver.

As ARU podem abranger:

- centros históricos;
- património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção;
- áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Como princípio geral, tem-se que o sucesso da requalificação do tecido urbano depende do seu enquadramento territorial e da sua capacidade de inter-relacionamento com os recursos naturais existentes, com a paisagem envolvente e com a rede de infraestruturas urbanas. São estas intervenções conjuntas e complementares que sustentam as medidas de desenvolvimento económico e social, a reabilitação do edificado e o investimento privado.

A Gestão das Operações de *Reabilitação Urbana* da ARU é assumida pelo município de São Pedro do Sul no exercício das suas competências e enquadrado no RJRU em vigor.

A delimitação das áreas de *Reabilitação Urbana* é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal (Anexo 2). A proposta de delimitação da área de *Reabilitação Urbana* de São Pedro do Sul foi aprovada em Diário da República sob o Aviso n.º 6174/2015, de 4 de junho.

De acordo com o enquadramento legal e com os objetivos da intervenção, a ARU de São Pedro do Sul tipifica-se numa operação de *Reabilitação Urbana* sistemática, por envolver não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Pelo menos para já, não é objetivo do município intervir nos edifícios envolventes inseridos na ARU. No entanto foi efetuado um levantamento cadastral dos mesmos.

A operação de *Reabilitação Urbana* sistemática prospetivada engloba zonas com características diferentes que se interligam e complementam num todo. Inclui a requalificação das margens do rio Vouga, vocacionadas para atividades ligadas à natureza, lazer e recreio, interligando-as com jardins, parques urbanos e com uma rede de percursos que pretende aproximar a cidade ao rio. A aposta na crescente pedonalização (adotando-se modelos de mobilidade saudáveis), associado à preocupação da integração e inclusão das pessoas com diferentes características na sociedade (cidade inclusiva), é um dos grandes objetivos.

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

Uma das estratégias de desenvolvimento para o concelho consistiu em criar zonas prioritárias de intervenção, onde as questões de acessibilidade, inclusão e igualdade de oportunidades fossem efetivas, tornando-se fundamental para a modernização económica e para a criação de polos de atração populacional para residentes e turistas, investindo-se, assim, numa imagem urbana de qualidade.

A ARU de São Pedro do Sul (Figura 10) delimita o núcleo urbano da cidade e da sua envolvente, evoluindo, para nascente, pelos contornos da via de acesso a Viseu, a *Estrada Nacional n.º 16* (EN 16), passando pelos rios Vouga e Sul, até à zona da Pedreira onde existe um miradouro com vista sobre a cidade. Contorna a antiga ponte de caminho de ferro de Negrelos, onde é visível a primeira fase da ecopista do Vouga, retornando ao núcleo urbano de São Pedro do Sul em direção ao principal eixo de ligação rodoviário, a EN 16. Engloba todo o corredor de ligação (EN 16) entre os núcleos urbanos de São Pedro do Sul e Termas, incorporando as construções confinantes com o arruamento a requalificar futuramente. As Termas incluem o núcleo urbano e as áreas envolventes delimitadas pelas redes rodoviárias principais. A ARU tem uma área total de 154 hectares.

A proposta de promover a ARU de São Pedro do Sul, incorporando as zonas do centro histórico da cidade, das Termas e do Corredor de Ligação (EN16) entre os núcleos urbanos das Termas e de São Pedro do Sul, justifica-se pela necessidade e oportunidade legal de articular os vários instrumentos de gestão urbanística num plano estratégico de salvaguarda, alargando-se o processo de reabilitação já iniciado em 2011 com a obra de requalificação do centro histórico de São Pedro do Sul, objeto deste trabalho.

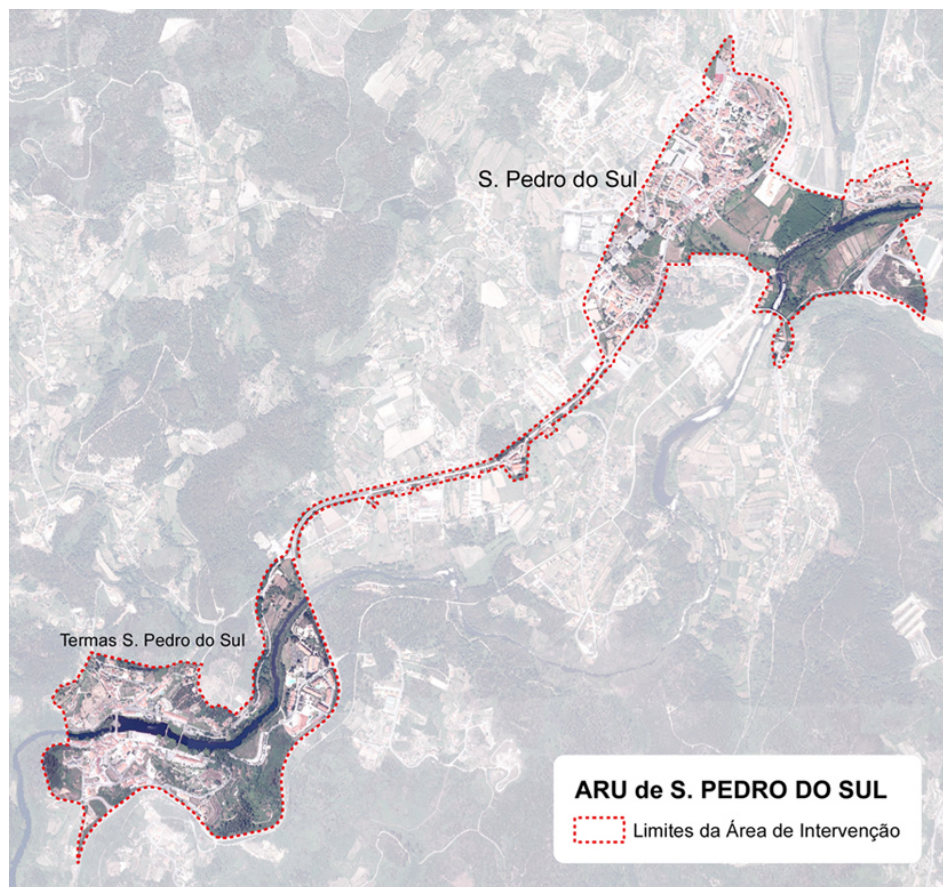


Figura 10: Zona de intervenção da ARU  
(Município de São Pedro do Sul, foto publicada no Diário da República sob o Aviso nº 6174/2015 de 4 de junho de 2015)

#### 4.2.2 Critérios na definição das zonas de intervenção

A requalificação urbana do centro histórico de São Pedro do Sul foi tida como uma oportunidade para modernizar os espaços públicos, o comércio e os serviços locais e inverter o processo crescente de desertificação do centro histórico (alínea h) do art.º 2.º do RJUE). Este processo estava associado à falta de atratividade destes espaços, que continuavam a dar primazia à presença automóvel em detrimento de outros modos de mobilidade mais saudáveis, como sejam as deslocações a pé ou em bicicleta. Facto este agravado, quando se está na presença de uma estrutura urbana antiga de origem medieval com ruas estreitas e sinuosas, criando muitas situações de conflito entre peões e veículos com impactos negativos a vários níveis (qualidade do ar, ruído, perda de espaço público, etc.), quem em última análise se refletem na qualidade global do espaço público.

A requalificação urbana do centro histórico de São Pedro do Sul foi pensada e projetada por uma equipa multidisciplinar<sup>13</sup>, na qual a autora desta dissertação fez parte<sup>14</sup>. Como principais

<sup>13</sup> Coordenada pelo Arquiteto Pedro Soares Esteves, dos serviços técnicos do município.

<sup>14</sup> Os trabalhos desenvolvidos pela autora estão descritos na Parte I – 1.2 Objetivos

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

objetivos, estavam fundamentalmente, a melhoria dos espaços públicos (passeios e estacionamento), assim como a reformulação do próprio eixo de circulação, redes de infraestruturas, ambiente e qualidade urbana, de forma a enquadrar a intervenção num estudo mais alargado que se projetasse ao longo dos principais espaços da cidade.

De entre as principais medidas propostas, destacavam-se: a qualificação do espaço público com arranjos urbanísticos; a repavimentação dos arruamentos; a inclusão de mobiliário urbano; a iluminação; os espaços verdes; etc.; a modernização dos espaços comerciais, tornando-os mais apelativos; a reabilitação do edificado; a criação de bolsas de estacionamento com limitação do tráfego automóvel; a valorização cultural do conjunto com mostra e comercialização de produtos endógenos ligados à gastronomia, artesanato e outros.

De referir que a área da zona de intervenção coincidia com o centro cívico e histórico da cidade, onde se concentram quer as funções comerciais e de serviços, quer os elementos urbanísticos e arquitetónicos de maior referência de São Pedro do Sul.

Face à totalidade da área a requalificar, definiram-se zonas com diferentes níveis de intervenção, correspondendo a graus de exigência e de conceção variáveis, hierarquizando-se espaços de modo a aumentar a legibilidade dos mesmos.

Com um nível de intervenção prioritário, definiu-se a zona central da cidade, definida pela Praça São Sebastião, o Largo da Cerca, a Rua da Cerca, a Rua Direita e a Rua de Camões (Figura 11), onde a falta de ordenamento geométrico do espaço se encontrava associada à presença indiscriminada do automóvel e à falta de continuidade dos passeios.



Figura 11: Zona de intervenção sobre levantamento aerofotogramétrico  
(Original da autora)

O desenho urbano desta zona teve como base a definição de dois eixos principais, orientadores de fluxos rodoviários e pedonais, dos quais se desenvolvem todos os espaços

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

confinantes (Figura 12). Um eixo, paralelo ao antigo convento de São Sebastião, marca a entrada pela rua Camões confluindo para o centro da Praça São Sebastião, intercetando um segundo eixo que liga a escadaria da Igreja ao início da Rua Direita, definindo a configuração de toda a Praça.

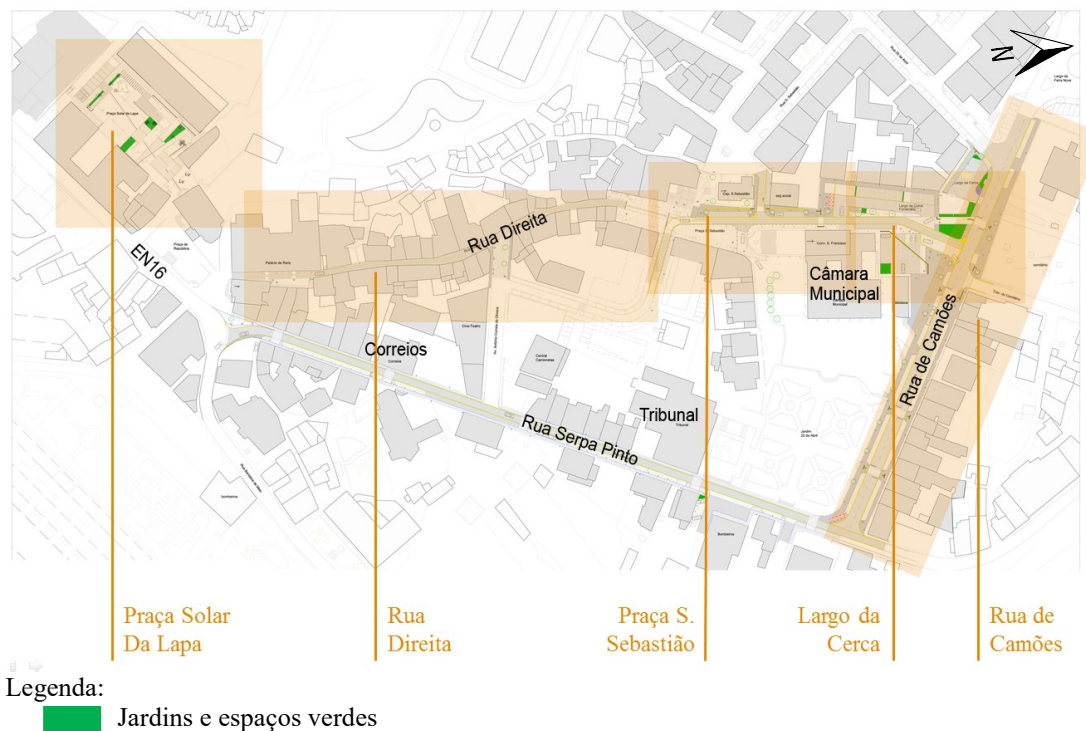


Figura 12: Esquema dos principais eixos orientadores (s/esc.)  
(Original da autora)

Nestes eixos orientadores, além da reformulação de todas as infraestruturas, as principais intervenções foram as representadas no quadro 3:

Quadro 3: Resumo das intervenções no centro histórico de São Pedro do Sul

Zona	Ruas/Praças/ Largos	Intervenção	Execução	Custo
1	Rua de Camões	Implementação de acessibilidades com criação de passeios, passadeiras e lugares de estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada	2012-2013	236.580,41 €
2	Largo da Cerca	Limitação do trânsito automóvel e implementação de acessibilidades	2013-2014	234.377,89 €
3	Praça São Sebastião	Reordenamento do espaço e eliminação de barreiras arquitetónicas	2013-2014	280.381,46 €
4	Rua Direita	Condicionamento do trânsito e introdução de mobiliário urbano	2013-2014	197.071,32 €
5	Praça Solar da Lapa	Eliminação de barreiras arquitetónicas e implementação de acessibilidades	2012-2013	299.588,93 €

Nestas zonas procedeu-se à reformulação da estrutura urbana, com uma proposta urbanística que visava fundamentalmente:

- Alargar e consolidar o processo de pedonalização;
- Limitar o trânsito automóvel, reordenando sentidos de trânsito e estacionamento;
- Redefinir as funções de praças e largos;
- Reduzir a excessiva variedade de materiais e tipos de pavimentos;
- Promover a utilização de granito como material base;
- Valorizar elementos patrimoniais utilizando iluminação cénica;
- Instalar mobiliário urbano;
- Implementar um novo sistema de recolha de resíduos;
- Instalar sinalética;
- Eliminar barreiras arquitetónicas e garantir acessibilidades.

### 4.2.2.1 Acessibilidades

Na cidade de São Pedro do Sul existiam algumas barreiras ou obstáculos que dificultavam ou impossibilitavam as deslocações a pé por parte das pessoas (com e sem necessidades especiais) e que condicionavam a realização plena dos direitos de cidadania, nomeadamente:

- Ausência de infraestruturas adequadas para a circulação segura de peões (pavimentos degradados, larguras reduzidas, ausência de mobiliário para peões, ausência de travessias para peões devidamente sinalizadas, entre outras);
- Existência de barreiras arquitetónicas e outras como seja a presença de escadas no espaço público de circulação que dificultavam ou impediam a acessibilidade de peões com necessidades especiais (caso do Solar da Lapa);
- Estacionamento desordenados e ilegais sobre os passeios, que impede ou dificulta a circulação de peões;
- Excessiva utilização do transporte individual em deslocações de curta distância no centro, contribuindo para níveis de ruído de tráfego e poluição do ar excessivos.

A eliminação de barreiras e garantia de acessibilidade é considerado estruturante no âmbito da requalificação. Procurou-se, assim, cumprir as disposições aplicáveis definidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, onde é regulado o espaço construído no sentido de o tornar acessível a todos - “cidade inclusiva” – nomeadamente, a pessoas com mobilidade condicionada.

No que diz respeito ao acesso dos atravessamentos pedonais de superfície, tentou-se proporcionar a “legibilidade” do espaço, através da adoção de elementos e texturas de pavimento que forneçam, nomeadamente, às pessoas com deficiência visual, a indicação dos principais percursos de atravessamento.

Os passeios são espaços utilizados pelos vários tipos de peões e por norma devem ter largura suficiente para que o peão não seja obrigado a recorrer à faixa de rodagem para efetuar a sua deslocação. O Decreto-Lei n.º 163/2006, faz referência a uma largura livre de apenas 1,5 metros, nada definindo em relação à largura do passeio no seu todo. Já a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro, que estabelece os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva (criada para dar resposta ao estipulado no n.º 3, do art.º 128.º, do RJUE) define para a largura dos passeios valores mínimos de 1,60 metros (no caso de zonas exclusivamente habitacionais) ou 2,25 metros (em zonas onde possa existir habitação conjuntamente com comércio ou serviços), a acrescer consoante haja ou não caldeiras de árvores ou mobiliário urbano. Nesta portaria está também a ressalva de que o dimensionamento de áreas destinadas a arruamentos pode não ser aplicável em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos.

No caso de estudo, o perfil adotado para os passeios pedonais cumpre largamente o exigido para a materialização do percurso acessível (satisfaz 1,5 m exigidos pelo Decreto-Lei n.º 163/2006 – Anexo - Secção 1.2.1)

Os atravessamentos são também um elemento de grande preocupação ao nível da segurança devido à possibilidade acrescida de contacto entre peão e veículo, sendo que o principal objetivo é garantir a segurança enquanto é realizado o atravessamento e minimizar o tempo de exposição do peão ao risco.

Nas passadeiras propostas consegue-se uma largura mínima de 3,5 m (sendo a passagem mais estreita do percurso acessível) ao passo que nas passadeiras propostas para a Praça de São Sebastião e para o Largo da Cerca são garantidos 2,5 m de largura.

#### **4.2.2.2 Esquema de circulação e estacionamento**

Tal como acontece em várias cidades de média dimensão portuguesas, também em São Pedro do Sul a rede viária tem-se revelado incapaz de dar resposta adequada à procura automóvel, nomeadamente, no que respeita à oferta de estacionamento e à articulação entre os fluxos pedonais e motorizados.

Na obra de requalificação do centro histórico de São Pedro do Sul as vias de acesso local (Figura 13) foram reformuladas como se poderá analisar mais detalhadamente nos subcapítulos seguintes.

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

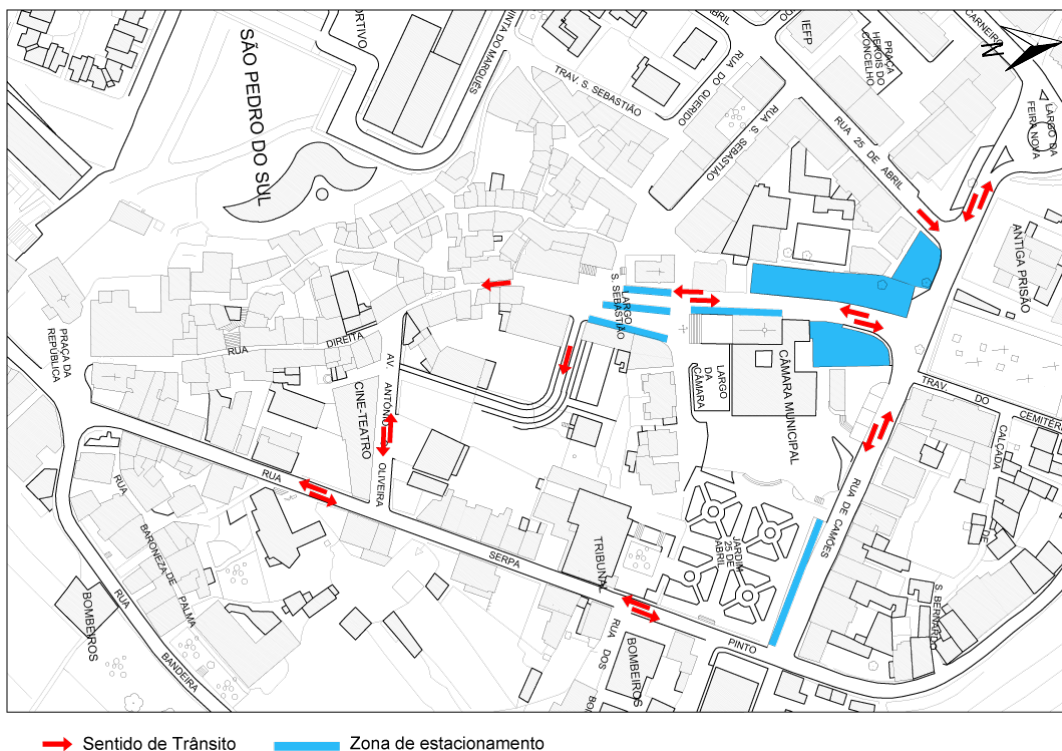


Figura 13: Planta com sentidos de trânsito antes da requalificação (s/esc.)  
(Adaptado do levantamento aerofotogramétrico de 1998)

No que se refere às intervenções perspetivou-se um conjunto de arranjos e correções formais e funcionais que se prenderam não só com a regulação da circulação e dos espaços de estacionamento mas também com os arranjos urbanísticos, com a arborização e com o mobiliário urbano. Estas intervenções potenciaram a reabilitação e revitalização do centro histórico com uma imagem renovada, bem como o fortalecimento de relações das ruas e praças face às necessidades evidenciadas (Figura 14).



Figura 14: Planta com a reformulação do sentido de trânsito (s/esc.)  
(Original da autora)

O aumento dos lugares de estacionamento (Figura 15) permitiu, não apenas satisfazer as necessidades imediatas, mas igualmente excluir de parqueamento outras áreas onde foi necessário reformular e impedir o trânsito automóvel.



Figura 15: Planta esquemática com lugares de estacionamento (s/esc.)  
(Original da autora)

## 4.3 As intervenções de requalificação urbana

### 4.3.1 Zona 1 – Rua de Camões

A Rua de Camões (Figura 16) pode ser considerada uma das principais vias no núcleo urbano de São Pedro do Sul, atendendo à sua localização e às ligações estabelecidas na malha urbana da cidade. Esta posição de referência é reforçada pela sua componente comercial local, bem como pela oferta de lugares de estacionamento que servem espaços comerciais e serviços próximos.

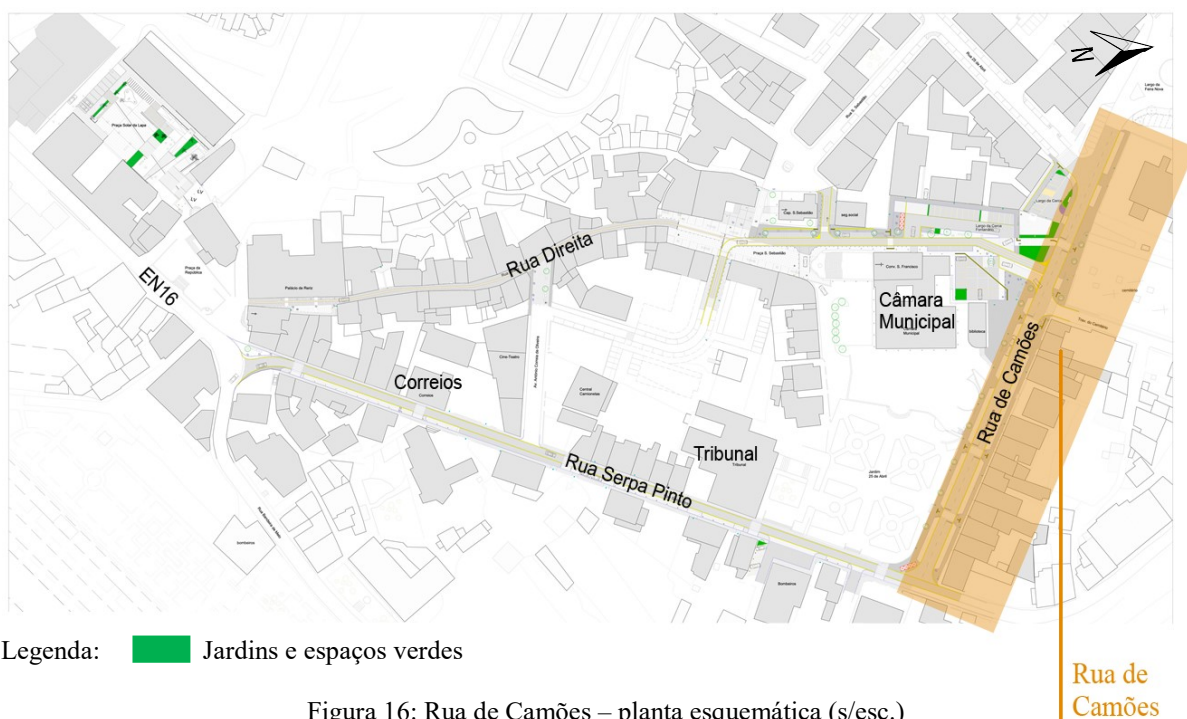


Figura 16: Rua de Camões – planta esquemática (s/esc.)  
(Original da autora)

Esta rua serve de acesso a importantes áreas, o entroncamento com a Rua Serpa Pinto, Rua 25 de Abril e Avenida Dr. Sá Carneiro, e serviços de interesse público como é exemplo a Câmara Municipal, a Biblioteca Municipal, entre outros.

O existente (Figura 17):

- Passeios muito estreitos e em alguns locais inexistentes, pavimentados com diversas misturas de materiais (cubinho de vidro/cubinho de granito);
- Estacionamento desordenado e sem lugares para pessoas com mobilidade reduzida;



A - Passeios demasiado estreitos, estacionamentos desordenados; B - Diversidade de materiais; C - Falta de lugares de estacionamento.

Figura 17: Rua de Camões – situação no ano de 2010

- Rua com dois sentidos de trânsito, pavimentada com uma mistura de vários materiais (cubo de granito cinza / betão betuminoso);
- Infraestruturas obsoletas e rede elétrica e de iluminação pública deficiente;
- Recolha de resíduos sólidos urbanos em contentores indiferenciados.

O executado (Figuras 18,19 e 20):

- Redefinição do espaço de circulação de veículos, com uma faixa de rodagem com 6,5 m, pavimentada a cubo de granito regional com 10 cm de lado, associado à instalação de estacionamento longitudinal no extremo nascente e poente;

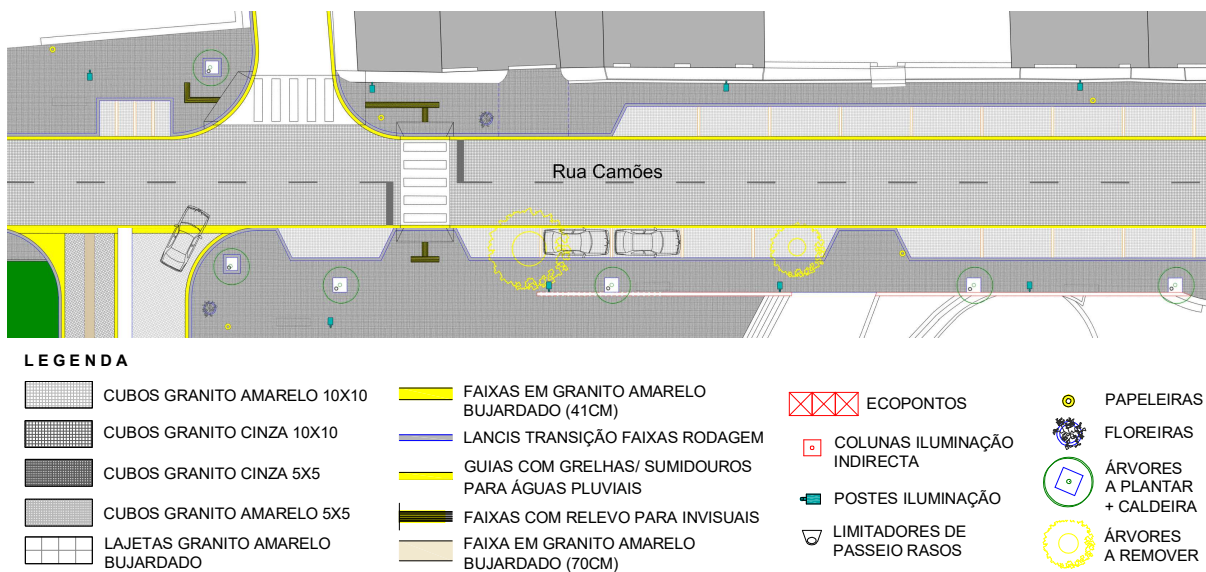


Figura 18: Rua de Camões – planta parcial da proposta de requalificação (s/esc.) (Projeto da requalificação do centro histórico)

- Reformulação completa da circulação pedonal associada à rua, com a constituição de novos passeios (com medidas mínimas regulamentares), prevendo-se igualmente a instalação de travessias pedonais com materiais e inclinações adaptadas a pessoas com mobilidade reduzida e/ou invisuais;

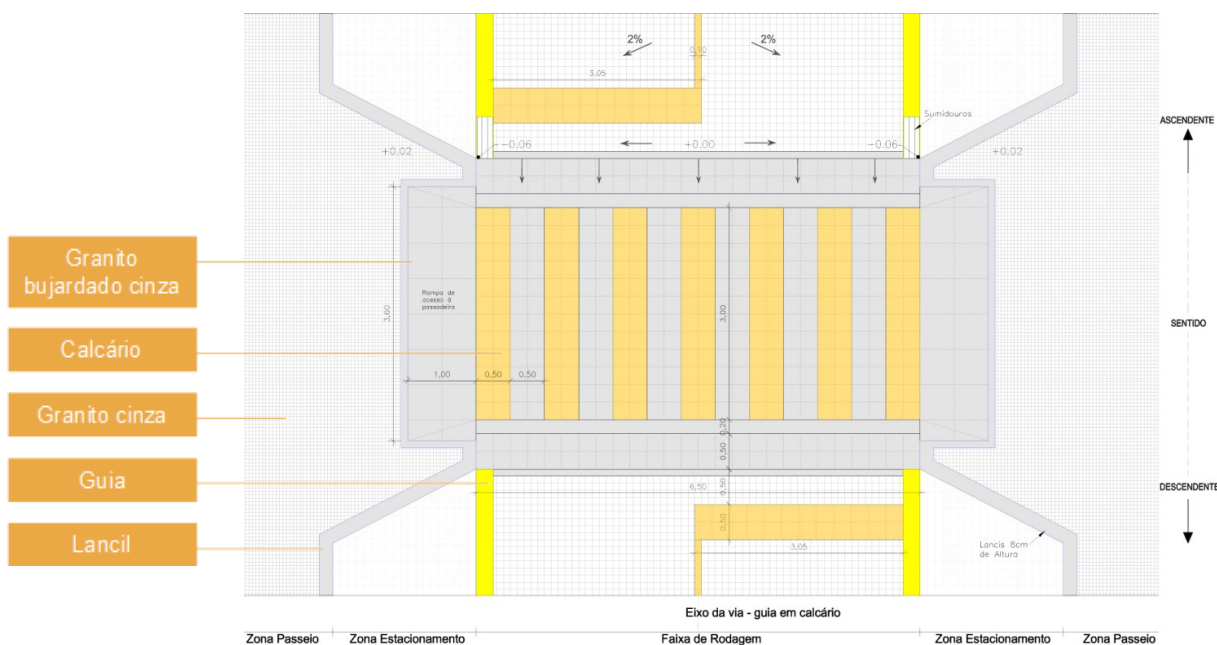
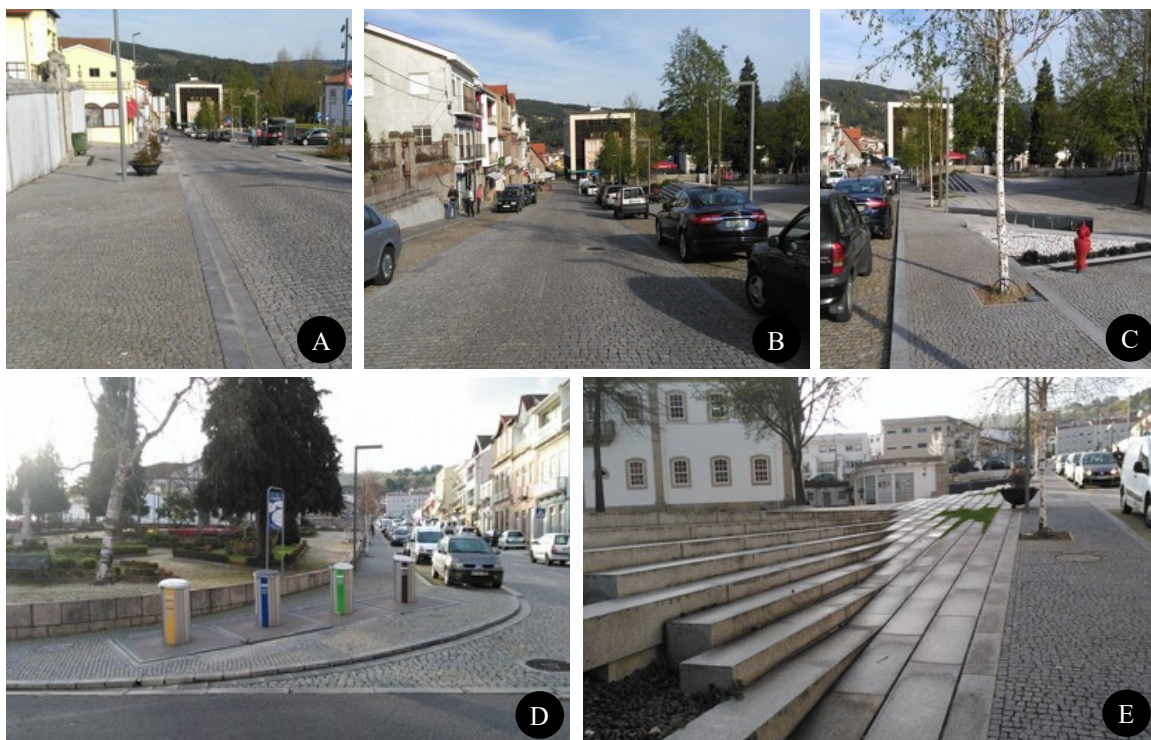


Figura 19: Rua de Camões – pormenor passadeiras (s/esc.) (Adaptado do projeto da requalificação do centro histórico)

- Uniformização dos materiais quer nos passeios quer na via de circulação;

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

- No extremo da rua voltado a nascente, o passeio existente foi reformulado para a largura final de 2,25 m, colocando-se um lancil de remate ao passeio existente constituído por lajetas de granito em escadaria, com a criação de um novo passeio paralelo, com inclinação regular, adjacente ao estacionamento. Este passeio foi pavimentado a cubinho de granito de 5 cm de lado;
- Organização da rua com remodelação e aumento de lugares de estacionamento e criação de lugares para pessoas com mobilidade reduzida;



A – Uniformização de materiais e criação de passeios; B – Reformulação de passeios e criação de lugares de estacionamento; C – Reformulação da iluminação pública e arborização; D – Recolha seletiva de resíduos; E – Aspeto final do acesso reformulado.

Figura 20: Rua de Camões – situação no ano de 2017

- Foram plantadas 12 árvores de médio porte do tipo “Bétula alba”, pois as existentes tiveram de ser abatidas;
- Introdução de algum mobiliário urbano;
- O sistema e elementos de iluminação pública foram reformulados, por forma a tornar-se mais eficiente, nomeadamente, em períodos noturnos, e conseguir, assim, um melhor resultado quer a nível de imagem quer a nível económico, com instalação de colunas modernas e sistemas mais económicos;
- Todas as infraestruturas foram remodeladas desde o abastecimento de água, aos esgotos e rede de drenagem de águas pluviais, tendo-se o cuidado de implantar os

sumidouros com a largura da faixa de granito, de forma a fazer um enquadramento mais harmonioso e funcional possível;

- Instalação de contentores de recolha seletiva – ecopontos subterrâneos.

Todas estas intervenções obrigaram ao recuo do muro do jardim por forma a possibilitar o alargamento da via, nomeadamente, para a criação do passeio atualmente inexistente. O novo muro construído foi em tudo semelhante ao existente, tendo-se aproveitado a pedra. No patamar superior do jardim existente houve a necessidade de reformular o canteiro por forma a permitir igualmente a circulação de peões (Figura 20-E).

### 4.3.2 Zona 2 – Largo da Cerca

O Largo da Cerca (Figura 21) é uma importante ligação à Praça São Sebastião, e é marcado por dois pontos importantes: o edifício do antigo convento e o fontanário.

Aqui o objetivo foi transformar o largo num grande passeio público, privilegiando a mobilidade pedonal e a vivência urbana em detrimento do tráfego automóvel. Nesta intervenção foi necessário estabelecer um compromisso, assegurando sete lugares de estacionamento, pois até à data o largo era um espaço desordenado, servindo de bolsa de estacionamento temporário para quem acedia aos serviços e comércio locais.

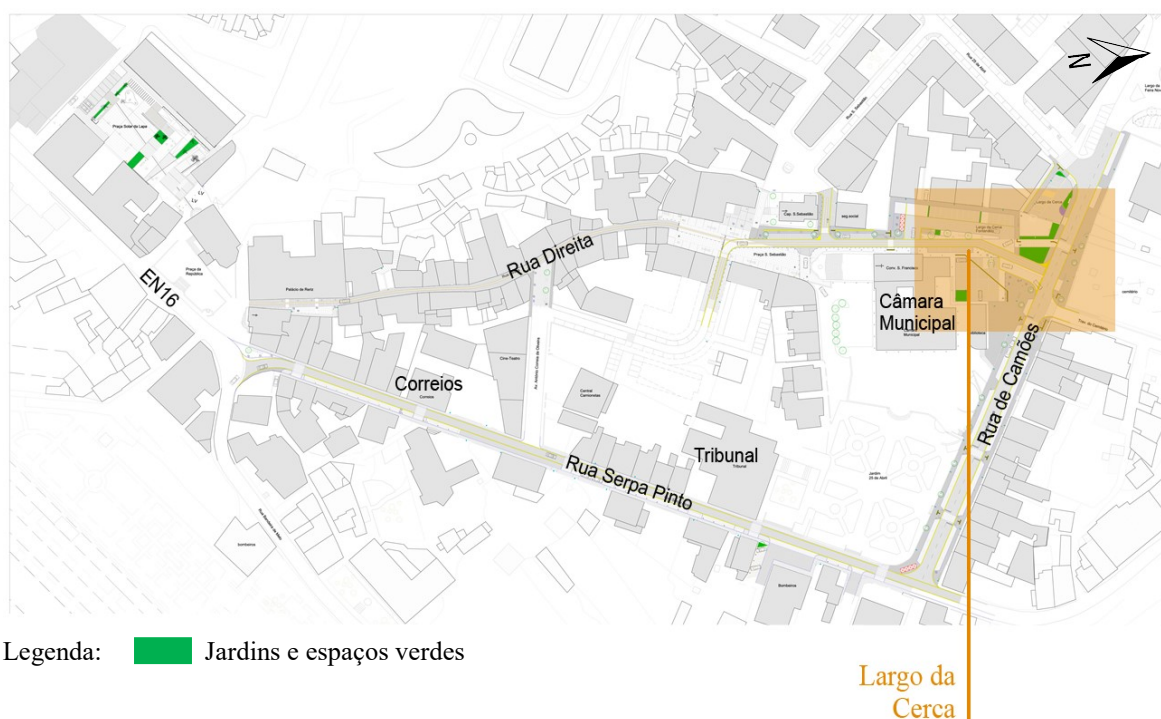


Figura 21: Largo da Cerca – planta esquemática (s/esc.)  
(Original da autora)

No Largo da Cerca, junto ao fontanário, não existiam passeios (Figura 22 - B), havendo uma quebra na ligação pedonal da Rua 25 de Abril à Rua Camões. Esta falta de continuidade constituía uma desvantagem para os peões que transitavam entre os automóveis para que conseguissem atravessar este espaço (Figura 22 - A). Esta situação era particularmente gravosa pelo facto de se tratar de um espaço com grande centralidade e, conseqüentemente, com grande fluxo de pessoas.



A – Aspeto geral do largo junto à fonte; B – Inexistência de passeios; C – Estacionamentos desordenados;  
D – Passeios muito estreitos ou inexistentes.

Figura 22: Largo da Cerca – situação no ano de 2010

Outro dos pontos importantes do Largo da Cerca, como foi referido anteriormente, é a ligação à Praça São Sebastião. Esta zona é marcada pelo edifício do antigo Convento de São Francisco, conforme se pode ver na Figura 23.

O existente (Figuras 22 e 23):

- Largo com estacionamento desordenado;
- Infraestruturas obsoletas e rede elétrica e de iluminação pública deficiente;
- Recolha de resíduos sólidos urbanos em contentores indiferenciados;
- Inexistência de passeios.

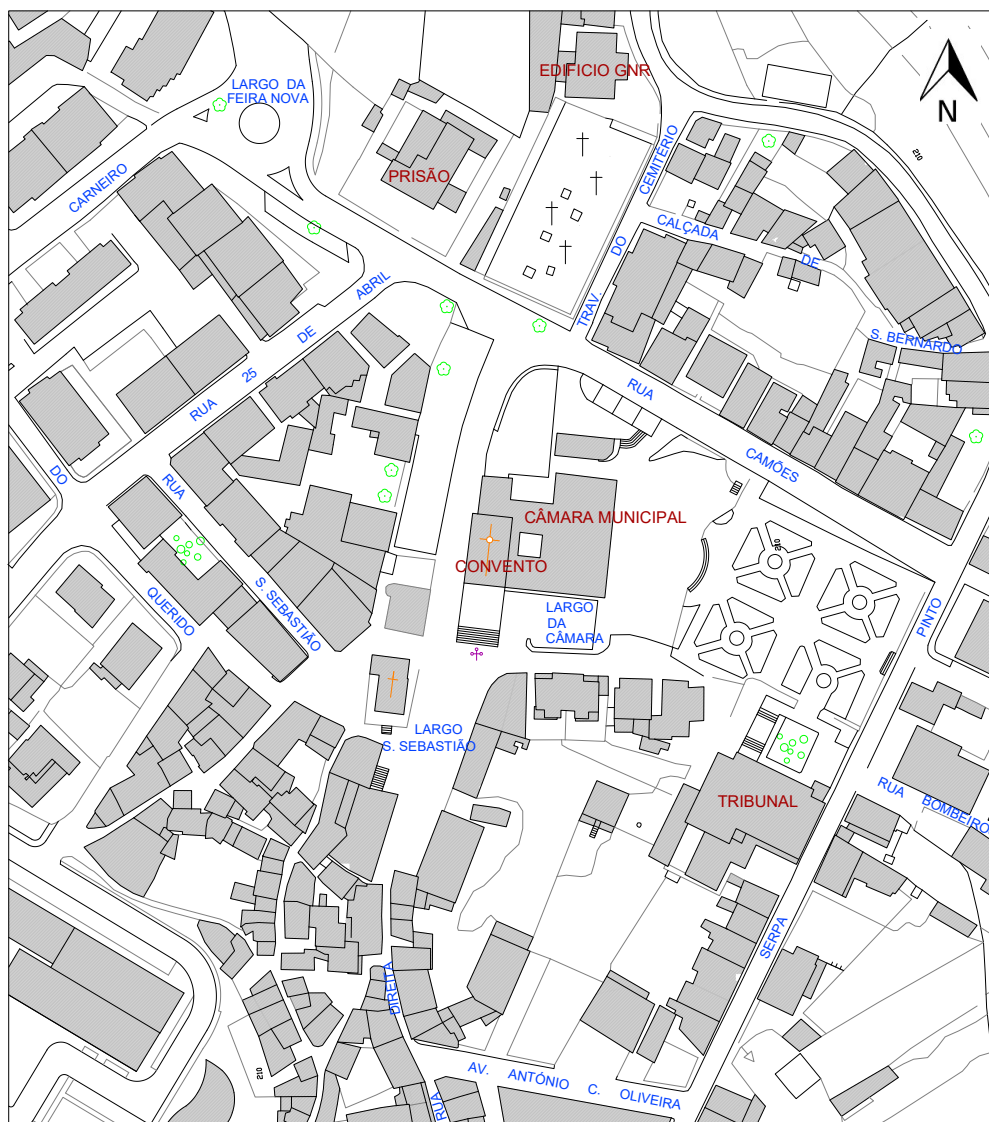


Figura 23: Largo da Cerca – levantamento do existente (s/esc.)  
(Levantamento aerofotogramétrico de 1998 à escala 1:2000)

O executado (Figuras 24 a 27):

- Reformulou-se todo o espaço redefinindo-se lugares de estacionamento, aumentando-se os espaços destinados aos peões com passeios que se interligam e mobiliário urbano que completa o conjunto, assegurando a continuidade com os passeios confinantes e consolidando o processo de pedonalização;
- À volta do Convento de São Francisco, os passeios foram todos reformulados em lajetas de granito onde foram incorporados focos de pavimento fazendo a iluminação cénica de todo o conjunto, valorizando-se o interesse patrimonial do imóvel.

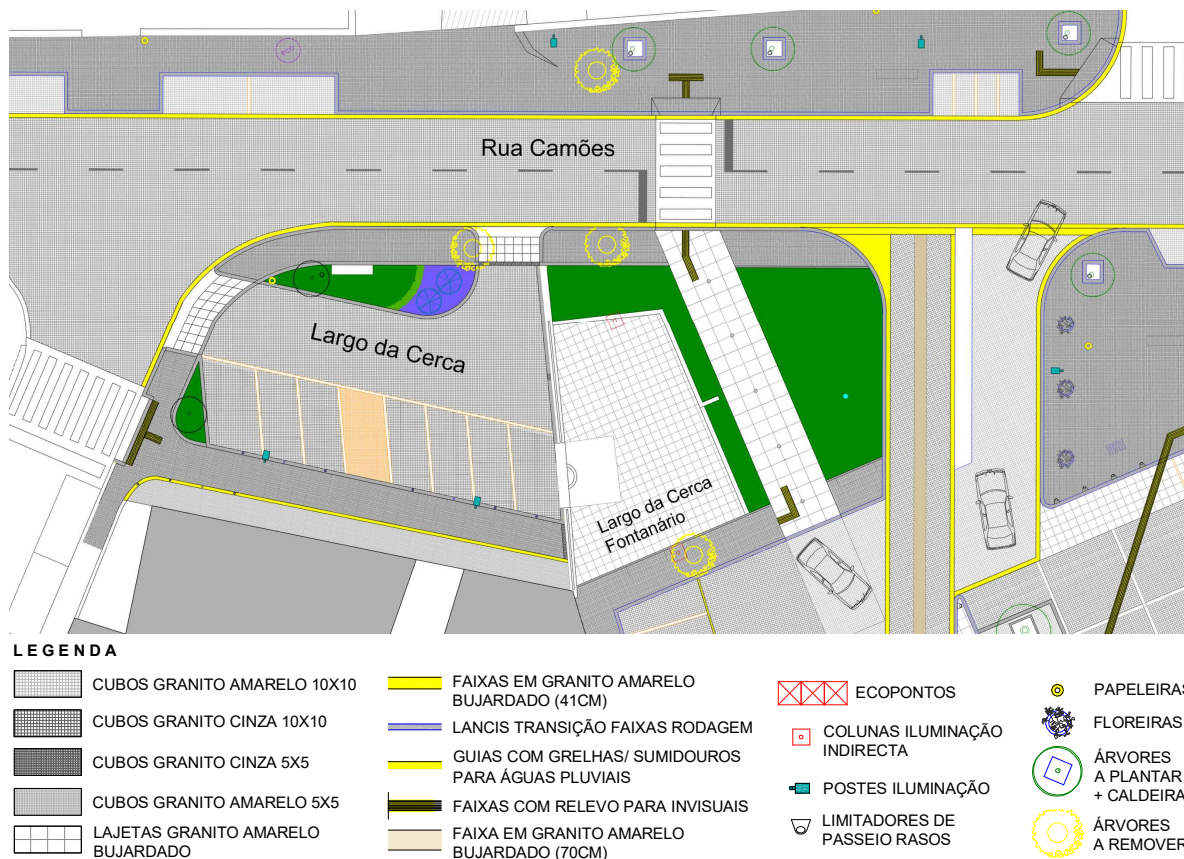
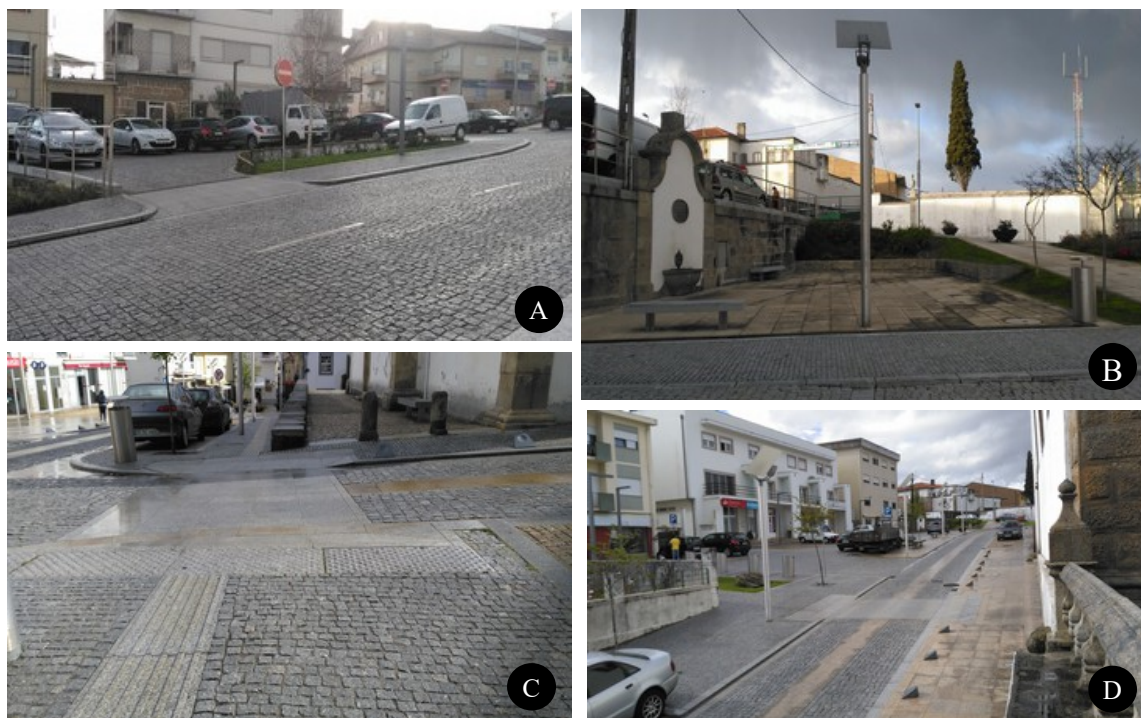


Figura 24: Largo da Cerca – planta da proposta de requalificação junto à fonte (s/esc.)  
(Projeto da requalificação do centro histórico)



A – Criação de passeios; B – Zona do fontanário requalificada; C –Passadeira rebaixada com corredores de ligação para invisuais; D – Vista a partir do convento.

Figura 25: Largo da Cerca – situação no ano de 2017

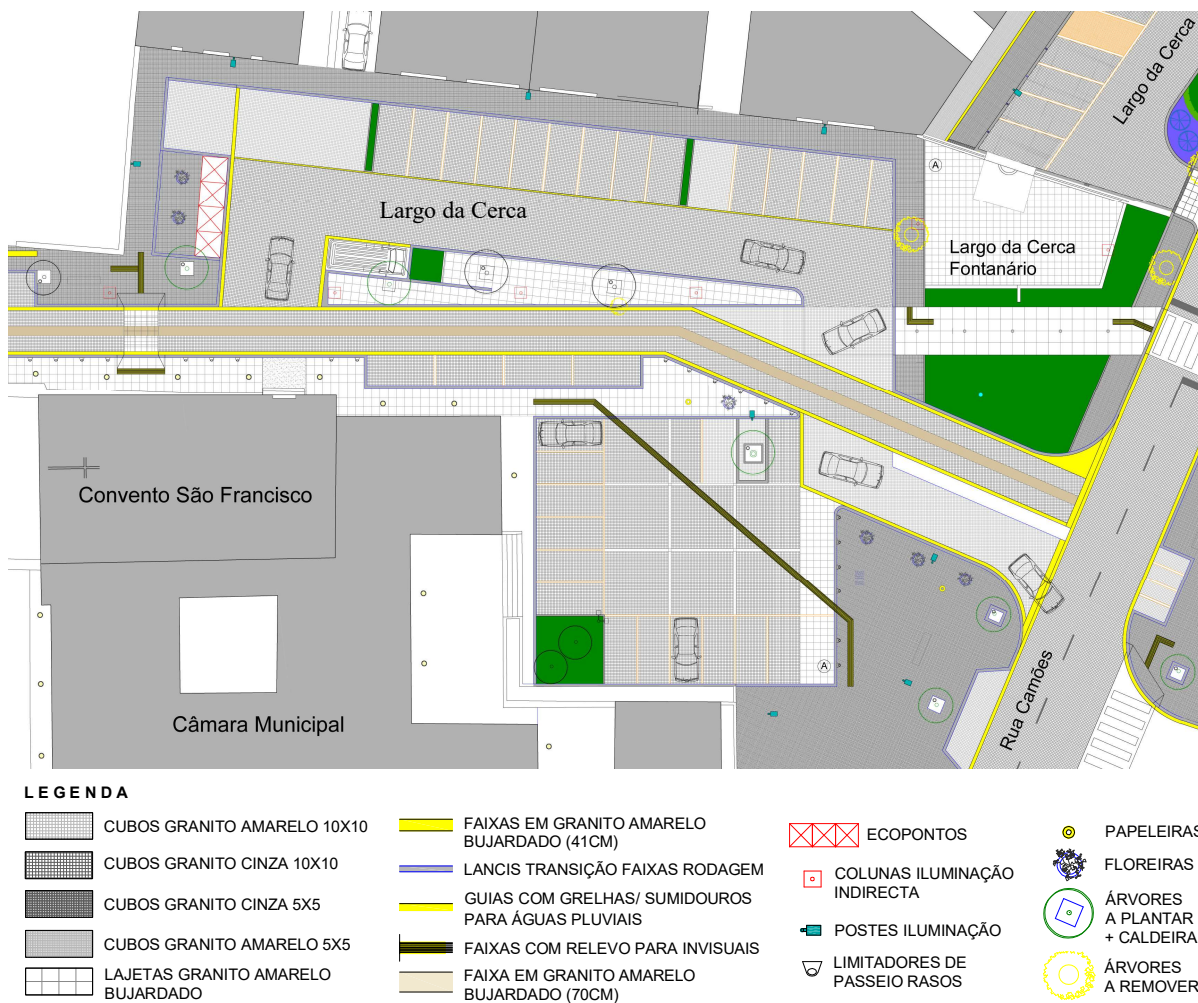


Figura 26: Largo da Cerca – planta da requalificação junto ao Convento de São Francisco (s/esc.)  
(Projeto da requalificação do centro histórico)

- Junto à Rua Camões, criou-se um espaço público na envolvente do fontanário e área verde marcando a entrada na zona central da cidade (Figura 24);
- Remodelação dos passeios com medidas mínimas regulamentares. Teve-se em consideração o conceito de “cidade inclusiva”, com a eliminação de barreiras arquitetónicas de acordo com o Decreto-Lei n.º 163/2006. Com este propósito a pavimentação do largo – pavimentos, lancis e guias – foi feita toda ao mesmo nível, rampeando as ligações às ruas envolventes, nomeadamente, nos locais com passadeiras e outros acessos, criando também nos próprios materiais linhas condutoras para invisuais;
- Reformulação da rede de iluminação pública, com instalação de colunas com uma estética apelativa e sistemas mais económicos e iluminação cénica;
- Introdução de arborização e mobiliário urbano, melhorando a imagem do conjunto;

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

- No Largo da Cerca, procedeu-se ao reperfilamento da rua, com uma faixa de rodagem e dois grandes passeios equipados com mobiliário urbano, como sejam bancos, papeleiras e floreiras;



A – Iluminação decorativa em passagens; B – Ajardinamento de espaços; C – Exemplo do mobiliário urbano; D – Ecopontos subterrâneos; E – Iluminação cénica do Convento; F – Iluminação decorativa da fonte.

Figura 27: Largo da Cerca – situação no ano de 2017, outra perspetiva

### 4.3.3 Zona 3 – Praça São Sebastião

Neste largo (Figura 28) houve uma redefinição do desenho urbano, dando-lhe uma leitura de Praça Central, funcionando como ponto de encontro e de desenvolvimento de atividades sociais, reforçando os espaços destinados ao peão e limitando o trânsito automóvel num só sentido, devolvendo-se o espaço aos peões.



Legenda: ■ Jardins e espaços verdes

Praça S.  
Sebastião

Figura 28: Praça São Sebastião – planta esquemática (s/esc.)  
(Original da autora)



A – Estacionamento desordenado junto ao pelourinho; B – Praça desaproveitada; C – Estacionamento desordenado, outra perspetiva.

Figura 29: Largo São Sebastião – situação no ano de 2010



Figura 30: Largo São Sebastião - situação existente (s/esc.)  
(Levantamento aerofotogramétrico de 1998, com sobreposição de levantamento topográfico)

O existente (Figuras 29 a 31):

- Rua com dois sentidos com trânsito bastante confinados e pavimentada com vários tipos de materiais;
- Passeios muito estreitos e em alguns locais inexistentes;
- Infraestruturas de águas e esgotos obsoletas e rede elétrica e de iluminação pública deficientes;
- Estacionamento desordenado.



A – Largo ao final do dia; B – Largo ao início do dia.

Figura 31: Estacionamento desordenado (situação no ano de 2010)

O executado (Figuras 32 a 35):

- A circulação automóvel foi limitada a um só sentido, desviando o trânsito para a rua recém-criada, permitindo a pedonalização de toda a Rua Direita. O desenho da praça e das ruas que a ela confluem foram pensados de forma a que os espaços destinados aos peões se sobrepusessem às vias de comunicação automóvel, criando a sensação de que o automóvel é algo inconveniente;
- Reformulação funcional do largo e reordenamento dos lugares de estacionamento reforçando os espaços destinados ao peão e limitando o trânsito automóvel num só sentido, aproveitando esse facto para um reordenamento dos lugares de estacionamento, suprimindo-se o parqueamento automóvel no centro do largo;

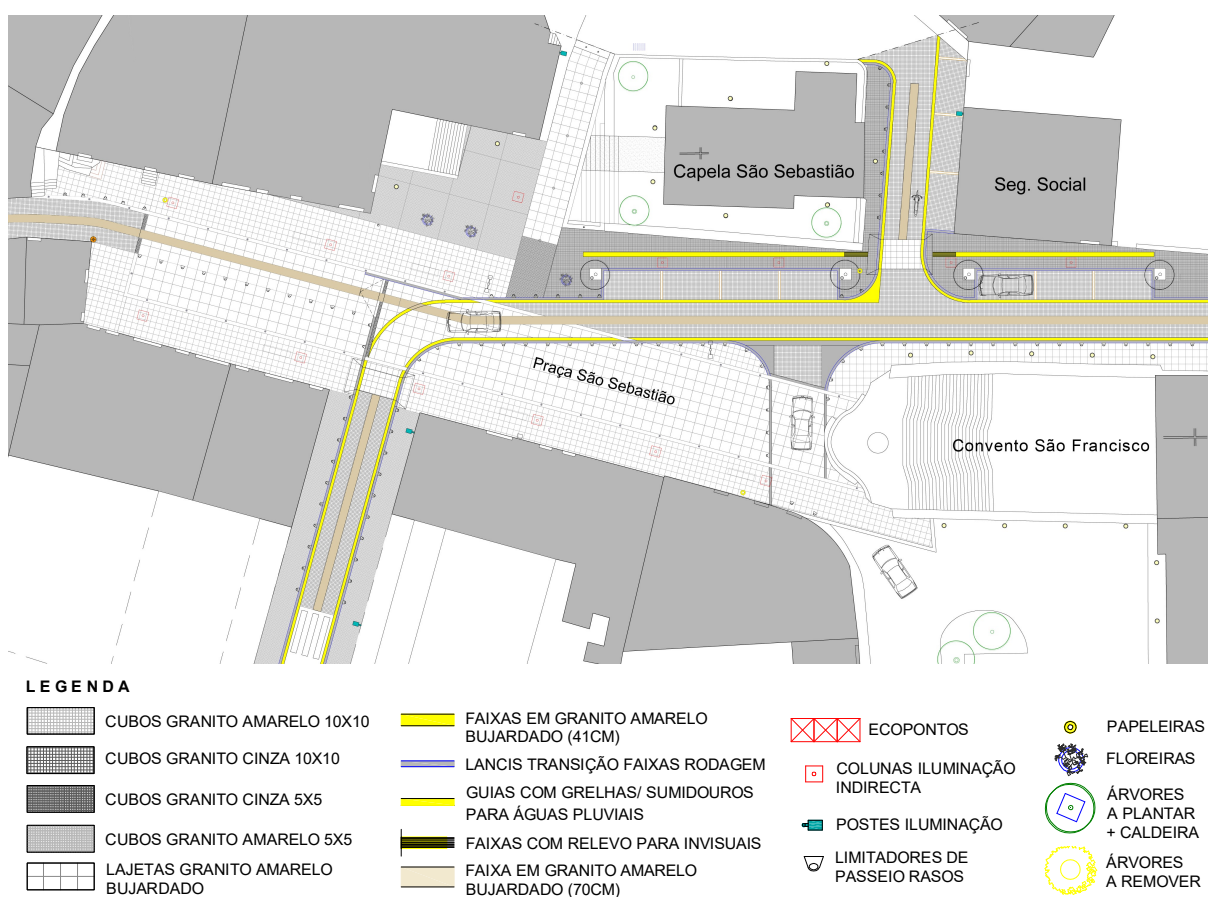
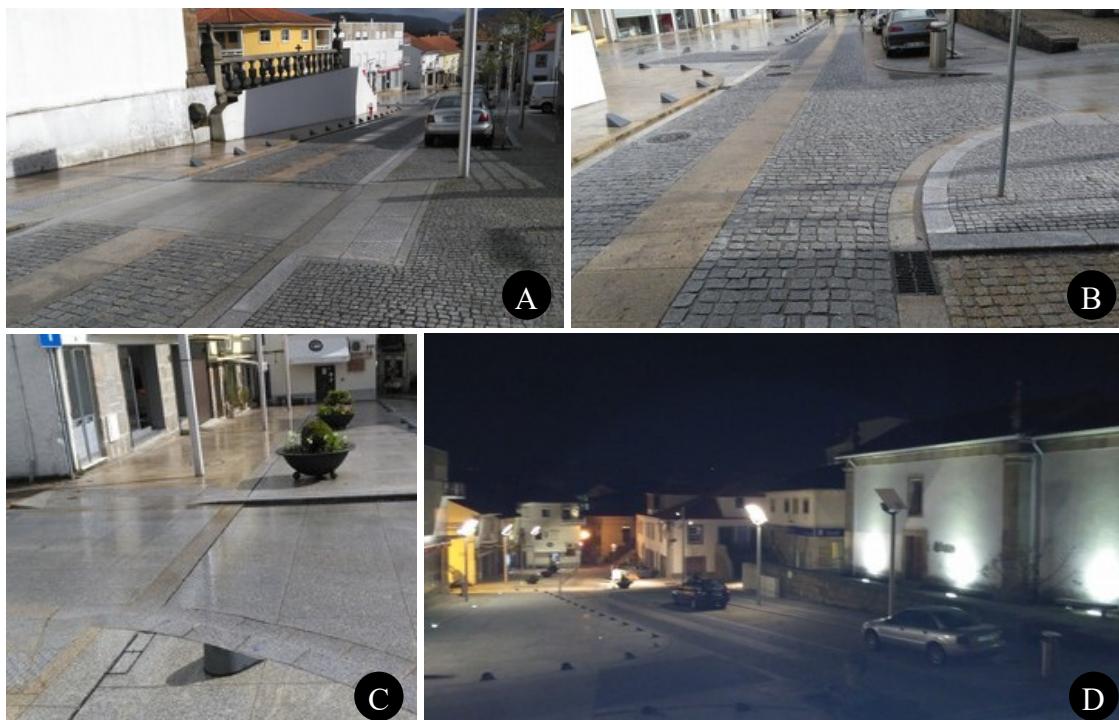


Figura 32: Planta da requalificação do largo (s/esc.)  
(Projeto da requalificação do centro histórico)

- A todo o comprimento da praça, segundo o eixo de força já referido, criou-se uma grande faixa central com lajetas de granito de grandes dimensões, delimitadas por luzes balizadoras que vêm reforçar a intenção de que o conjunto da igreja do convento, incluindo a escadaria de acesso e pelourinho, tivessem uma posição de domínio sobre toda a praça, funcionando como elemento âncora de todas as dinâmicas geradas à sua volta;

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul



A – Uniformização de materiais e criação de passeadeiras de nível; B – Recolha de águas pluviais com grelhas da largura da guia de granito; C – Recolha de águas pluviais com caleira de rasgo contínuo; D – Vista à noite.

Figura 33: Praça São Sebastião – situação no ano de 2017



A – Aspeto geral da praça; B – Instalação de delimitadores.

Figura 34: Praça São Sebastião – situação no ano de 2017, outras perspetivas

- Remodelação e criação de passeios com medidas mínimas regulamentares. Teve-se em conta o conceito de “cidade inclusiva”, com a eliminação de barreiras arquitetónicas de acordo com o Decreto-Lei n.º 163/2006;
- Instalação de mobiliário urbano (floreiras, papelarias, delimitadores, etc);

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

- Reformulação das infraestruturas de abastecimento de água pública, rede de drenagem de águas residuais domésticas e rede de águas pluviais;
- Reformulação da rede de iluminação pública, com instalação de iluminação cénica;
- Houve também o cuidado de se efetuar um arranjo urbanístico, contemplando-se uma maior ligação à Capela, demolindo-se o muro de separação junto à mesma e repavimentando-se o espaço como um todo. Construção de uma escadaria de acesso à Capela, aumentando a sua interligação com o Largo São Sebastião.



A – Capela em 2010; B – Proposta de remodelação; C – Aspeto final em 2017.

Figura 35: Capela de São Sebastião  
(Projeto da requalificação do centro histórico)

#### 4.3.4 Zona 4 – Rua Direita

A Rua Direita (Figura 36) é eventualmente uma das artérias mais antigas e emblemáticas de São Pedro do Sul. Regista muitos aspetos particulares ao nível da sua configuração, inserção e imagem urbana, pelo que a sua proteção e promoção enquanto ícone urbanístico, arquitetónico e símbolo patrimonial, cultural e social, é obrigatória.

Esta rua inclui um significativo número de edifícios antigos, afetos ao sector terciário, nomeadamente, comércio, o que lhe indexa ainda uma importância acrescida.

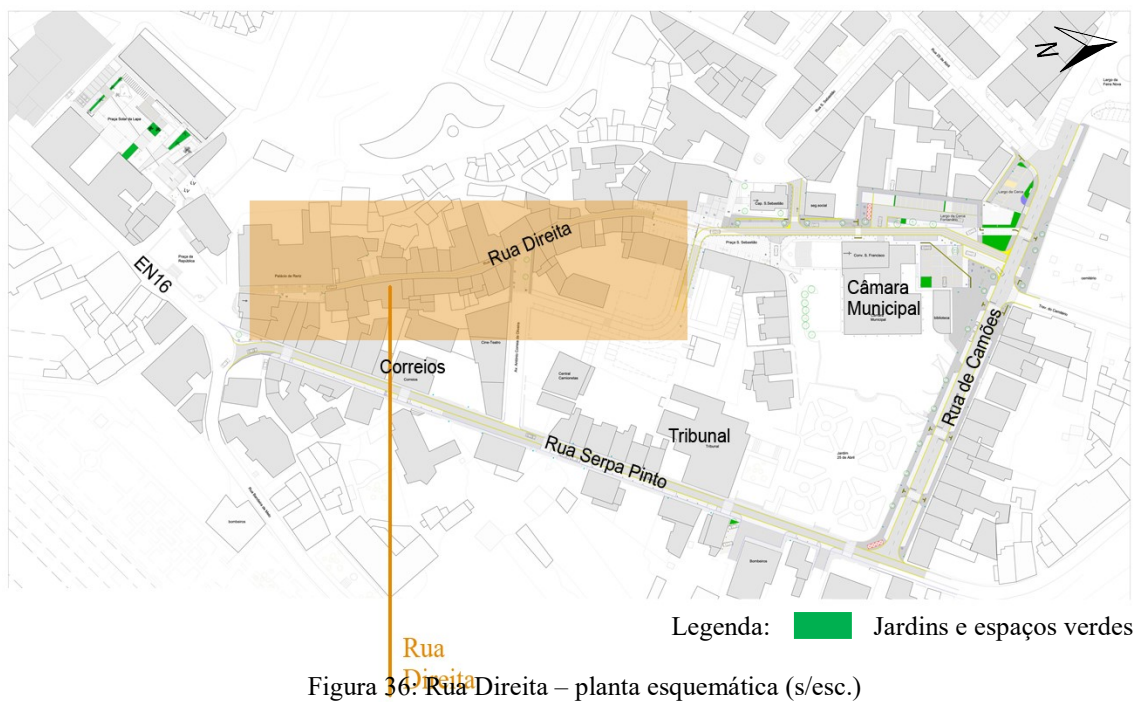


Figura 36: Rua Direita – planta esquemática (s/esc.)  
(Original da autora)



A – Início da rua; B – Meio da rua; C – Final da rua.

Figura 37: Rua Direita – várias perspetivas (ano de 2010)

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

A Rua Direita, até à data da intervenção, possibilitava a circulação automóvel, mas muito dificultada, atendendo ao perfil transversal que a caracteriza, muito reduzido e irregular, registava conflitos evidentes na indiscriminada relação automóvel - peão, pelo que se agudizavam os problemas na relação e inserção da rua com a restante área urbana, de carácter histórico e patrimonial.



Figura 38: Zona mais larga da Rua Direita (ano de 2010)

À parte destas circunstâncias, a Rua Direita apresentava ainda outras insuficiências e necessidades, nomeadamente, de elementos de apoio aos utentes, mobiliário urbano, iluminação pública, etc..

Neste sentido, a intervenção previu a requalificação e revitalização do seu espaço público, imprimindo-lhe um carácter lúdico com importância histórica.

O existente (Figuras 37 a 39):

- Rua com graves problemas de maus odores provenientes dos sumidouros, pois prevalecia a rede de drenagem unitária;
- Pavimento irregular;
- Falta de iluminação e relevância de edificios históricos;
- Conflitos veiculo - peão devido ao estreito perfil que a rua possui.



Figura 39: Um dos perfis da Rua Direita (ano de 2010)

O executado (Figuras 40 e 41):

- Inicialmente, tornou-se evidente a necessidade de proceder à alteração na tipologia e na primazia de movimentos e utentes, neste caso, dando ênfase e protagonismo ao peão. Assim, procedeu-se à personalização da rua, condicionando o trânsito automóvel a cargas e descargas e a moradores em horários a definir;
- Reformulação das redes de infraestruturas, separando as redes de drenagem de esgotos das redes pluviais;
- Substituição da conduta de abastecimento de água;
- Instalação de rede de telecomunicações (telefones e televisão por cabo), rede elétrica e de iluminação pública (geral e cénica);
- Repavimentação da rua com cubos de granito nas faixas laterais e lajetas de granito na faixa central, associando estas faixas a espaços-canais – percursos preferenciais para a instalação de redes de infraestruturas;
- Implementação de iluminação cénica de edificios classificados e historicamente relevantes;
- Introdução de novos equipamentos complementares de mobiliário urbano;
- Sinalização e publicidade de edificios históricos (“*lettering*”) e placares, com dimensões apropriadas à escala do espaço.



A – Início da rua; B – Meio da rua; C – Final da rua.

Figura 40: Rua Direita – várias perspetivas (ano de 2017)



A – Placar com história do Palácio de Reriz; B – Mobiliário urbano: floreiras e delimitadores; C – Sumidouro para recolha das águas pluviais; D – Iluminação cénica do Palácio de Reriz.

Figura 41: Rua Direita – situação no ano de 2017

### 4.3.5 Zona 5 – Praça Solar da Lapa

A Praça Solar da Lapa (Figura 42) é uma praça com grande qualidade cénica, desenvolvendo-se em vários níveis proporcionando diferentes perceções e intensidades na leitura dos espaços, com escalas e tensões que marcam, claramente, eixos de força geradores de dinâmicas urbanas sem, contudo, condicionar os movimentos nos espaços.

O domínio exercido pela Igreja Matriz no alto é, sem dúvida, o elemento marcante e estruturante de todo o espaço, dando à praça um carácter religioso, percebendo-se que os períodos com maior afluência de pessoas coincidem com as cerimónias religiosas (missas, casamentos, batizados, etc.).



Figura 42: Praça Solar da Lapa – planta esquemática (s/esc.)  
(Original da autora)

A Praça Solar da Lapa, tal como muitas outras, principalmente inseridas em contextos urbanos por requalificar, carecia de uma intervenção integrada na reabilitação do centro histórico, por forma a tornar-se num palco de relações sociais com diferentes usos, apelando ao lazer e convívio da população.

Na realidade, o uso da “Praça” como principal espaço público urbano (palco das relações humanas, ponto de convergência no contexto urbano e de encontro) tem vindo a perder força ao longo da história, sendo preterida em favor de espaços fechados como Centros Comerciais e outros que oferecem mais comodidades às pessoas.

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

No entanto, outros fatores determinantes concorrem para a desertificação das praças, criando falta de atratividade e conforto para estes locais, como a falta de dinâmicas económicas e sociais associadas à qualidade do ambiente urbano sem um conjunto de infraestruturas e equipamentos que respondam às necessidades das populações e potenciem o turismo cada vez mais emergente.

O existente (Figura 43):

- Praça ao abandono há muito tempo;
- Falta de espaços verdes e mobiliário urbano;
- Falta de alternativas para as pessoas com mobilidade condicionada;
- Falta de iluminação;
- A degradação e falta de qualidade de edifícios que delimitam a praça estando, em alguns casos, desenquadrados do contexto.



A – Aspeto da praça; B – Outra perspetiva da praça; C – Edifício em mau estado de conservação; D – Edifício em ruína.

Figura 43: Praça Solar da Lapa – situação no ano de 2010

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

O executado (Figuras 44 a 46):

- Procedeu-se à requalificação de todos os espaços públicos, ligando-os à rede de ruas e percursos envolventes enquadrados no plano de reabilitação do centro histórico de São Pedro do Sul;
- Fez-se um arranjo urbanístico da praça, melhorando o impacto visual dos edifícios que a delimitam e lhe dão forma, valorizando as construções que caracterizam o espaço pela sua escala, arquitetura e interesse histórico e, nos casos dissonantes da imagem e ambiente urbano dominantes, criaram-se novos enquadramentos, recorrendo a barreiras vegetais e físicas numa lógica de valorização do conjunto. Com tudo isto, pretendeu-se promover o encontro da população, apelando ao convívio e lazer com atividades culturais, dinamizando a vivência e experiências individuais no local;

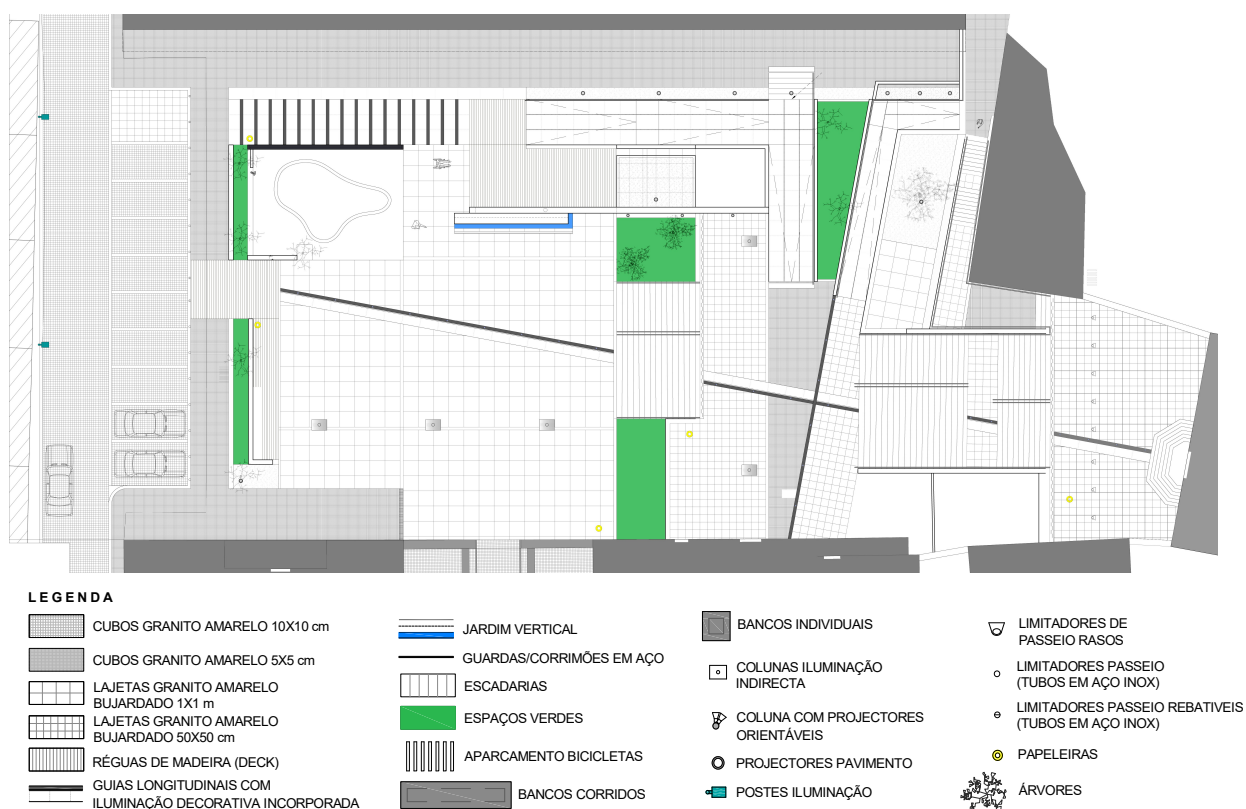


Figura 44: Proposta da requalificação da Praça Solar da Lapa (s/esc.)

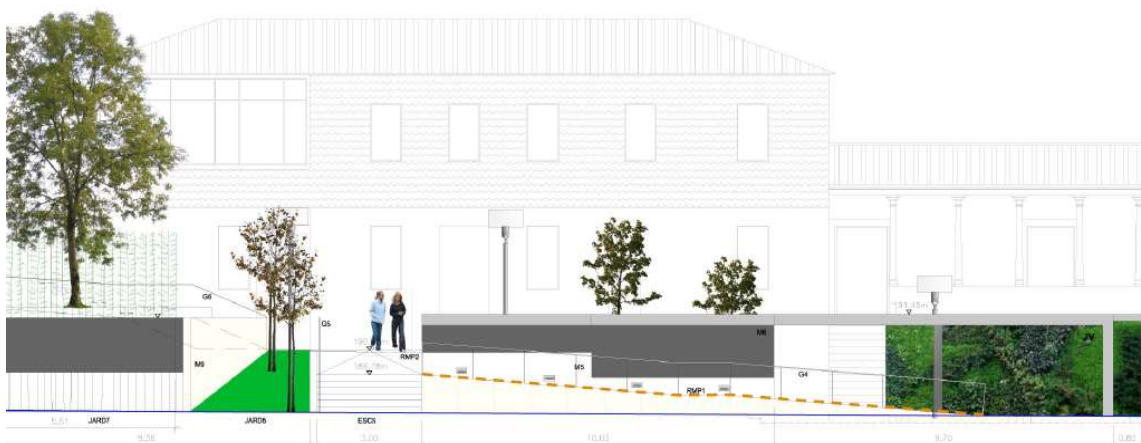
(Projeto da requalificação do centro histórico)

- Melhorou-se a mobilidade no espaço, eliminando barreiras arquitetónicas existentes, prevendo a interligação com modos suaves de deslocação, com a criação de rampas de transição entre os vários níveis. Estas rampas possuem inclinações de cerca de 7,5%;
- Foram previstos corrimãos, quer nas escadarias quer nas rampas, de acordo com o estipulado no Capítulo 2 do Anexo do Decreto-Lei n.º 163/2006, nomeadamente das

## Reabilitação Urbana no município de São Pedro do Sul

Secções 2.4.9, 2.5.7 e 2.5.8. Foi realizada também a colocação de faixas de material antiderrapante (granito bujardado) e de sinalização nas bases e nos topos das rampas, bem como nas escadarias, com o objetivo de sinalizar a alteração de cotas, tal o especificado no mesmo Capítulo mas nas Secções 2.4.3 e 2.5.10;

- Na área de intervenção, o espaço público cumpre os requisitos da acessibilidade definidos no Decreto-Lei n.º 163/2006, no seu Capítulo I, Secção 1.1, nomeadamente, quanto à continuidade e à largura mínima livre medida ao nível do pavimento, definida na secção 4.3;
- Demolição do edifício degradado junto à Igreja Matriz para criação de um parque de estacionamento;
- Instalação de espaço infantil com pavimento em borracha contínuo e equipamento infantil;
- Iluminação do espaço e instalação de mobiliário urbano.



Legenda:  Jardins e espaços verdes

Figura 45: Corte esquemático da Praça Solar da Lapa – zona das rampas (s/esc.)  
(Projeto da requalificação do centro histórico)

- Requalificação de todos os espaços públicos com enquadramento da bolsa de estacionamento já existente na solução urbanística proposta;
- Repavimentação total recorrendo a lajetas e cubos de granito na continuidade dos materiais previstos para a requalificação geral, uniformizando a imagem do conjunto;
- Implementação de um jardim vertical com vegetação diversificada enquadrada na solução de conjunto.



A – Aspeto da praça; B – Rampas de acesso; C – Jardim vertical

Figura 46: Praça Solar da Lapa – situação no ano de 2017.

## 5. Conclusões

Na Parte I deste trabalho foca-se o conceito de *Reabilitação Urbana*, a sua importância e a respetiva evolução das políticas públicas, nomeadamente, a nível nacional. Depreendeu-se que as atividades relacionadas, quer com *Reabilitação Urbana*, quer com a conservação do património edificado, se tornam fundamentais para o futuro das cidades, enquanto polos de atração, e para a construção civil, enquanto setor dinamizador da economia.

Portugal, comparado com a UE ao nível do setor da construção e no que concerne à reabilitação de edifícios, está, como se apresenta no capítulo 3.1, aquém da média Europeia. Existem alguns condicionamentos que dificultam de certa forma o investimento na *Reabilitação Urbana*, como, por exemplo, o mercado do arrendamento, a tributação do património imobiliário, os custos de reabilitação, que no geral são mais elevados do que na construção nova e mais difíceis de estimar, os prazos das operações de licenciamento e a aplicação da regulamentação atual a edifícios antigos.

Com as atuais políticas legislativas, nomeadamente com o RJRU, com o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 08 de abril (Regime Excecional da Reabilitação Urbana), e com os Regulamentos Municipais, onde constam os benefícios fiscais locais, tornou-se mais fácil promover e implementar planos estratégicos de desenvolvimento urbano e planos de ação para a regeneração urbana que integrem, para além dos aspetos de natureza técnica, os aspetos urbanísticos, sócio-económicos culturais e ambientais.

A *Reabilitação Urbana* é vista como uma oportunidade de conciliar o património existente com o progresso social, promovendo simultaneamente a competitividade, o desenvolvimento económico sustentável das cidades e a inclusão.

Estando certa de que a *Reabilitação Urbana* em Portugal ainda está longe das metas europeias, considera-se estar no bom caminho.

Na Parte II deste trabalho foi dado enfoque ao caso de estudo: *Reabilitação Urbana* no município de São Pedro do Sul. Iniciou-se pelo enquadramento e caracterização do concelho, de seguida delimitou-se a área de *Reabilitação Urbana* e na parte final faz-se menção - com descrição pormenorizada - às diversas intervenções efetuadas.

Uma das intervenções no espaço público foi a ampliação do espaço disponível para circular, nomeadamente, a criação e alargamento dos passeios para uma largura mínima compatível com a circulação de cadeiras de rodas. Procurou-se também melhorar a qualidade dos atravessamentos pedonais, quer através da diminuição da distância a percorrer pelo peão, combinada com a criação de rampas de transição entre passeio e faixa de rodagem, quer com o rebaixamento na aproximação do atravessamento com a instalação de material de revestimento com textura diferente do passeio e da faixa de rodagem. Garantiram-se assim as condições para que se possam realizar atravessamentos mais seguros e eficazes por parte dos peões, em particular das pessoas invisuais ou com mobilidade reduzida.

O aumento da largura efetiva de circulação pedonal na praça de São Sebastião deu lugar a um espaço urbano livre, beneficiando-se desta forma o contacto mais uniforme e efetivo com os edifícios históricos e emblemáticos envolventes (Convento de São Francisco, Capela de São Sebastião, pelourinho, edifício da Câmara Municipal, edifício da Segurança Social, etc.) e a prática de atividades de vivência urbana, com o objetivo de possibilitar o aumento da atratividade e dinamismo de toda esta área. A mesma estratégia foi aplicada à Praça Solar da Lapa.

Todas estas medidas foram implementadas entre os anos de 2012 a 2014 e, apesar de não ter havido um processo formal de monitorização, pode-se considerar que responderam às expectativas dos utilizadores. Isto é, melhorou-se significativamente as condições de acessibilidade das pessoas de mobilidade reduzida e tornou-se o espaço público mais acolhedor para a realização de atividades sociais, sem que tal pusesse em causa as condições de acessibilidade rodoviária.

Finalmente, é importante salientar que a *Reabilitação Urbana* não deve cingir-se apenas ao espaço público, deve ter uma abordagem geral e integradora no que diz respeito à reabilitação do parque edificado existente como meio para atingir as recentes políticas e diretrizes europeias nesta área, ou seja, para que, assim, se possa melhor contribuir para o conceito de uma “Smart City”: sustentável, eficiente e inclusiva.

Conclui-se que, ao invés de uma aposta em novas construções, deve dar-se primazia à *Reabilitação Urbana*, enquanto solução mais adequada à atual realidade do nosso país, pois promove-se o regresso das populações aos centros históricos dos aglomerados urbanos, que se encontram hoje despovoados e envelhecidos.

## Referências bibliográficas

Amado, M., Freitas, J. & Poggi, F., 2012. Reabilitação Urbana – Princípios de Intervenção. *Congresso Construção 2012, Universidade de Coimbra.*

Aviso n.º 6174/2015 (2015). *Aviso de aprovação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Pedro do Sul. Diário da República II Série. N.º 108/2015 (2015-06-04), 14548.*

Burchell, R. W., Shad, N. A., Listokin, D., Phillips, H., Downs, A., Seskin, S., ... & Gall, M. (1998). *The costs of sprawl-revisited*, TCRP Report 39, Transportation Research Board.

Carvalho, Silvia C. B. M. D. (2014). *Avaliação e impacto dos planos de promoção de acessibilidade em Portugal: estudo de casos* (dissertação de Mestrado). Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro.

Comissão Europeia (CE, 2010). *EUROPA 2020: Estratégia para um crescimento inteligente, sustentável e inclusivo*. COM(2010) 2020 final. Bruxelas: CE.

Confederação Empresarial de Portugal (2011). *Fazer acontecer a Regeneração Urbana – Propostas*. (Retirado de: <https://www.cip.org.pt>.)

Decreto da Aprovação da Constituição (1976). *Aprova a Constituição da República Portuguesa. Diário da República I Série. N.º 86/1976 (1976-04-10), 738-775.*

Decreto Regulamentar n.º 9/2009 (2009). *Estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo. Diário da República I Série. N.º 104/2009 (2009-05-2), 3366-3380.*

Decreto-Lei n.º 24 802/1934. (1934). *Obriga as câmaras municipais do continente e ilhas adjacentes a promover o levantamento de plantas topográficas e a elaboração de planos gerais de urbanização. Diário da República I Série. N.º 299/1934 (1934-12-21), 2137-2141.*

Decreto-Lei n.º 33 921/1944. (1944). *Torna obrigatório às câmaras municipais do continente e ilhas adjacentes promover o levantamento de plantas topográficas e a elaboração de planos gerais de urbanização. Diário da República I Série. N.º 197/1944 (1944-09-05), 883-888.*

Decreto-Lei n.º 38 382/1951. (1951). *Aprova o regulamento geral de edificações urbanas. Diário da República I Série. N.º 166/1951 (1951-08-07), 715-729.*

Decreto-Lei n.º 123/1997. (1997). *Torna obrigatória a adopção de um conjunto de normas técnicas básicas de eliminação de barreiras arquitectónicas em edifícios públicos, equipamentos colectivos e via pública para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada*. *Diário da República I Série*. Nº 118/1997 (1997-05-22), 2540-2544.

Decreto-Lei n.º 159/1999. (1999). *Estabelece o quadro de transferência de atribuições e competências para as autarquias locais*. *Diário da República I Série*. Nº 215/1999 (1999-09-14), 6301-6307.

Decreto-Lei n.º 555/1999. (1999). *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*. *Diário da República Série I-A*. Nº 291/1999 (1999-12-16), 8912-8942.

Decreto-Lei n.º 104/2004. (2004). *Aprova um regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística*. *Diário da República I Série A*. Nº 107/2004 (2004-05-07), 2920-2929.

Decreto-Lei n.º 163/2006. (2006). *Aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais*. *Diário da República I Série*. Nº 152/2006 (2006-08-08), 5670-5689.

Decreto-Lei n.º 307/2009. (2009). *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*. *Diário da República I Série*. Nº 206/2009 (2009-10-23), 7956-7975.

Decreto-Lei n.º 53/2014. (2014). *Regime Excepcional da Reabilitação Urbana*. *Diário da República I Série*. Nº 69/2014 (2014-04-08), 2337-2340.

Decreto-Lei n.º 136/2014. (2014). *13ª Alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*. *Diário da República I Série*. Nº 173/2014 (2014-09-09), 4809-4860.

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU), (2011), *Glossário do Desenvolvimento Territorial*, Conferência Europeia dos Ministros responsáveis pelo Ordenamento do Território do Conselho da Europa (CEMAT).

Fórum das Cidades (2017). *Carta de Leipzig, 2007*, (acesso em 15 de setembro de 2017 através de <http://www.forumdascidades.pt/?q=content/carta-de-leipzig-2007>).

Gaspar, João André Basílio Varela (2014). *Opções para a Reabilitação Urbana: Instrumentos de Governo e Modelos de Financiamento* (dissertação de Mestrado). Instituto Superior Técnico de Lisboa.

Gonçalves, Jorge. (2017, Setembro). *Reabilitação Urbana - É importante fugir dos centros*. Jornal de Negócios. (<http://www.jornaldenegocios.pt/negocios-em-rede/reabilitacao-urbana/detalhe/e-importante-fugir-dos-centros>)

INE - Instituto Nacional de Estatística (2011): *Recenseamentos Gerais da População* ([https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_publicacoes](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes) </ref>)

INE - Instituto Nacional de Estatística (2017): *Cadernos Regionais - Região Centro - nº 13* > INE-DRC, 2001. p. 33 – 65 ([www.ine.pt](http://www.ine.pt), acesso em 15 de setembro de 2017)

Lei n.º 168/99. (1999). *Aprova o Código das Expropriações*. *Diário da República I Série*. Nº219/1999 –A (1999-09-18), 6417 – 6436.

Lei n.º 31/2014. (2014). *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo*. *Diário da República I Série*. Nº 104/2014 (2014-05-30), 2988-3003.

Lei n.º 79/2017. (2017). *Protege o património azulejar, procedendo à décima terceira alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro*. *Diário da República I Série*. Nº 159/2017 (2017-08-18), 4781-4781.

Mendes, Luís (2014). "*Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith*." *Cadernos Metrópole*.16.32: 487-511.

Neto, Luís, Nuno Pinto, and Malcolm Burns (2014). "*Evaluating the Impacts of Urban Regeneration Companies in Portugal: The Case of Porto*." *Planning Practice & Research* 29.5: 525-542.

Nóbrega, António M. G. (2011). *Reabilitação Urbana: O actual Regime Jurídico: Anotado e Comentado*. Lisboa: Autor.

ONU (2014). *World Urbanization Prospects: The 2014 Revision, Highlights*. Department of Economic and Social Affairs. Population Division, United Nations.

Oueslati, Walid, Seraphim Alvanides, and Guy Garrod. "*Determinants of urban sprawl in European cities*." *Urban Studies* 52.9 (2015): 1594-1614.

Pereira, A., e R. Pereira (2016) "*Investimentos em Infraestruturas em Portugal*." Fundação Francisco Manuel dos Santos.

Portaria n.º 1136/2001 (2001). *Diário da República I Série B*. N.º 223/2001 (2001-09-25), 6089-6091.

Portugal, FEDER – Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional. *Portugal 2020. Acordo de Parceria 2014-2020*. Recuperado de <http://>

Resolução da Assembleia da República n.º 111/2017. (2017). *Recomenda ao Governo que promova uma campanha nacional de sensibilização para o cumprimento da lei da acessibilidade*. *Diário da República I Série* N.º 110/2017 (2017-06-07), 2819-2819.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 120/2006. (2006). *Aprova o I Plano de Acção para a Integração das Pessoas com Deficiências ou Incapacidade para os anos de 2006 a 2009*. *Diário da República I Série* N.º 183/2006 (2006-09-21), 6954-6964

Resolução do Conselho de Ministros n.º 09/2007. (2007). *Aprova o Plano Nacional de Promoção da Acessibilidade (PNPA)*. *Diário da República I Série* N.º 12/2007 (2007-01-17), 366-377

Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2015. (2015). *Aprova a estratégia “Cidades Sustentáveis 2020”*. *Diário da República I Série* N.º 155/2015 (2015-08-11), 5704-5741

Salgueiro, T. B. (1986). *Programa de geografia urbana*. Centro de estudos geográficos. Universidade de Lisboa.

Silva, Hugo. M. (2007). *Estudo das metodologias de reabilitação urbana em zonas históricas – Sociedades de Reabilitação Urbana*. Lisboa: Instituto Superior Técnico (IST)

Spandou, M., Garcia, C., & Macário, R. (2010) *Public Policy Strategies and Alternative Scenarios for urban Revitalization through Transport – and Land Use – Oriented Strategies* (Lisbon SOTUR: MIT Portugal)

Teles, Paula (2007). *Guia de acessibilidade e mobilidade para todos*. Secretariado nacional de reabilitação e integração das pessoas com deficiência. Porto

Vilhena, António. LNEC. (12 novembro 2013). *“Reabilitação habitacional e o setor da construção civil”*. O parque habitacional e a sua reabilitação: retrato e prospetiva. Lisboa.

## Webgrafia

[http://ec.europa.eu/europe2020/index\\_pt.htm](http://ec.europa.eu/europe2020/index_pt.htm)

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

<http://www.calibracaoceime.com.br/calibracao-ceime-acessibilidade-simbolos-internacionais-da-acessibilidade>

<http://www.cm-spsul.pt>

<http://www.dgterritorio.pt>

<http://www.ectp-ceu.eu>

<http://www.futureng.pt>

<http://www.icomos.pt>

<http://www.inr.pt/content/1/26/paipdi>

<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/cartas-e-convencoes-internacionais-sobre-patrimonio/>

<http://www.poci-competite2020.pt/>

<http://www.pordata.pt>

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

<http://www.viseunovo.pt>

<http://www.wfp-portugal.com/index.php/distritos/distrito-de-viseu>

[https://pt.wikipedia.org/wiki/S%C3%A3o\\_Pedro\\_do\\_Sul\\_\(Portugal\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/S%C3%A3o_Pedro_do_Sul_(Portugal))

<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/>

<https://www.stampworld.com>

## Bibliografia complementar

Alves, Cláudia (2016). *Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação – da instrumentação à intervenção* (tese de doutoramento). Universidade Beira Interior.

Decreto-Lei n.º 80/2015. (2015). *Aprova a Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Diário da República I Série. N.º 93/2015 (2015-05-14), 2469-2512.*

ECTP-CEU ( Conselho Europeu dos Urbanistas - The European Council of Spatial Planners - Le Conseil Européen des Urbanistes). Barcelona 2013. *A CARTA EUROPEIA DO URBANISMO*. Uma visão das cidades e das regiões da Europa do Século XXI.

Falorca, Iorge; Gonçalves, Sílvia (2008). *Projectar e Construir com Acessibilidade*. Ediliber, Lda. Coimbra.

Jorge, Miriam José Fernandes (2015). *A Cultura da Sustentabilidade Social, um instrumento de Humanização* (dissertação de Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.

Lei n.º 106/2003. (2003). *Autoriza o Governo a aprovar um regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e a prever o regime jurídico das sociedades de reabilitação urbana. Diário da República I Série A. N.º 284/2003 (2003-12-10), 8322-8324.*

Lei Constitucional n.º 1/2005. (2005). *Sétima revisão Constitucional. Diário da República Série I-A. N.º 155/2005 (2005-08-12), 4642-4686.*

Lei n.º 75/2013. (2013). *Regime Jurídico das Autarquias Locais. Diário da República I Série. N.º 176/2013 (2013-09-12), 5688-5724.*

Mela, A. (1999). *A sociologia das cidades*. Estampa.

Mesquita, P. A. N. (2015). *A intervenção do quarteirão das Cardosas: Sociedade de Reabilitação Urbana-Porto Vivo SA*. (tese de doutoramento). Universidade Lusíada de Lisboa.

Pinho, Ana Cláudia da Costa (2009). *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana* (tese de doutoramento). Universidade Técnica de Lisboa.

Ramos, Carlos Matias (2014, janeiro). As cidades do Futuro. *Revista Ingenium*, p.19 a 69.

Romão, Ana M. Sobral (2015). *Reabilitação Urbana Sustentável* (dissertação de Mestrado). Universidade Nova de Lisboa.

Silva, David Sá (2012). *Economia e Gestão das Cidades* (dissertação de Mestrado). Faculdade de Economia da Universidade do Porto.

Silva, David Sá (2012). *Reabilitação Urbana: Projeto de viabilidade para Reabilitação da Rua das Musas n.ºs 13 a 53* (dissertação de Mestrado). Faculdade de Economia da Universidade do Porto.

Silva, Rosa (2014). *Citações e Referências bibliográficas*. Escola Superior de Tecnologia de Viseu

Vasconcelos, A. L. P. (2014). *Avaliação do desempenho operacional de rotundas: modelos e aplicações* (Tese de doutoramento). Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra.

## **Anexos**

**Anexo 1**

**Contrato de financiamento, lançamento e contrato da empreitada da  
requalificação do Centro Histórico de São Pedro do Sul**

## Contrato de Financiamento

9/11

Aos 6 dias do mês de Junho de 2011 nas instalações do Programa Operacional Regional do Centro, sitas na Rua Bernardim Ribeiro, 80, 3000-069 Coimbra, entre:

O primeiro Outorgante, Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Centro, representada pelo Vogal Executivo da Comissão Directiva da Autoridade de Gestão do PO Centro 2007-2013 QREN, Ana Maria Pereira Abrunhosa, portadora do cartão de cidadão nº 09248909, nomeada pelo despacho nº 5/2010 do DR nº44, 2ª série de 04/03/2010, e no exercício das competências delegadas por deliberação da Comissão Directiva tomada em reunião de 12/03/2010.

**E**

O segundo Outorgante MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL, Pessoa Colectiva nº 506785815, representado por António Carlos Ferreira Rodrigues de Figueiredo, portador do cartão nº 03952172, com sede no Largo de Camões, 16, 3660-436 São Pedro do Sul que outorga na qualidade de Presidente da Câmara e no uso de poderes legais para este acto, adiante designado por beneficiário;

É, na sequência da candidatura apoiada pelo FEDER, apresentada ao Regulamento Específico Política de Cidades - Parcerias para a Regeneração Urbana, no âmbito do Programa Operacional Regional do Centro 2007-2013 QREN, celebrado o presente contrato de concessão de financiamento que se rege pelas disposições constantes das cláusulas seguintes e, subsidiariamente, pelas disposições legais aplicáveis, conforme o estipulado pela alínea p) do nº 3, do art. 19º do Regulamento Geral FEDER e Fundo de Coesão.

9  
N

**CLÁUSULA PRIMEIRA**  
**(Objecto)**

O presente contrato tem por objecto a concessão de um apoio financeiro para aplicação pelo Beneficiário, da operação Requalificação Urbana do Centro Histórico de São Pedro do Sul, identificada com o n.º 2912 e código universal de operação CENTRO-02-RU41-FEDER-011070 no montante de global de 1590000,00 €, considerando-se parte integrante do presente contrato o formulário de candidatura e a decisão de financiamento.

**CLÁUSULA SEGUNDA**  
**(Objectivos)**

A operação é executada nos termos dos objectivos e indicadores previstos no anexo I ao presente contrato.

**CLÁUSULA TERCEIRA**  
**(Prazo de execução)**

A data de início da operação é 01/10/2011 e a de fim é 31/03/2013 .

**CLÁUSULA QUARTA**  
**(Apoio a conceder)**

1. A comparticipação financeira a atribuir, conforme definido nos termos da decisão de aprovação, reveste a(s) seguinte(s) modalidade(s):
  - a) Comparticipação não reembolsável até ao valor de 1259711,43 €, de acordo com o anexo II ao presente contrato.
2. A comparticipação atribuída corresponde à aplicação da taxa de 80 % sobre o montante das despesas consideradas elegíveis.

9  
XII

**CLÁUSULA QUINTA**  
**(Despesas Elegíveis)**

As despesas elegíveis da operação, assumem um valor global de 1574639,29 €, de acordo com o Anexo III do presente contrato.

**CLÁUSULA SEXTA**  
**(Condições Específicas)**

A concessão do apoio e a elegibilidade das despesas fica sujeito às seguintes condições:

- a) Início da execução do investimento até 100 dias úteis após a celebração do presente contrato, comprovado pela apresentação do primeiro auto de consignação no caso das empreitadas ou da realização da primeira despesa nos restantes casos;
- b) Ajustamentos a efectuar em função da verificação das regras dos mercados públicos, de acordo com o disposto na alínea k) do nº 3 do art. 19º do Regulamento Geral FEDER e Fundo de Coesão.

**CLÁUSULA SÉTIMA**  
**(Pagamentos)**

1. Os pagamentos da comparticipação FEDER atribuída serão efectuados pelo IFDR – Instituto Financeiro para o Desenvolvimento Regional, por transferência bancária para a conta de depósitos à ordem do beneficiário, com o seguinte NIB 003507410004556893035.
2. Nos termos previstos no nº 10 do artigo 27º do Regulamento Geral FEDER e Fundo de Coesão, o IFDR assegura os pagamentos no prazo de 15 dias a contar da autorização de pagamento emitida pela Autoridade de Gestão.
3. É dado conhecimento ao beneficiário da data de emissão da respectiva autorização de pagamento.
4. Todos os recibimentos e pagamentos respeitantes à execução da operação comparticipada devem ser efectuados através de conta(s) bancárias do beneficiário.
5. Os termos dos pagamentos decorrem do regime fixado na norma de pagamentos, constante de Anexo IV, e que se considera parte integrante do presente contrato.

6. A percentagem mínima de despesa a apresentar em cada pedido de validação face ao montante da comparticipação aprovado é de 5%.

**CLÁUSULA OITAVA**  
**(Obrigações do Beneficiário)**

1. Pelo presente contrato o beneficiário obriga-se a:
- a) Executar a operação nos termos e prazos constantes do processo de candidatura e nos termos em que foi aprovado e que fazem parte integrante deste contrato;
  - b) Cumprir atempadamente as obrigações legais a que se encontre vinculado, designadamente as fiscais e para com a segurança social e, bem assim, a demonstrar ou permitir o acesso à verificação do cumprimento dessas obrigações por parte das entidades competentes para o efeito;
  - c) Fornecer nos prazos estabelecidos todos os elementos que lhe forem solicitados pelas entidades com competência para o acompanhamento, controlo e auditoria;
  - d) Comunicar qualquer alteração ou ocorrência relevante que ponha em causa os pressupostos relativos à aprovação da operação;
  - e) Manter as condições legais necessárias ao exercício da respectiva actividade;
  - f) Manter a situação regularizada perante a entidade pagadora do apoio financeiro;
  - g) Manter a contabilidade organizada de acordo com o Plano Oficial de Contabilidade ou outra regulamentação aplicável;
  - h) Manter, nas suas instalações, *dossier* devidamente organizado, com todos os documentos susceptíveis de comprovar as informações e declarações prestadas no âmbito da operação e de fundamentar as opções de investimento apresentadas, bem como todos os documentos comprovativos da realização das despesas de investimento, sob a forma de documentos originais ou cópias autenticadas e, disponibilizá-lo (directamente ou através dos seus representantes legais ou institucionais) para consulta sempre que solicitado pelos organismos intervenientes no processo de análise, acompanhamento, controlo e auditoria das operações,

devido ser mantido até três anos após o encerramento parcial ou da aceitação da Comissão sobre a declaração de encerramento do PO. Os referidos documentos deverão também estar disponíveis em formato electrónico.

- i) Cumprir, quando aplicável, os normativos legais em matéria de contratação pública no âmbito da execução da operação, evidenciando, quando aplicável, a articulação entre despesa declarada e o processo de contratação respectivo;
- j) Não efectuar pagamentos em numerário, no âmbito das transacções subjacentes á realização da operação, excepto nas situações em que se revele ser este o meio de pagamento mais frequente, em função da natureza das despesas e desde que num quantitativo unitário inferior a 250€;
- k) Cumprir os normativos nacionais e comunitários em matéria de ambiente, igualdade de oportunidades e concorrência;
- l) Proceder à publicitação dos apoios, nomeadamente nos termos dos artigos 8º e 9º do Regulamento (CE) n.º 1828/2006 da Comissão, de 8 de Dezembro, alterado pelo Regulamento (CE) n.º 846/2009 da Comissão, de 1 de Setembro de 2009 e demais legislação comunitária e nacional aplicável;
- m) Autorizar a Autoridade de Gestão a proceder à divulgação dos apoios concedidos nos termos dos Regulamentos aplicáveis;
- n) Não afectar a outras finalidades, nem locar, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, os bens e serviços adquiridos no âmbito da operação, durante a vigência do presente contrato, sem prévia autorização;
- o) Manter o investimento participado afecto à respectiva actividade, e, quando aplicável, com a localização geográfica definida na operação, pelo menos durante cinco anos, contados a partir da conclusão da operação;
- p) Criar um sistema contabilístico separado ou um código contabilístico adequado para todas as transacções relacionadas com a operação;
- q) Proceder à reposição dos montantes objecto de correcção financeira decididas pelas entidades competentes, nos termos definidos pelas mesmas e que constarão da notificação formal da constituição de dívida;
- r) Assegurar que os originais dos documentos de despesa relativos à operação são objecto de aposição de um carimbo com menção ao PO Centro, eixo prioritário, código universal de projecto QREN, número de lançamento na contabilidade geral, taxa de imputação e rubrica de investimento;

- 9  
XV
- s) O beneficiário deverá apresentar relatórios de execução nos termos e prazos definidos no Anexo IV;
  - t) No caso de projectos geradores de receita: i) Informar a AG das receitas líquidas geradas ao longo de 5 anos após a conclusão da operação, no caso de não ser possível estimar com antecedência as respectivas receitas, em operações cujo custo total seja superior a 1.000.000€; ii) Informar a Autoridade de Certificação (AC) das receitas líquidas geradas ao longo de 3 anos após o encerramento do Programa, em operações cujo custo total seja superior a 1.000.000; iii) Informar a AG quando as receitas líquidas determinadas para efeito do cálculo de comparticipação sofrerem alteração substancial; iv) Restituir os montantes que venham a ser devolvidos ao orçamento geral da União Europeia na sequência da identificação de receitas que não tenham sido devidamente consideradas no âmbito de pagamentos efectuados à operação.

## **CLÁUSULA NONA**

### **(Acompanhamento, Controlo e Auditoria)**

1. Sem prejuízo de outros mecanismos de acompanhamento, controlo e auditoria que venham a ser adoptados, o beneficiário aceita o acompanhamento, controlo e auditoria para verificação da boa execução material, financeira e contabilística e cumprimento das obrigações resultantes deste contrato a efectuar pelas entidades com competência para o efeito.
2. O beneficiário obriga-se a permitir, atempadamente, às entidades responsáveis pelo acompanhamento, controlo e auditoria, o acesso aos locais de realização da operação e a todos os documentos e elementos adequados que permitam a realização das verificações físicas e técnicas necessárias à comprovação de que o investimento foi realizado, as obrigações contratuais foram cumpridas e os objectivos foram alcançados nos termos do presente contrato.
3. O beneficiário obriga-se a permitir, atempadamente, às entidades responsáveis pelo acompanhamento, controlo e auditoria, a informação quantitativa e/ou qualitativa relativa à execução de uma operação que lhe venha a ser solicitada.

9/11

**CLÁUSULA DÉCIMA**  
**(Alterações contratuais)**

1. O contrato pode ser objecto de alteração, por proposta do beneficiário e por motivos devidamente justificados, após nova decisão de financiamento da Autoridade de Gestão nos seguintes casos:

- a) Alteração substancial das condições financeiras, que justifiquem uma interrupção do investimento, uma alteração do calendário da sua realização ou uma modificação das condições de exploração e/ou operação;
- b) Alteração da operação que implique modificação do montante dos apoios concedidos;
- c) Alteração imprevisível dos pressupostos contratuais.

2. A alteração a que se refere a alínea b) do nº 1 só pode ocorrer duas vezes após o primeiro auto de consignação no caso das empreitadas ou após a realização da primeira despesa nos restantes casos.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**  
**(Cessão da Posição Contratual)**

A cessão da posição contratual do beneficiário só pode ter lugar por motivos devidamente justificados após nova decisão de financiamento da Autoridade de Gestão.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**  
**(Recuperações)**

- 1. Ao abrigo da alínea c) do nº 2 do artigo 16º do Decreto-Lei nº 312/2007, de 17 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 74/2008, de 22 de Abril, a recuperação de montantes indevidamente pagos junto do beneficiário é da competência do IFDR.

2. Esta recuperação é feita através da compensação de créditos e, na sua impossibilidade, através da restituição, cujos termos estão previstos e regulados no artigo 30º do Regulamento Geral FEDER e Fundo de Coesão.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

#### **(Mora)**

1. No caso de mora no cumprimento de qualquer obrigação ou condição que não conduza à rescisão do contrato, o pagamento do apoio suspende-se após notificação da Autoridade de Gestão, pelo período de tempo em que a mora se mantiver, passando o eventual apoio a devolver, a vencer juros desde a data da notificação da mora, à taxa em vigor para as dívidas do Estado.
2. No caso de mora no cumprimento de qualquer prestação respeitante ao incentivo reembolsável, incidirá sobre o montante dessa prestação, e durante o tempo em que a mora se mantiver, a taxa de juro legal para as dívidas do Estado em vigor à data de vencimento da prestação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

#### **(Rescisão do Contrato)**

1. O contrato é rescindido unilateralmente pela Autoridade de Gestão sempre que se verifique, pelo menos, uma das seguintes situações, imputáveis ao beneficiário:
  - a) Preste informações falsas sobre a sua situação ou vicie dados fornecidos na apresentação, apreciação e/ou acompanhamento dos investimentos;
2. O contrato pode ser rescindido unilateralmente pela Autoridade de Gestão sempre que se verifique, pelo menos, uma das seguintes situações, imputáveis ao beneficiário:
  - a) Não cumpra as suas obrigações contratuais e/ou os objectivos da operação;
  - b) Não cumpra as suas obrigações legais, nomeadamente as fiscais e para com a segurança social.
  - c) Não cumpra o prazo do início de execução previsto na alínea a) da cláusula sexta do presente contrato.

- a  
M
3. A rescisão do contrato implica, no prazo de 30 dias úteis a contar da data da sua notificação, a devolução do montante do apoio financeiro já recebido, acrescido dos juros devidos, a título de cláusula penal, contados desde a data de pagamento de cada parcela do apoio financeiro recebido, até à reposição integral do mesmo à taxa legal em vigor para as dívidas do Estado.
  4. Quando a rescisão se verificar pelo motivo referido na alínea a) do nº 1, o beneficiário não poderá beneficiar de quaisquer apoios pelo período de cinco anos.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

#### **(Encargos com o Contrato)**

1. São da responsabilidade do beneficiário todas e quaisquer despesas e encargos, nomeadamente de ordem fiscal, que resultarem da celebração, cumprimento ou execução do presente contrato.
2. São ainda da conta do beneficiário todas as despesas judiciais e extrajudiciais, incluindo honorários de advogado ou solicitador que a Autoridade de Gestão haja de efectuar para garantir a cobrança de tudo quanto constitua o seu crédito.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

#### **(Vigência)**

1. O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura.
2. O termo de vigência deste contrato ocorre com o integral cumprimento de todas as obrigações positivas ou negativas dele emergentes.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

#### **(Disposições Finais)**

1. Em tudo o que não estiver expressamente regulado no presente contrato, serão aplicáveis as disposições legais, comunitárias e nacionais vigentes.

2. Para dirimir as questões emergentes da validade, interpretação, cumprimento e incumprimento do presente contrato, as partes estipulam como competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.
  
3. O presente contrato vai ser assinado em dois exemplares originais, destinando-se um deles ao beneficiário e o outro à Autoridade de Gestão.

AUTORIDADE DE GESTÃO

Ana Abrinhosa

BENEFICIÁRIO

ANA ABRINHOSA  
Vogal Executiva da Comissão  
Diretiva do Mais Centro

Acaulmido



## MUNICÍPIO DE S. PEDRO DO SUL

## CÂMARA MUNICIPAL

colocação de uma mesa rectangular na Feira das Velharias nas Termas de S. Pedro do Sul, nos dias 19 e 26 de Outubro de 2011. Nota: A presente deliberação foi aprovada em minuta e para efeitos imediatos.-----

**33 – DIVISÃO DE EMPREITADAS E PROJECTOS****DELIBERAÇÃO N.º 449/11 - 33.1 - CONCURSO PÚBLICO PARA A EMPREITADA "CENTRO ESCOLAR DE S. PEDRO DO SUL".-----**

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, proceder à abertura de Concurso Público para a empreitada "Centro Escolar de S. Pedro do Sul", pelo preço base de 3.150.000,00€ bem como, aprovar o projecto, programa de procedimento e caderno de encargos da referida obra, autorizando a respectiva despesa designando, para o efeito, os seguintes elementos para composição do júri: Presidente – Eng.º Pedro Mouro, Vogais Eng.º Rogério Lima e Eng.ª Carla Pereira. Nota: A presente deliberação foi aprovada em minuta e para efeitos imediatos. -

**DELIBERAÇÃO N.º 450/11 - 33.2 - CONCURSO LIMITADO POR PRÉVIA QUALIFICAÇÃO PARA A EMPREITADA DE " REQUALIFICAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE S. PEDRO DO SUL".-----**

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, proceder à abertura de Concurso Limitado por Prévia Qualificação para a empreitada "Requalificação Urbana do Centro Histórico de S. Pedro do Sul, pelo preço base de 1.500.000,00€ bem como, aprovar o projecto, programa de procedimento e caderno de encargos da referida obra, autorizando a respectiva despesa designando, para o efeito, os seguintes elementos para composição do júri: Presidente – Eng.º Pedro Mouro, Vogais Eng.º Simões e Eng.ª Carla Pereira. Nota: A presente deliberação foi aprovada em minuta e para efeitos imediatos.-----

**04 – DIVISÃO DE CULTURA, DESPORTO E ACÇÃO SOCIAL****DELIBERAÇÃO N.º 451/11 - 4.1 - PEDIDO DE SUBSÍDIO PARA ACTIVIDADE DESPORTIVA – ANDEBOL, APRESENTADO PELA ASSOCIAÇÃO DE PAIS E ENCARREGADOS DE EDUCAÇÃO DO AGRUPAMENTO DE ESCOLAS DE S. PEDRO DO SUL – APAESUL.-----**

Analisado o presente pedido, a Câmara Municipal deliberou, por maioria, ceder as instalações até ao montante de 1.500€, consoante a disponibilidade do espaço. O Vereador da Divisão Financeira votou contra, por entender que a base da actividade da Associação não é o desporto.-----

**DELIBERAÇÃO N.º 452/11 - 4.2 - PEDIDO DE CEDÊNCIA DAS PISCINAS E PAVILHÃO MUNICIPAIS, APRESENTADO PELA ESCOLA BÁSICA 2/3 S. PEDRO DO SUL.-----**



1  
Forma

# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO SUL

## DIVISÃO DE EMPREITADAS E PROJECTOS

Ficha Relatório	Empreitada/ Modalidade: Concurso Público (DL. 18/2008, de 23/01)
	Designação: Requalificação Urbana do Centro Histórico de S. Pedro do Sul

**Despacho:** No cumprimento das G.O.P. de 2011 deste Município, nomeadamente no que respeita à empreitada em epígrafe, solicito que se proceda à elaboração dos documentos necessários à abertura do procedimento concursal.

O Presidente da Câmara Municipal,

*[Handwritten signature]*

Documento apresentado  
na reunião da  
Câmara Municipal  
em 14/10/2011

04-05-2011

Preço base da empreitada: 1.500.000,00 €      Prazo de execução: 540 dias

Repartição de encargos: 2011- 500.000,00 € ; 2012 - 1.000.000,00 €

**Justificação:** O valor é o que resulta dos preços praticados na região. O prazo é o que se entende por necessário face aos trabalhos a realizar.

Alvará: 1ª sub. da 2ª cat. correspondente ao valor total da proposta; 6ª e 8ª sub. da 2ª cat.; 1ª e 4ª sub. da 1ª cat., 2ª e 7ª. sub. da 4ª. cat. correspondente cada uma à parte dos trabalhos a que respeitam.

Fórmula de Revisão de Preços: F09  
CPV: 45232451-8

O Chefe de Divisão de Empreitadas e Projectos,

*[Handwritten signature]*

04-05-2011

CABIMENTO N.º 05/2011

### Plano de Actividades

### Do Controlo Financeiro

Classificação: 05.004.2009/6.1

A obra tem dotação orçamental: Sim   
Não

Dotação: 530.000,00

Rubrica: 03-07-01-04-13

Saldo disponível: 530.000,00

Dotação Global: 594.010,00

Saldo Disponível: 530.387,07

O chefe de Divisão Financeira em reg. substituição  
*[Handwritten signature]*  
9/5/2011



MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL  
CÂMARA MUNICIPAL

**CONTRATO DE EMPREITADA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA DO  
CENTRO HISTÓRICO DE S. PEDRO DO SUL  
OBRA N.º 05/2011**

----- Com a minha intervenção, Dr.<sup>a</sup> Ana Teresa Soares de Melo Camarate de Campos Seia de Matos, Licenciada em Direito, Directora do Departamento de Administração Geral da Câmara Municipal de S. Pedro do Sul e servindo de Oficial Público da mesma, é celebrado o seguinte contrato, no qual intervêm como outorgantes: -----

----- **Primeiro:** Dr. António Carlos Ferreira Rodrigues de Figueiredo, casado, natural da freguesia de Sul, residente na Quinta da Ufa, freguesia e concelho de São Pedro do Sul, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de São Pedro do Sul, em representação do Município de São Pedro do Sul, pessoa colectiva de direito público número 506.785.815, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea f), n.º 2, do art.º 68.º, da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro conjugada com a alínea a) n.º 1, do art.º 18º do Decreto – Lei n.º 197/99, de 8 de Junho.-----

----- **Segundo:** António Oliveira Simões Alfaiate, residente na Praceta Flávio Rodrigues, Condomínio Olivais Residence, Bloco C – 4.º Esq., freguesia de Santo António dos Olivais, concelho de Coimbra, com o número de identificação fiscal 176936920, portador do Bilhete de Identidade n.º 4386455, emitido em 07/06/2004, em representação das firmas “EQUIPAV – Engenharia e Construção, S.A.” e “MRG – ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO, S.A.”, reunidas em Contrato de Consórcio Externo, denominado “EQUIPAV/MRG”, com sedes, respectivamente em, Parque Industrial da Abrunheira, Lote 9 e 10, apartado 147, Vila Chã, concelho de Seia e Parque Industrial da Abrunheira, Lote 9 e 10, apartado 147, Vila Chã, concelho de Seia, matriculadas na Conservatória do Registo Comercial de Seia, sob os n.ºs 503156035 e 500739749, pessoa colectiva n.º 503156035 e 500739749, portadoras do alvará de construção n.ºs 57232 e 1519, respectivamente.-----

----- É verificada a identidade do primeiro outorgante, a qualidade que se arroga e os poderes que o legitimam para intervir neste acto, por serem do meu conhecimento pessoal e a identidade do segundo outorgante pelo seu cartão de cidadão, bem como dos poderes que o legitimam neste acto, pela certidão que me foi exibida.----- E pelo primeiro outorgante, na qualidade de representante e em nome do seu representado, Município de São Pedro do Sul, é dito que de acordo com Despacho do Presidente da Câmara Municipal, datado de 22/03/2012, ratificado em reunião da Câmara Municipal de 23/03/2012, constante do Relatório Final do Júri, adjudica a empreitada acima identificada, em conformidade com a proposta apresentada pela representada do segundo outorgante em 12/03/2012, no âmbito do Concurso Público para empreitada de “ Requalificação Urbana do Centro Histórico de S. Pedro do Sul ”, vinha celebrar com esta o respectivo contrato cuja minuta foi aprovada por deliberação de Câmara Municipal, de 27/04/2012.

-----

1º

----- A empreitada rege-se de acordo com o estabelecido no Código dos Contratos Públicos aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008 de 29 de Janeiro, na sua atual redação.-----

2º

----- O presente contrato tem por objecto a empreitada acima designada, conforme proposta apresentada pelo 2.º outorgante, datada de 12/03/2012, pela importância de 1.248.000,00€ (um milhão e duzentos e quarenta e oito mil euros), acrescido de IVA à taxa de 6%, valor calculado em função da lista de preços unitários apensa à proposta.-

3º

----- O encargo decorrente do presente contrato tem cabimento no orçamento em vigor no Município de São Pedro do Sul para o presente ano económico sob a rubrica: classificação orgânica 03; classificação económica 07.01.04.13, sendo nos mesmos moldes previsto para o próximo ano económico.-----

4º

----- Foi garantida a execução do contrato pela prestação de caução, correspondente a 5% do valor da adjudicação da empreitada no valor de 62.400,00€, consubstanciada pela apresentação de Guias de Depósito, emitidas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A., em 24/04/2012, nos valores de 34.320,00 € e 28.080,00 €, respectivamente, tendo em conta a participação detida por cada um dos membros das empresas signatárias do consórcio.-----

5º

----- Após a celebração do contrato, os pagamentos ao empreiteiro dos trabalhos incluídos no contrato far-se-ão por medição.-----

6º

----- O prazo de execução da empreitada é de 540 (quinhentos e quarenta dias), contados a partir da data do auto de consignação, o qual irá ser realizado após o visto ou declaração de conformidade pelo Tribunal de Contas, nos termos da Lei nº 98/97, de 26/8, na sua redação atual, tendo em atenção, nomeadamente, o estabelecido no n.º 4, do seu art.º 45.-----

7º

----- O prazo de garantia da obra é contado a partir da data da assinatura da recepção provisória, nos termos estabelecidos no n.º 2 do art. 397 do CCP.-----

8º

----- A empreitada fica sujeita ao regime de revisão de preços tal como é definido na cláusula n.º 37, do Caderno de Encargos.-----

9º

----- A representada do segundo outorgante compromete-se a executar inteiramente os trabalhos nas condições do Caderno de Encargos dentro das cláusulas previstas e fixadas, pelos preços unitários indicados na proposta, aceitando

todas as obrigações de acordo com as disposições legais em vigor respeitantes a empreitadas de obras públicas e obrigando-se ao seu fiel cumprimento.-----

10º

----- Para quaisquer questões emergentes ao presente contrato é competente o foro do Tribunal Administrativo e Fiscal de Viseu, com expressa renúncia a qualquer outro.-----

11º

----- O presente contrato produz efeitos à data da sua assinatura.-----

12º

----- Fazem parte integrante do presente contrato, nos termos das alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 96º do CCP, o Caderno de Encargos, o Convite e a proposta adjudicada.-----

----- Em caso de dúvidas prevalece, em primeiro lugar o CCP, o Caderno de Encargos e em último lugar a proposta do adjudicatário.-----

13º

----- Em tudo o omissa no presente contrato, aplica-se o regime previsto no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto – Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, na sua redação atual.-----

----- Disposições finais: Pelo segundo outorgante foi declarado que, em nome da sua representada, aceita o presente contrato em todas as suas cláusulas, condições e obrigações, de que tomou inteiro conhecimento e a cujo cumprimento se obriga.-----

----- O presente contrato está sujeito a fiscalização prévia do Tribunal de Contas. -

### **Assim o disseram e assim o outorgaram.**

Foram disponibilizados via plataforma electrónica os seguintes documentos:

- Proposta e documentos anexos;
- Certidões Permanentes da Conservatória do Registo Comercial de Seia, consultadas à data de 10/04/2012;
- Declarações da Segurança Social, emitidas em 18/01/2012 e 14/03/2012, respectivamente;
- Certidão da Repartição das Finanças, emitidas em 23/11/2011 e 16/11/2011;
- Guias de Depósito emitidas em 24/04/2012;
- Alvará de Construção n.ºs 57232 e 1519;
- Registos Criminais;
- Contrato de Consórcio Externo;
- Procuração das duas firmas em nome de António Simões Oliveira Alfaiate;
- Despachos citados.

## **Anexo 2**

### **Votação e aprovação da delimitação da ARU de São Pedro do Sul em Assembleia Municipal**



## MUNICÍPIO DE S. PEDRO DO SUL

### ASSEMBLEIA MUNICIPAL

#### ORDEM DE TRABALHOS

**1 – Período antes da Ordem do Dia.**

**2 - Período de Intervenção do Público.**

**3 - Assuntos da Ordem do Dia:**

**3.1 - Análise da Informação sobre a “Atividade e Situação Financeira do Município”;**

**3.2 – Análise do “Relatório de Acompanhamento do PAEL respeitante ao 4.º trimestre de 2014”;**

**3.3 – Apreciação e Votação da Proposta apresentada pelo Executivo sobre “Alteração à Estrutura de Organização dos Serviços Municipais”;**

**3.4 – Apreciação e Votação da Proposta apresentada pelo Executivo sobre “Transição da Gestão do Serviço de Águas das Freguesias para o Município – Adenda da Freguesia de Sul e Protocolos Adicionais da Freguesia de Carvalhais”;**

**3.5 – Apreciação e Votação da Proposta apresentada pelo Executivo sobre “Revisão ao Orçamento de 2015”;**

**3.6 – Apreciação e Votação da Proposta apresentada pelo Executivo sobre “Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de S. Pedro do Sul”;**

**3.7 – Apreciação e Votação da Proposta apresentada pelo Executivo sobre “Documentos de Prestação de Contas do ano de 2014”;**

**3.8 – Orçamento Participativo – Eleição do Representante dos Presidentes das Juntas de Freguesia (artigo 9.º, 1, e) do respetivo regulamento) e Nomeação do Coordenador da Equipa Técnica (artigo 8.º, 1, b) do mesmo regulamento).**

#### Correspondência recebida

##### Da Câmara Municipal:

- Ofício nº 4565 datado de 20.04.2015 referente a “Sessão Ordinária de abril de 2015”.

##### Publicações:

- Jornal “Voz das Misericórdias”, referente aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2015;
- “Ecos da Gravia” referentes aos meses de janeiro e fevereiro de 2015;
- Jornal “Associação”, referente ao mês de fevereiro de 2015;
- “Jornal do STAL”, referente ao mês de março de 2015.

##### Ofícios:

- Do Ministério da Agricultura e do Mar, datado de 28.01.2015, referente a “Moção – Serviços da DRAPC”;
- Do Gabinete do Primeiro-Ministro, datado de 06.02.2015, referente a “Acusar receção de ofício”;



## MUNICÍPIO DE S. PEDRO DO SUL

### ASSEMBLEIA MUNICIPAL

de Freguesia de Sul no valor das obras que não forem executadas?”. Explicando, o Vereador Pedro Miguel Mouro Lourenço mencionou que as obras podem ser contratualizadas para quando houver fundos disponíveis: “nós podemos abrir uma obra e executá-la quando houver fundos disponíveis.”. O Deputado Municipal Alberto Arménio Paulino H. Almeida, Presidente da União das Freguesias de São Pedro do Sul, Várzea e Baiões (PS) apresentou a seguinte **Declaração de Voto**: “São dois documentos que estão em discussão para votação. Eu abstenho-me em relação a Sul e voto a favor em relação a Carvalhais.”. Não tendo sido verificado mais nenhum pedido de intervenção, a Assembleia Municipal deliberou, por **maioria, com 27 votos a favor** dos deputados municipais Vítor Manuel Coelho Barros (PS), Maria Ester Vargas de Almeida e Silva (PSD), João Carlos de Oliveira Matias (PS), Manuel Augusto Almeida Leitão (PSD), Graça Maria Rocha Perdigão Rodrigues (PS), Manuel Monteiro Casais (PSD), Maria de Lurdes Pinto Figueiredo Bragança (PS), Maria Paula A. M. Carvalhas Correia dos Santos (PSD), André Tiago dos Santos Matias de Almeida (PS), António Lopes Ribeiro (PSD), Gina Rosa Correia Cardoso (PS), António Augusto Ferreira Gomes (PS), Luís Manuel Rodrigues da Rocha (PSD), José Carlos de Oliveira Duque (PS), Mónica Catarina Fernandes de Almeida (PSD), Custódio Pinheiro da Rocha (PS), Mário António de Almeida (PSD), Pedro Miguel Pereira Figueiredo (PSD), José Baltazar Cardoso Correia (PS), José Luís Figueiral Morujão, Presidente da Junta de Freguesia de Bordonhos (PSD), José Carlos Moreira de Almeida, Presidente da União das Freguesias de Carvalhais e Candal (PSD), António Luís Dias Teixeira, Presidente da União das Freguesias de Santa Cruz da Trapa e São Cristóvão de Lafões (PSD), António Jorge Martins de Oliveira, Presidente da Junta de Freguesia de São Félix (PSD), José Vasco Paiva Martins, Presidente da União das Freguesias de São Martinho das Moitas e Covas do Rio (PS), António Rodrigues Ribeiro, Presidente da Junta de Freguesia de Serrazes (PS), José Pedro Maurício Pereira, Presidente da Junta de Freguesia de Sul (PSD), Pedro Dias Vasconcelos Soares, Presidente da Junta de Freguesia de Valadares (FVS), Manuel Mouro Pinto, Presidente da Junta de Freguesia de Vila Maior (PS), **1 voto contra** do deputado municipal José Manuel Oliveira Lopes Moita, Presidente da Junta de Freguesia de Pinho (PS), e **6 abstenções** dos deputados municipais, Manuel Gomes Ferreira (PS), Vítor Manuel Oliveira Loureiro, Presidente da Junta de Freguesia de Figueiredo de Alva (PS), Carlos Manuel Duarte Laranjeira, Presidente da Junta de Freguesia de Manhouce (PS), António Marques Rolo em substituição de Manuel Cardoso Mamouros, Presidente da Junta de Freguesia de Pindelo dos Milagres (PS), Alberto Arménio Paulino H. Almeida, Presidente da União das Freguesias de São Pedro do Sul, Várzea e Baiões (PS), aprovar a proposta mencionada em título.-----

#### **3.5 – APRECIACÃO E VOTAÇÃO DA PROPOSTA APRESENTADA PELO EXECUTIVO SOBRE “REVISÃO AO ORÇAMENTO DE 2015”;**-----

Não se tendo sido verificado nenhum pedido de intervenção, a Assembleia Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta mencionada em título.-----

#### **3.6 – APRECIACÃO E VOTAÇÃO DA PROPOSTA APRESENTADA PELO EXECUTIVO SOBRE “DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE S. PEDRO DO SUL”;**-----

O Presidente da Câmara Municipal fez a seguinte intervenção: “A ARU pode ser uma situação que vem desbloquear a questão da renovação e da requalificação das habitações particulares da nossa cidade e a ligação às Termas. A ARU de S. Pedro do Sul, que vocês têm em mãos, é



## MUNICÍPIO DE S. PEDRO DO SUL

### ASSEMBLEIA MUNICIPAL

constituída por toda a zona principal de S. Pedro do Sul, vai até à entrada de Negrelos, estende-se ao longo da Estrada Nacional nº16 até às Termas e apanha todo o núcleo habitacional das Termas. Com isto pretendemos, no novo quadro comunitário de apoio, candidatar tudo o que possam ser obras públicas: estamos a falar no novo parque da cidade, na nova estrada de Negrelos caso não consigamos aprovação de candidatura nesta fase, na requalificação da Estrada Nacional nº16 entre S. Pedro do Sul e as Termas e em possíveis percursos pedonais que a Câmara Municipal venha a realizar entre as Termas e S. Pedro do Sul. De forma que, em termos de investimento público, é uma importante base de trabalho, porque, sem isto, não poderíamos avançar para as candidaturas de que vos falei. Mas, depois, na parte dos particulares, é igualmente benéfica, porque todos os proprietários de habitações ou comércios podem fazer candidaturas, em que poderão beneficiar com isenção de IVA, passando de 23% para 6%, podem beneficiar de isenção de taxas municipais, assim como também isenção de IMI durante alguns anos e isenção de IMT. E é uma base importante, porque, sem isto, não podíamos trabalhar, quer ao nível do público quer a nível do privado. A fase pela qual estamos a passar é uma fase difícil para os investimentos, mas estamos a criar condições e a abrir portas para que os privados possam vir a beneficiar das suas habitações e dos seus comércios, que, como é do vosso conhecimento, na zona histórica da cidade e suas envolvências, as casas estão completamente deteriorados, inclusive com alguns em vias de ruína. Esta base de trabalho, se aprovada aqui hoje, passará imediatamente para a fase seguinte, que é a submissão à entidade pública respetiva. E uma vez aprovado, entra imediatamente em vigor. E as pessoas que têm ali habitações ou comércios poderão beneficiar de todas aquelas isenções de que vos falei. É uma boa forma de requalificarmos o nosso centro histórico, podendo ajudar os particulares a requalificar as suas propriedades.”.O Deputado Municipal António Augusto Ferreira Gomes (PS) interveio para dizer que o seu pensamento vai ao encontro de tudo o que foi dito pelo senhor presidente da Câmara Municipal, felicitando o executivo camarário por aquele documento, cuja importância estratégica é de grande valor para o concelho. E passa a ler um comunicado: “Estamos a favor deste documento, dado tratar-se de uma peça instrumental de interesse máximo, do ponto de vista público e do ponto de vista privado, pois atende à reabilitação do património edificado degradado, viário e ambiental. Felicito a Câmara Municipal pela janela que abre, especialmente dirigida aos particulares, que, em tempos difíceis, como os que hoje vivemos, mas que, com os benefícios fiscais e administrativos que está a pensar conceder, permitirá uma oportunidade excelente para recuperar o que é seu, dignificando e valorizando o património.”.O Deputado Municipal Mário António de Almeida (PSD), que corroborou e congratulou a elaboração daquele documento, considerando que pode vir a resolver muitas coisas no concelho, sobretudo no núcleo urbano da cidade. Manifesta a expectativa em conhecer os projetos de requalificação que se vão seguir após a aprovação do documento, insistindo na importância de um bom projeto na ligação entre as Termas e o centro da cidade, que é importante para o comércio e a revitalização do núcleo urbano da cidade. O Presidente da Câmara Municipal salientou a posição elogiosa do senhor deputado Mário Almeida em relação ao documento da ARU. Depois, reportando-se às Lojas do Cidadão, lembrou que o deputado Daniel Martins, há muitos anos e em sessão de Assembleia Municipal, propôs esse projeto e que a bancada do PSD votou contra. Mais esclarece: “Vouzela pode andar à frente em algumas coisas, que não em outras, e exemplifico com a Estrada Nacional nº16 que liga Termas a



## MUNICÍPIO DE S. PEDRO DO SUL

### ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Vouzela, sendo que nós andamos há um ano e meio a pedir ao senhor secretário de estado para nos receber e ele nunca nos recebeu, quando o mesmo secretário de estado já recebeu por diversas vezes o senhor presidente da Câmara Municipal de Vouzela. Agora digam-me porquê? É que um é de cor laranja e o outro cor-de-rosa. Assim sendo, como é possível contrariar isso? Mal é quando um secretário de estado, sobre o mesmo assunto, atende um e não atende o outro.”. Não se tendo sido verificado mais nenhum pedido de intervenção, a Assembleia Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta mencionada em título. -----

#### **3.7 – APRECIACÃO E VOTAÇÃO DA PROPOSTA APRESENTADA PELO EXECUTIVO SOBRE “DOCUMENTOS DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DO ANO DE 2014”;**

O Vereador Pedro Miguel Mouro Lourenço referiu que os relatórios e contas são públicos e que foram aprovados em sede de reunião de Câmara, alertando depois para alguns valores: “Nós reduzimos a dívida para números próximos dos três milhões de euros e, se repararem, com a informação financeira transmitida, com os dados de dois mil e quinze a dívida é ainda menor. E como disse o senhor deputado André Matias, o resultado líquido em exercício é igualmente superior ao do ano passado. Além destes indicadores, que são óbvios, queria também dizer que reduzimos substancialmente o prazo médio de pagamento – recorde que a Câmara Municipal chegou a pagar em média a trezentos e a quatrocentos e tais dias – e agora pagamos em média a cento e quinze dias.”. Salienta depois um aspeto que considera primordial para a ajuda aos empresários locais: “Grande parte dos fornecedores da Câmara Municipal são de S. Pedro do Sul e se a Câmara se atrasar nos pagamentos são os empresários os primeiros a sofrer as consequências. Fomos alertados para isso e agora fazemos um maior esforço para pagar o mais rápido possível aos nossos fornecedores, de forma a que possam, em tempos de crise, ter uma melhor tesouraria.”. Destaca outro aspeto no relatório, que se prende com indicadores económico-financeiros: “São um conjunto enorme de indicadores muito importantes que foram substancialmente melhorados, indicadores esses que são aqueles para onde a banca olha quando hipoteticamente o município quer fazer um empréstimo ou para os quais olham os empreiteiros quando querem concorrer a uma obra. E, agora, que nós fizemos vários concursos públicos, eu tive feedback de outras autarquias que me disseram que havia empresas que não queriam concorrer a obras no concelho, porque tinham a noção de que S. Pedro do Sul era mau pagador, o que significa que até podíamos ter baixado os custos de algumas obras se outros empreiteiros tivessem concorrido. E não concorreram porque tiveram medo que a Câmara demorasse a pagar.”. Continuou para dizer que as contas são certificadas por um ROC (Revisor Oficial de Contas), que é o mesmo transitado do executivo anterior, mas com uma diferença: “nós renegociamos com ele e conseguimos baixar o valor da avença na ordem dos 25%.”. E conclui: “A soma de muitas reduções de despesas é que possibilita obtermos melhores dados.”. Depois, do lado da receita, esclarece que a receita arrecadada subiu de forma substancial e que foi melhor do que em anos anteriores. Lamentou que a Câmara Municipal de S. Pedro do Sul precise contribuir com setecentos mil euros para o FAM, com cento e dois mil euros a serem pagos já neste verão. E deu por finda a sua intervenção, dispondo-se a esclarecimentos adicionais. O Deputado Municipal Mário António de Almeida (PSD) aproveitou para evocar um adágio popular: “Rico não é quem o ganha, é quem o poupa.”. E continuou: “O que se espera de uma Câmara que não faz obras? Que pelo menos pague a quem deve.”. Depois, sobre as contas



MUNICÍPIO DE S. PEDRO DO SUL  
ASSEMBLEIA MUNICIPAL





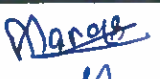









## DELIBERAÇÃO APROVADA EM MINUTA

Na Sessão realizada em 25 de abril de 2015, a Assembleia Municipal aprovou, em minuta para imediata execução, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 57º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, a seguinte deliberação:

### 3.6 – Apreciação e Votação da Proposta apresentada pelo Executivo sobre “Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de S. Pedro do Sul”;

Texto aprovado por unanimidade de votos 34 a favor, 0 votos contra e 0 abstenções:

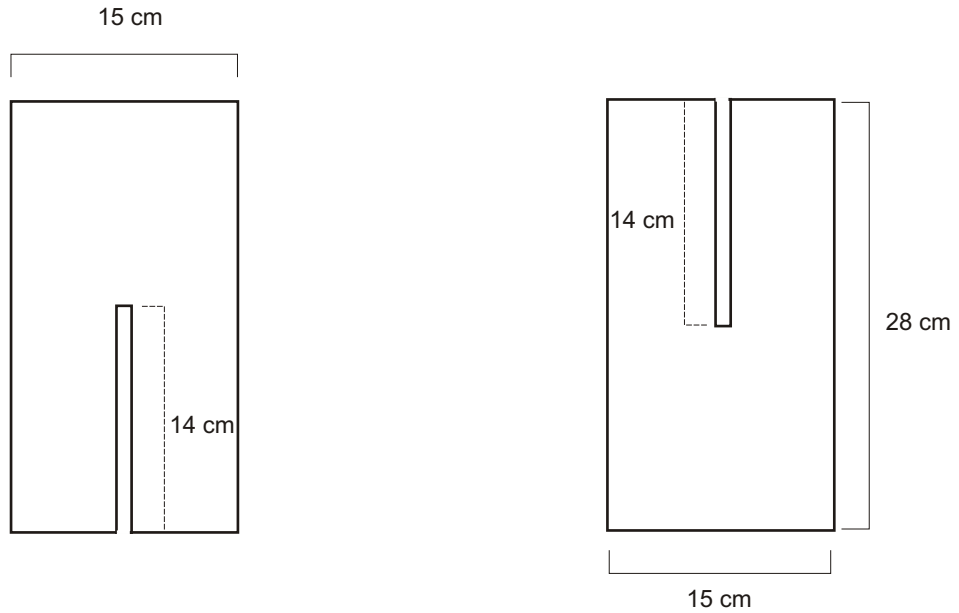
Nomes	Lista	Sentido do voto		
		Favor	Contra	Abstenção
Vítor Manuel Coelho Barros	PS	<i>Vitor</i>		
Maria Ester Vargas de Almeida e Silva	PSD	<i>leupdeq</i>		
João Carlos de Oliveira Matias	PS	<i>João</i>		
<del>José Luís Gaspar Campos</del> <i>Manuel Augusto Almeida Leitão</i>	PSD	<i>M. Leitão</i>		
Graça Maria Rocha Perdigão Rodrigues	PS	<i>Graça</i>		
Manuel Monteiro Casais	PSD	<i>Manuel</i>		
Maria de Lurdes Pinto Figueiredo Bragança	PS	<i>Maria</i>		
Maria Paula A. M. Carvalhas Correia dos Santos	PSD	<i>Paula</i>		
André Tiago dos Santos Matias de Almeida	PS	<i>André</i>		
António Lopes Ribeiro	PSD	<i>António</i>		
<del>Manuel Maurício Costa Botas</del> <i>Manuel Botas Correia Candeio</i>	PS	<i>Manuel</i>		
António Augusto Ferreira Gomes	PS	<i>António</i>		
Luís Manuel Rodrigues da Rocha	PSD	<i>Luís</i>		
José Carlos de Oliveira Duque	PS	<i>José</i>		
Mónica Catarina Fernandes de Almeida	PSD	<i>Mónica</i>		
Custódio Pinheiro da Rocha	PS	<i>Custódio</i>		
Mário António de Almeida	PSD	<i>Mário</i>		
<del>Rui Manuel Rodrigues dos Santos Almeida</del> <i>Manuel Manuel Ferreira</i>	PS	<i>Rui</i>		
Pedro Miguel Pereira de Figueiredo	PSD	<i>Pedro</i>		
José Baltazar Cardoso Correia	PS	<i>José</i>		
Patrícia Alexandra Xavier de Azevedo	PSD	<i>Patrícia</i>		

Nomes	Lista	Sentido do voto		
		Favor	Contra	Abstenção
José Luís Figueiral Morujão (Junta de Freguesia de Bordonhos)	PSD			
José Carlos Moreira de Almeida (União das Freguesias de Carvalhais e Candal)	PSD			
Vítor Manuel Oliveira Loureiro (Junta de Freguesia de Figueiredo de Alva)	PS			
Carlos Alberto Duarte Laranjeira (Junta de Freguesia de Manhouce)	PS			
<del>Manuel Cardoso Mamouros</del> António Manuel Mouro (Junta de Freguesia de Pindelo dos Milagres)	PS			
José Manuel Oliveira Lopes Moita (Junta de Freguesia de Pinho)	PS			
António Luís Dias Teixeira (União das Freguesias de St.ª Cruz Trapa e S. Cristóvão de Lafões)	PSD			
António Jorge Martins de Oliveira (Junta de Freguesia de São Félix)	PSD			
José Vasco Paiva Martins (União das Freguesias de S. Mart. Moitas e Covas do Rio)	PS			
Alberto Arménio Paulino H. Almeida (União das Freguesias de S. Pedro do Sul, Várzea e Baiões)	PS			
António Rodrigues Ribeiro (Junta de Freguesia de Serrazes)	PS			
José Pedro Maurício Pereira (Junta de Freguesia de Sul)	PSD			
Pedro Dias Vasconcelos Soares (Junta de Freguesia de Valadares)	FVS			
Manuel Mouro Pinto (Junta de Freguesia de Vila Maior)	PS			

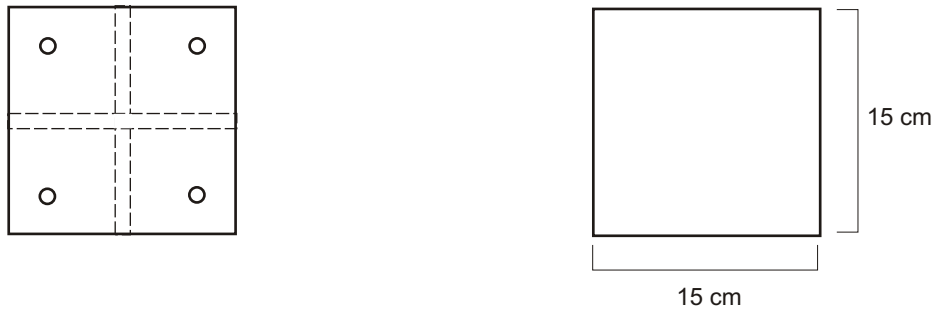
### **Anexo 3**

## **Mobiliário urbano utilizado na requalificação**

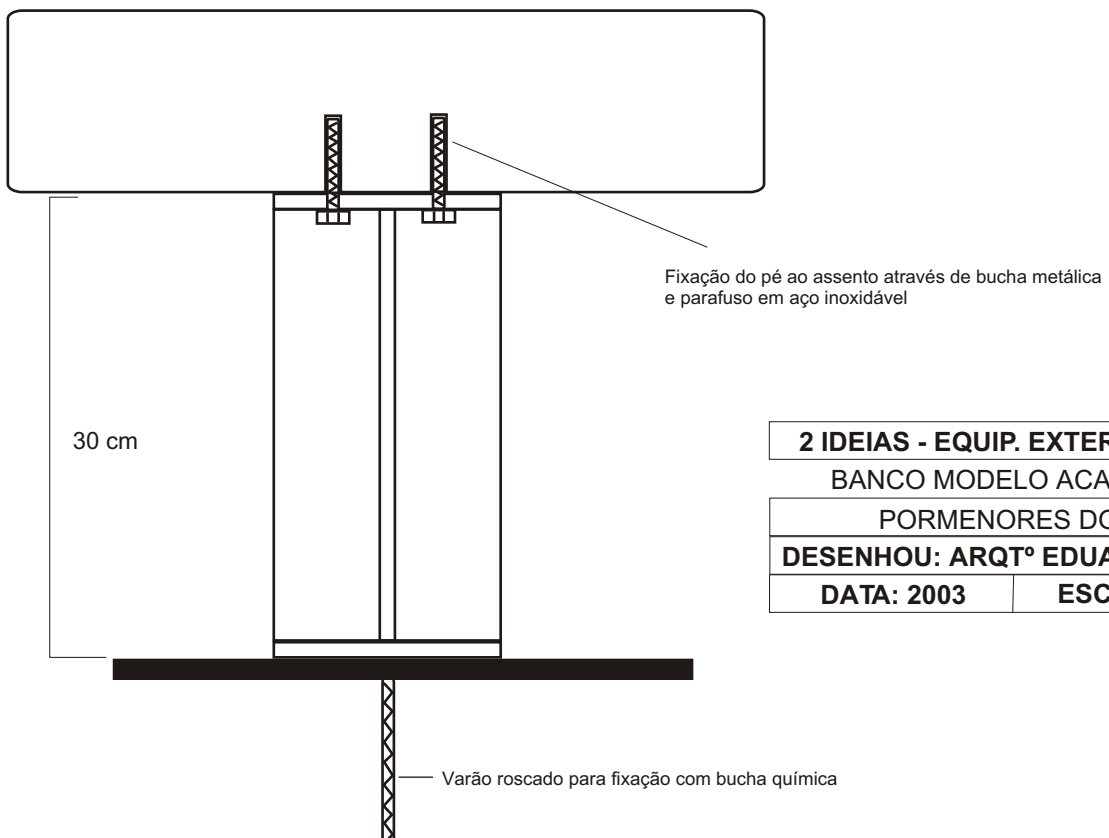
CHAPAS VERTICAIS C/ 1 CM DE ESPESSURA



CHAPAS HORIZONTAIS (ASSENTO/CHÃO) C/ 1 CM DE ESPESSURA



FIXAÇÃO DO PÉ À PEDRA / CHÃO



**2 IDEIAS - EQUIP. EXTERIOR, LDA**

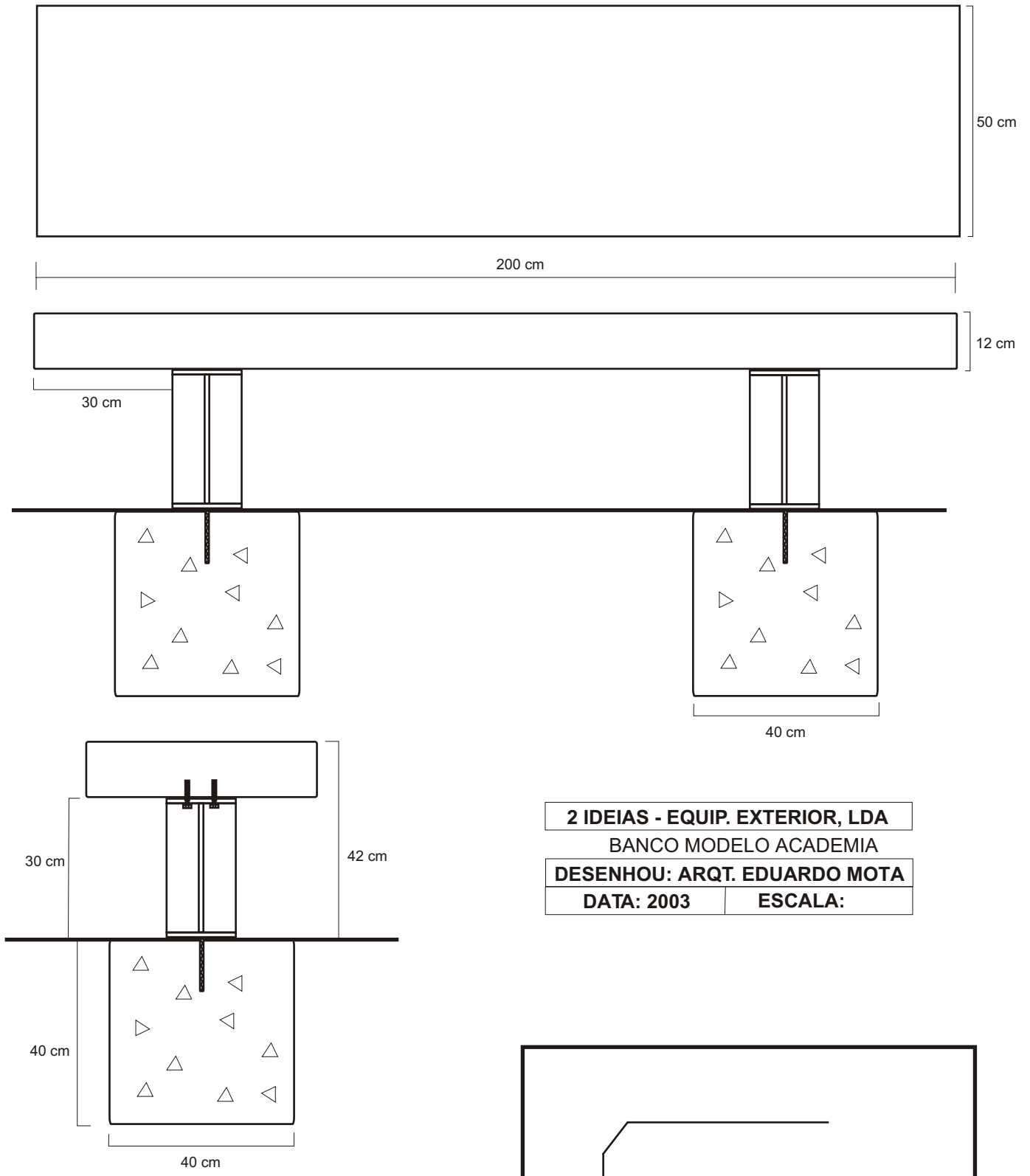
**BANCO MODELO ACADEMIA**

**PORMENORES DO PÉ**

**DESENHO: ARQTº EDUARDO MOTA**

**DATA: 2003**

**ESCALA: 1/5**



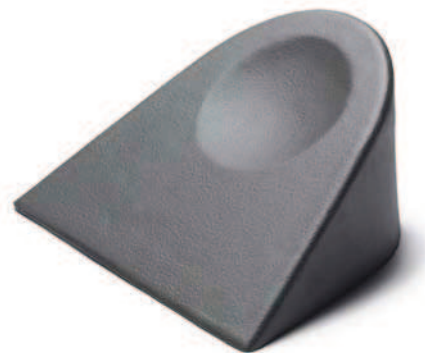
**2 IDEIAS - EQUIP. EXTERIOR, LDA**  
**BANCO MODELO ACADEMIA**  
**DESENHO: ARQT. EDUARDO MOTA**  
**DATA: 2003**      **ESCALA:**

Todas as quinas da pedra  
são biseladas, conforme pormenor



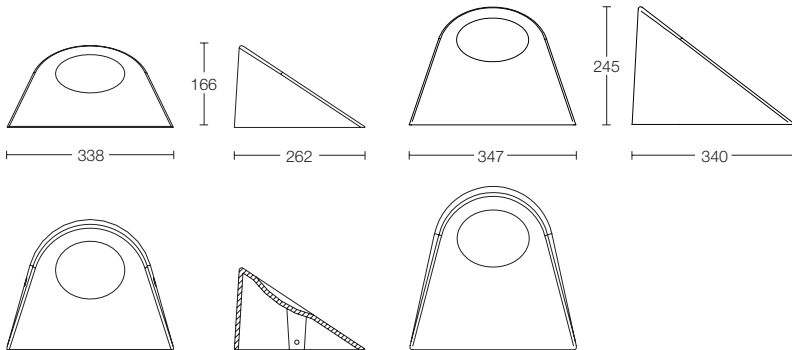
**Dissuasor Vesúvio**  
design Alcino Soutinho

Os dissuasores “Vesúvio” pretendem resolver o problema da invasão ilícita dos passeios públicos por veículos automóveis, sem imporem uma presença excessiva quer formal, quer física, propondo-se a face rampeada para o lado praticável por peões e a aresta mais agressiva para o lado do trânsito mecânico.

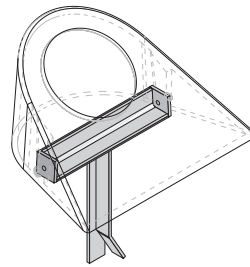
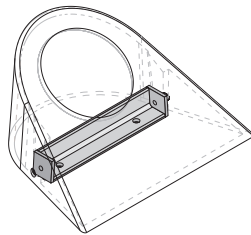
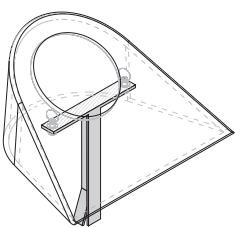


Vesúvio 17

Vesúvio 25



### Sistemas de fixação



Ferro  
Fundido



Metalização



Pintura



Outras cores  
sob consulta

#### Vesúvio 17

Corpo: ferro fundido, Euronorma 1561:1997 (LR FF1), decapado metalizado e pintado. Versão standard em tinta epoxi em cinza escuro (LR RA7).  
Fixação: elemento chumbado directamente na fundação (LR F3).

#### Vesúvio 25

Corpo: ferro fundido, Euronorma 1561:1997 (LR FF1), decapado metalizado e pintado. Versão standard em tinta epoxi em cinza escuro (LR RA7).  
Fixação: elemento chumbado directamente na fundação (LR F3).

Fundações a executar pelo cliente segundo informação técnica a disponibilizar.

## Floreira Bragança.

Memoria Descritiva.

### Descrição:

Floreira em fundição.

### Materiais:

Corpo: fundição de ferro laminado (gris GG-20).

Patas: 3 bolas de fundição unidas ao corpo com parafusos.

Parafusos: de aço inoxidável AISI 316.

### Acabamentos:

Pintada com pintura antioxidante e uma capa de negro forja.

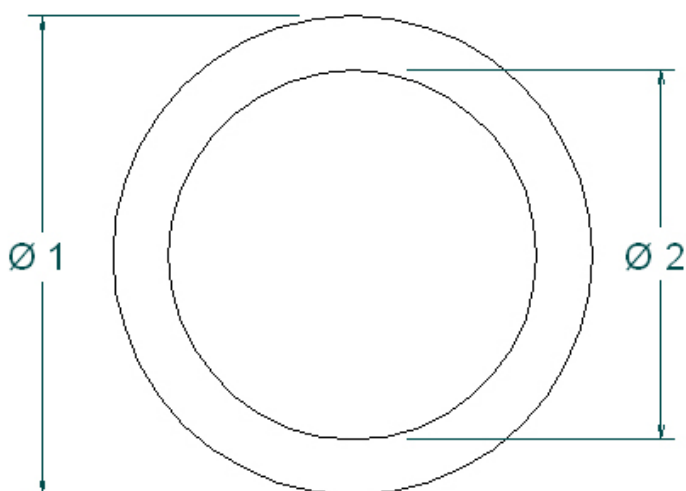
### Sistema de fixação:

Por gravidade

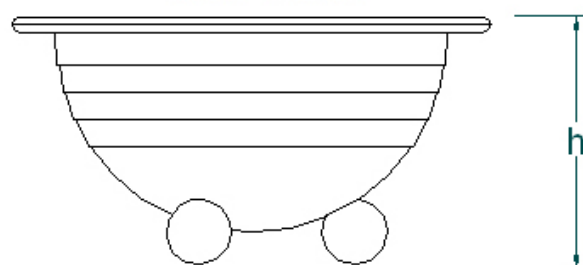


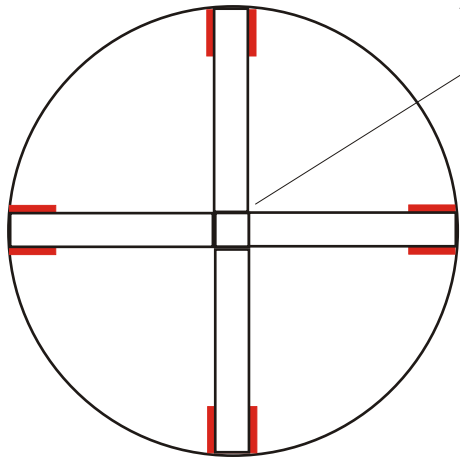
Modelo	Diâmetro (mm) (Ø1)	Diâmetro (mm) (Ø2)	Altura (mm) (h1)
J-1	1320	1087	460
J-2	880	676	460

vista em planta

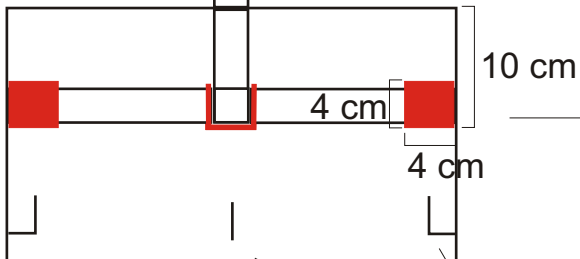
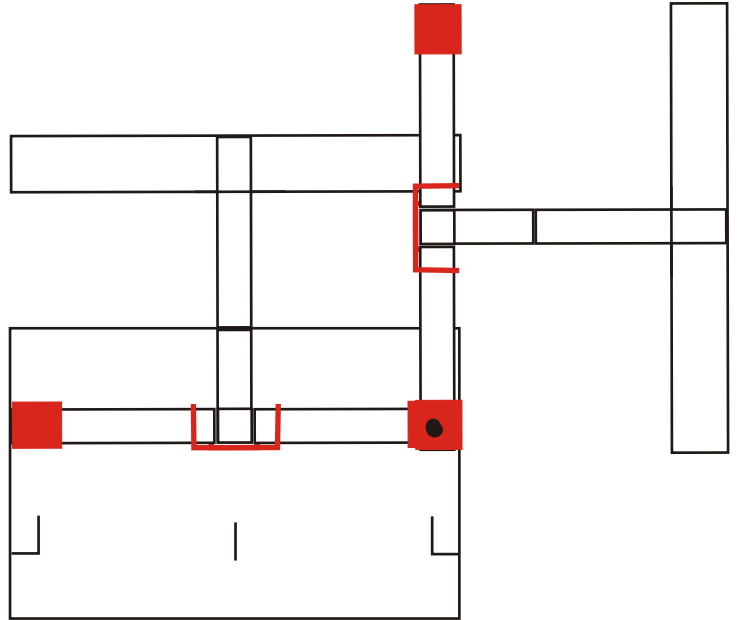


vista frontal





A tampa da papeleira tem soldado no seu centro interior 1 tubo quadrado de 30x30 mm que termina numa cruz.



O corpo da papeleira tem soldado a 100 mm do topo, 4 batentes onde encaixam os 4 tubos da cruz que faz parte da tampa.

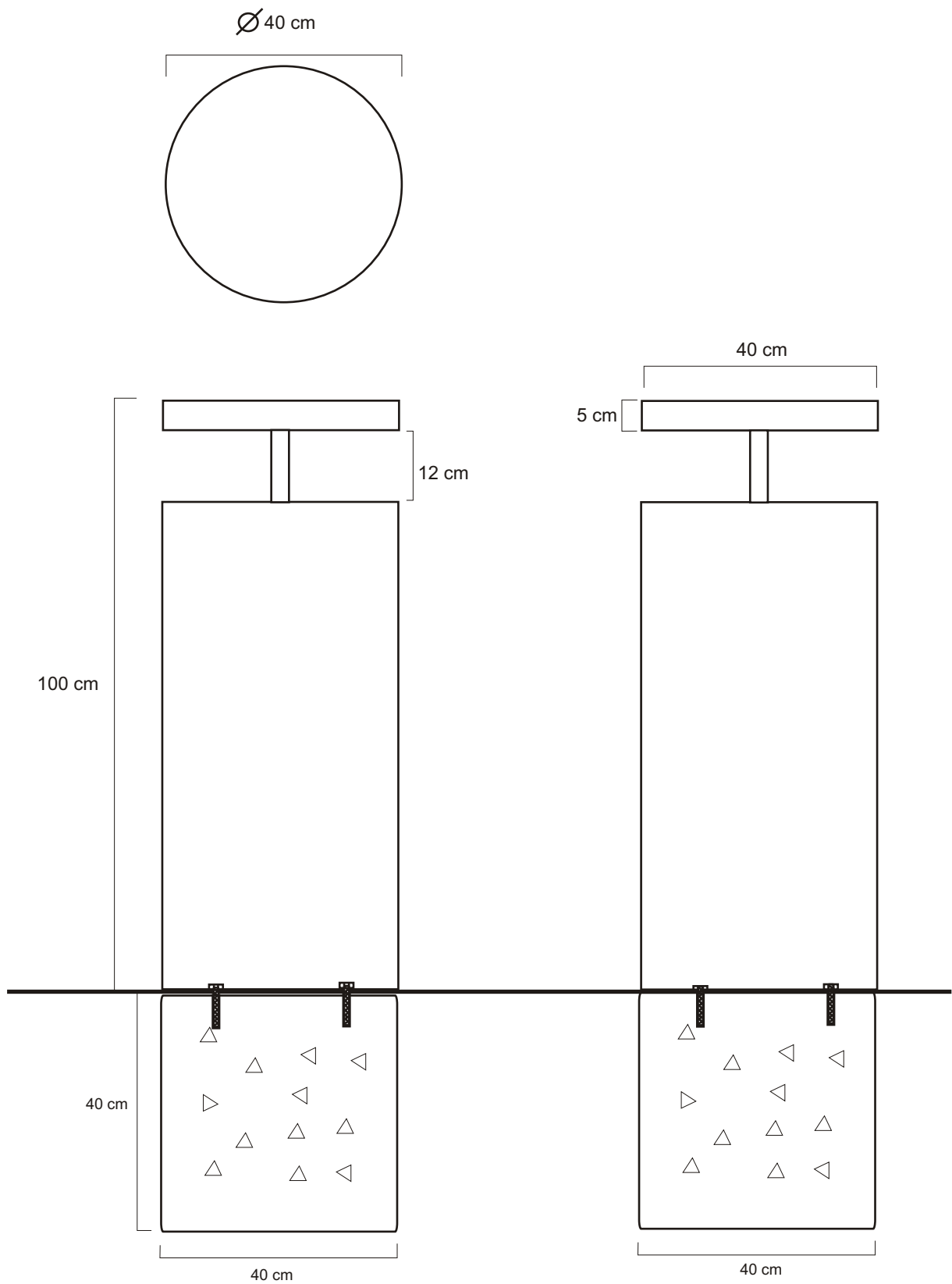
Abaixo dos batentes estão soldados os ganchos para fixar o saco plástico.

2 IDEIAS - EQUIP. EXTERIOR, LDA

PAPELEIRA MODELO URBAN - pormenores

DESENHO: GAB. TÉCNICO 2 IDEIAS

DATA: 2003



<b>2 IDEIAS - EQUIP. EXTERIOR, LDA</b>	
PAPELEIRAS MODELO URBAN	
<b>DESENHOU: GAB. TÉCNICO 2 IDEIAS</b>	
<b>DATA: 2003</b>	<b>ESCALA: 1/10</b>



Fachada Principal / Front Elevation

Palácio / Palace  
Palácio de Reriz

Património Cultural/ Cultural Heritage

A construção do Palácio dos Marqueses de Reriz iniciou-se por volta de 1715 e prolongou-se até 1730, no que muito contribuiu o empenho do proprietário D. Diogo Francisco de Azevedo de Almeida e Vasconcelos, senhor da Quinta do Testamento, em Reriz, e um dos fundadores da Real Companhia de Vinhos do Alto Douro, passando então a ser, com honra e grandeza, a residência principal da família.

Palácio residencial setecentista, onde predomina o característico estilo arquitectónico do barroco civil. Na porta principal, coroada pelas armas dos Almeidas e Azevedos, estão as características de um frontão quebrado e ondulado. As fachadas principal e lateral - que se estende pela Rua Direita-, têm janelas com vão rectangular, dominadas por frontões quebrados, de volutas interrompidos e resguardados por sacadas gradeadas.

Em termos gerais, o palácio denuncia uma arquitectura de planta em U, com uma colunata de capitéis dóricos no pátio interior, o desenvolvimento das longas fachadas num único plano e de decoração contida, apenas mais exuberantes ao nível do andar nobre. Este piso nobre era o mais importante da casa, porque aí habitavam os seus proprietários, podendo-se a ele aceder através de uma escadaria no interior, onde os vários salões exibem tectos apainelados em madeira. Os armazéns e arrumações estavam relegados para o piso térreo.

Nos anos de 1894, 1895 e 1898 este solar foi convertido em Paço Real de S. Pedro do Sul, visto ter albergado a Rainha D. Amélia e os Príncipes Reais, aquando das temporadas que a última rainha de Portugal passava nas Termas. Também o Rei D. Carlos lá pernoitou, quando, em 1894, veio visitar a Rainha e, em sinal de gratidão pelo excelente acolhimento e préstimos, concedeu ao proprietário do palácio o título de Marquês.

*The construction of the Palace of the Marquises of Reriz began around 1715 and lasted until 1730, having contributed for this outstanding construction the great commitment of the owner D. Diogo Azevedo Francisco de Almeida e Vasconcelos, landlord of the Quinta do Testamento in Reriz, and one of the founders of the Royal Society of Upper Douro Wines. This Palace became, with honor and greatness, the main family residence.*

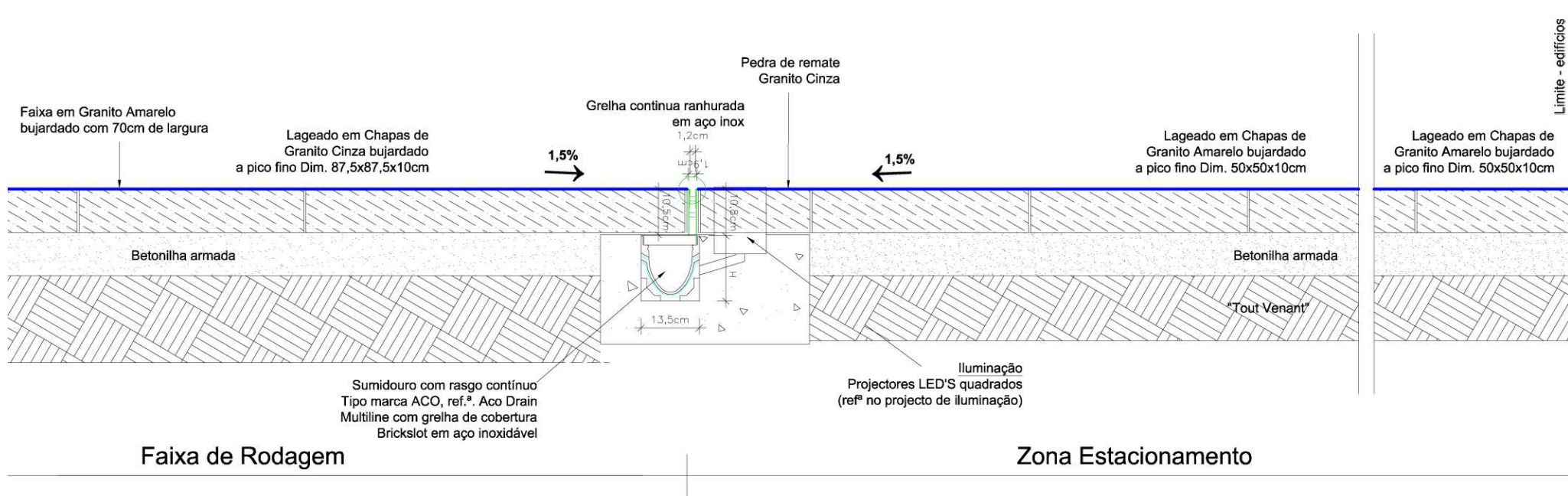
*It is a residential palace from the seventeenth century, which predominantly reflects civilian Baroque architecture. The main door, crowned by the arms of the Almeidas and Azevedos, has the characteristics of a broken and wavy pediment. The main and side façades, extending to Rua Direita, have rectangular windows, dominated by broken pediments, volutes interrupted and protected by latticed balconies.*

*The palace architecture is based on a plant in U, with a colonnade of Doric capitals in the inner courtyard, long façades in a single plan and contained decoration. The main floor is the most exuberant and important of the house because the owners lived there, being able to access it via a staircase inside, where the various halls flaunt wooden ceilings. Warehouses and storage rooms were relegated to the ground floor.*

*In 1894, 1895 and 1898 this manor was converted into the Royal Palace of S. Pedro do Sul, since it housed Queen Amelia and the Royal Princes, when the queen of Portugal came to the Spa. King Carlos also spent the night there once. When, in 1894, he came to visit the Queen, and in gratitude for the excellent arrangements and loans, he granted the palace owner the title of Marquis.*



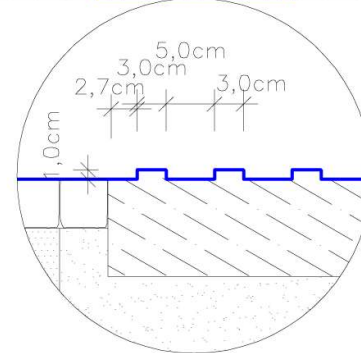
**Anexo 4**  
**Pormenores constructivos**



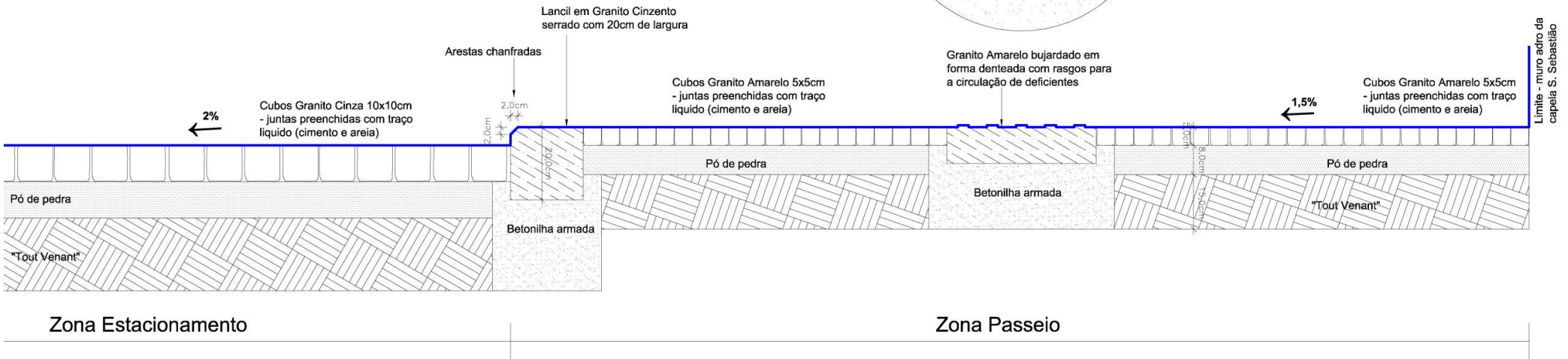
**CORTE CONSTRUTIVO  
LOCALIZAÇÃO - PRAÇA S. SEBASTIÃO**



**PLANTA COM INDICAÇÃO ZONA DO CORTE**



**PORMENOR TIPO FAIXAS MARCAÇÃO PERCURSOS COM RELEVO PARA INVISUAIS**



Limite - muro adro da capela S. Sebastião

**CORTE CONSTRUTIVO LOCALIZAÇÃO-CORTE TRANSVERSAL TIPO PRAÇA S. SEBASTIÃO**