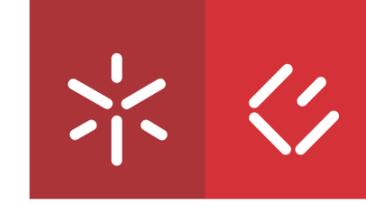


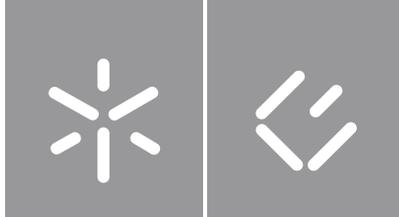


Dina Maria Martins Henriques Esteves

**O impacto das Áreas de Reabilitação
Urbana na regeneração urbana de
Vila Nova de Gaia**

Universidade do Minho
Escola de Economia e Gestão





Universidade do Minho
Escola de Economia e Gestão

Dina Maria Martins Henriques Esteves

**O impacto das Áreas de Reabilitação
Urbana na regeneração urbana de
Vila Nova de Gaia**

Dissertação de Mestrado
Mestrado em Administração Pública
Gestão Pública e Políticas Públicas

Trabalho efetuado sob a orientação do
Professor Doutor António Fernando Freitas Tavares
e coorientação do
Professor Doutor João Carlos Cerejeira da Silva

Direitos de Autor e Condições de Utilização do Trabalho por Terceiros

Este é um trabalho académico que pode ser utilizado por terceiros desde que respeitadas as regras e boas práticas internacionalmente aceites, no que concerne aos direitos de autor e direitos conexos.

Assim, o presente trabalho pode ser utilizado nos termos previstos na licença abaixo indicada.

Caso o utilizador necessite de permissão para poder fazer um uso do trabalho em condições não previstas no licenciamento indicado, deverá contactar o autor, através do RepositóriUM da Universidade do Minho.

Licença concedida aos utilizadores deste trabalho



Atribuição-NãoComercial-SemDerivações
CC BY-NC-ND

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Agradecimentos

Gratidão é a palavra certa para expressar o meu agradecimento a todos aqueles que, através da sua amizade, colaboração, ensinamentos, apoio, confiança, paciência e inspiração, estiveram presentes, fazendo possível a concretização desta dissertação.

Em primeiro lugar ao meu orientador, o Professor Doutor António Fernando Freitas Tavares, pelo seu rigor, profissionalismo, disponibilidade e entusiasmo relativamente ao tema escolhido, servindo-me de farol na elaboração deste trabalho.

Ao meu Coorientador, o Professor Doutor João Carlos Cerejeira da Silva, pela sua receptividade, aceitação e disponibilidade, pelo seu apoio, orientação e acompanhamento em todas as etapas deste trabalho.

Ao Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, Professor Doutor Eduardo Vítor Rodrigues, pela sua aceitação e que desde o primeiro dia me serviu de inspiração e incentivo quanto à escolha da área do Mestrado.

À Gaiurb, EM, na pessoa do Presidente do Conselho de Administração, Eng.º António Miguel Castro pela confiança e disponibilização de todos os dados necessários que serviram de base à elaboração deste trabalho. Ao Eng.º Marco Carvalho, pelo seu contributo na recolha e sistematização desses dados. Em especial, ao Eng.º Ângelo Estrela, pela sua amizade, disponibilidade, colaboração, rigor e envolvimento, cujo contributo foi imprescindível para a elaboração deste trabalho.

Da mesma forma, fazer referência aos meus Professores de Administração Pública, ao longo destes dois anos, ao Professor Doutor António Tavares (meu orientador), à Professora Doutora Catarina Silva, ao Professor Doutor Filipe Araújo, à Professora Doutora Isabel Macedo, ao Professor Doutor Miguel Ângelo, ao Professor Doutor Nuno Miguel Silva, ao Professor Doutor Pedro Camões, à Professora Doutora Sílvia Camões, pela partilha de conhecimentos, motivação, novas perspetivas e abordagens, incentivo ao debate e às discussões.

Às minhas amigas, em especial, à Isabel Rebelo, para além de amiga, colega de profissão e de mestrado, pela sua paciência, amizade, discussão e reflexão, pelo seu apoio incondicional nos momentos mais conturbados. À Aurora Pimenta pela sua participação, dedicação e rigor. A todos os meus amigos

que deram o seu contributo para a elaboração desta dissertação, e aos que em algum momento padeceram da minha ausência sempre com a mesma justificação.

À minha família, que teve um papel fundamental de apoio nesta caminhada, sem ela não teria conseguido ultrapassar os momentos menos positivos, ao meu marido Jorge e aos meus filhos, Jorge Miguel e Leonor, pela paciência, resiliência e pelo amor que me servem diariamente de inspiração e alavanca para nunca desistir.

Aos meus pais, a quem devo o meu percurso, muito do que sou, que me deram as ferramentas necessárias para atingir sempre os meus objetivos. Aos meus sogros, em especial à minha sogra, Maria Luísa, pelo seu contributo, paciência e amizade.

Por último, não posso deixar de agradecer às minhas estrelinhas que sempre me guiam e me acompanham, mesmo que não fisicamente, estão sempre presentes no meu coração.

A todos, a minha profunda Gratidão!

Declaração de Integridade

Declaro ter atuado com integridade na elaboração do presente trabalho académico e confirmo que não recorri à prática de plágio nem a qualquer forma de utilização indevida ou falsificação de informações ou resultados em nenhuma das etapas conducente à sua elaboração.

Mais declaro que conheço e que respeitei o Código de Conduta Ética da Universidade do Minho.

RESUMO

Em Vila Nova de Gaia as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) foram criadas numa perspetiva de promoção da regeneração urbana, tendo como ponto de partida a reabilitação de locais estratégicos e dos núcleos degradados, promovendo a valorização e transformação do território enquanto recurso natural, arquitetónico, paisagístico e social, do ponto de vista da sua identidade e culturalidade, definindo linhas de atuação integradas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público. Partindo deste princípio, através desta Dissertação, e tendo como base a Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia aprovada em 2013, foram analisadas 7 ARU aprovadas para o concelho.

Este trabalho visa estudar as dinâmicas urbanas das ARU enquanto política pública, o seu impacto no território e contributo para a regeneração urbana, em comparação com a restante área do concelho. Ambiciona aferir de que forma o território em ARU evoluiu ao longo destes últimos 11 anos (2010-2020), medindo-se a variação antes da delimitação e após a delimitação.

As ARU são um instrumento de planeamento que visa a priorização e programação integrada das intervenções, onde se pretende a curto prazo, a regeneração urbana, através da recuperação e transformação do território, devolvendo a singularidade e autenticidade dos lugares, conferindo-lhe a vitalidade outrora perdida, servindo como mecanismo de contenção da expansão e embelezamento das paisagens. Em Vila Nova de Gaia, as ARU através da sua delimitação estratégica e dos benefícios fiscais e incentivos municipais elas associadas, vieram comprovar que são um instrumento de políticas públicas eficaz, que pode conduzir de forma rápida à regeneração urbana; no entanto, nem todas ARU se desenvolveram com a mesma velocidade. A melhoria das condições de vida proporcionadas pela localização geográfica, a proximidade ao centro da cidade, o aumento do turismo, as necessidades de habitação e a procura de investimento estratégico para realocização e sedimentação do tecido empresarial, bem como a proximidade de equipamentos e de infraestruturas viárias de qualidade, foram os principais fatores que distinguiram a evolução de cada uma das ARU e tornaram do ponto de vista do investidor, mais apetecíveis algumas das ARU, em detrimento de outras. Por outro lado, os instrumentos legais, designadamente, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, vieram estimular a reabilitação das construções degradadas, sobretudo nos locais mais periféricos, fora destas áreas delimitadas.

Para a concretização de uma eficaz e eficiente regeneração urbana será necessário dar continuidade à estratégia desenvolvida pelo município, seja através da aprovação de Operações de

Reabilitação Urbana (ORU), simples ou sistemática, da promoção e divulgação mais clara e assertiva dos benefícios fiscais e dos incentivos municipais, associados a estas áreas, quer através da monitorização sistemática destas áreas como contributo para a regeneração urbana nas suas varias vertentes, paisagística, ambiental, arquitetónica, económica e social.

Palavras-chave:

áreas de reabilitação urbana; benefícios fiscais; incentivos municipais; regeneração urbana.

ABSTRACT

In Vila Nova de Gaia, Urban Rehabilitation Areas (ARU) were raised in a perspective of promoting urban regeneration, having as a starting point the rehabilitation of strategic sites and degraded nuclei, promoting the enhancement and transformation of the territory as a natural, architectural, landscape and social resource, from the point of view of its identity and culturality, defining integrated lines of action, both in terms of buildings and in terms of public space.

Based on this principle, through this Dissertation, and based on the Vila Nova de Gaia Urban Regeneration Strategy approved in 2013, 7 ARU approved for the municipality were analyzed.

This work aims to study the urban dynamics of the ARU as a public policy, its impact on the territory and its contribution to urban regeneration, in comparison with the remaining area of the municipality. It aims to measure how the territory in ARU has evolved over the past 11 years (2010-2020), measuring the variation before the delimitation and after the delimitation.

The ARU are a planning instrument aimed at prioritizing and integrated programming of the interventions, where urban regeneration is intended in short time, through the recovery and transformation of the territory, restoring the uniqueness and authenticity of the places, giving it the vitality once lost, serving as a mechanism to contain the expansion and landscapes beautification. In Vila Nova de Gaia, the ARU, through its strategic delimitation and associated tax benefits and municipal incentives, proved that they are an instrument of effective public policies, which can quickly lead to urban regeneration, however, not all the ARU developed with the same speed. The improvement in living conditions provided by geographic location, proximity to the city centre, increased tourism, housing needs and the search for strategic investment for the relocation and sedimentation of the business fabric, as well as the proximity of equipments and quality roads infrastructures were the main factors that distinguished the evolution of each of the ARU and made, from the investor's point of view, more attractive some of the ARU, to the detriment of others. On the other hand, the legal instruments, namely the Legal Regime of Urban Rehabilitation, came to stimulate the rehabilitation of degraded buildings, especially in the most peripheral places, outside these delimited areas.

In order to achieve effective and efficient urban regeneration, it will be necessary to continue the strategy developed by the municipality, whether through the approval of simple or systematic Urban Rehabilitation Operation (ORU), the promotion and clearer and more assertive disclosure of tax benefits and municipal incentives, associated with these areas, or through the systematic monitoring of these areas as a contribution to urban regeneration in its various aspects, landscape, environmental, architectural, economic and social.

Keywords: municipal incentives; tax benefits; urban regeneration; urban rehabilitation areas;

INDICE

Direitos de Autor e Condições de Utilização do Trabalho por Terceiros.....	ii
Agradecimentos.....	iii
Declaração de Integridade.....	v
RESUMO.....	vi
ABSTRACT.....	viii
Índice de Figuras.....	xiii
Índice de Tabelas.....	xv
INTRODUÇÃO.....	1
Enquadramento.....	1
Principais características do território.....	5
Relevância do estudo e objetivos.....	9
Metodologia de Análise.....	13
Enquadramento Conceptual.....	14
Conceitos gerais.....	17
CAPÍTULO I – REVISÃO DA LITERATURA.....	25
1.1 Políticas de Regeneração Urbana na Europa.....	25
1.2 Políticas de Regeneração Urbana em Portugal.....	32
1.2.1 Programas de Financiamento das Operações de Reabilitação Urbana.....	40
1.3 Políticas de Regeneração Urbana em Vila Nova de Gaia.....	42
1.3.1 Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia.....	42
1.3.2 Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano.....	43
1.3.3 Plano de Ação de Regeneração Urbana.....	44
1.4 Instrumentos fiscais de Reabilitação Urbana.....	50
1.4.1 Classificação dos Benefícios Fiscais.....	52
1.4.2 Taxa Municipal.....	55
CAPÍTULO II– ANÁLISE EMPÍRICA.....	57
2.1 Hipóteses.....	57
2.2 Design de Investigação.....	57

2.3 Base de Dados da Investigação	58
2.3 Método de Análise dos Dados.....	61
CAPÍTULO III– ANÁLISE ESTATÍSTICA.....	63
3.1 Análise das ARU antes e após a sua delimitação	63
3.1.1 Centro Histórico	63
3.1.2 Cidade de Gaia.....	67
3.1.3 Encostas do Douro	70
3.1.4 Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar	75
3.1.5 Zonas Industriais VL11	78
3.1.6 Carvalhos.....	83
3.1.7 Transversal Sul entre Mosteiros.....	86
3.2 Análise comparativa entre ARU desde 2010 até 2020.....	90
3.3 Análise do restante território desde 2010 até 2020.....	94
CAPÍTULO IV– COMPARAÇÃO DOS RESULTADOS.....	99
CAPÍTULO V –CONCLUSÕES.....	101
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	108
ANEXOS	114
Anexo 1 - Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Territorial	114
Anexo 2- Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.....	117
Anexo 3 - Tabela de Solo Urbano e Rural (m2) por cada uma das ARU e de todo o Concelho	119
Anexo 4 - Tabela áreas de ARU por Freguesia (m2) e por área total de cada Freguesia e União de Freguesias em Km2) 120	
Anexo 5 - Tabelas resumo ARU Centro Histórico.....	121
5.1 Evolução total do número de processos por ano /área bruta de construção (m2)	121
5.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/área bruta de construção(m2)	121
5.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/área bruta de construção (m2)	122
5.4 Planta ARU Centro Histórico	122
Anexo 6 - Tabelas resumo ARU Cidade Gaia.....	123
6.1 Evolução total do número de processos por ano /área bruta de construção (m2)	123
6.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/área bruta de construção (m2).....	123
6.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)	124
6.4 Planta ARU Centro Histórico	125
Anexo 7- Tabelas resumo ARU Encostas do Douro	126
7.1 Evolução total do número de processos por ano /ABC (m2)	126

7.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/ABC (m2)	126
7.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)	127
7.4 Planta ARU Encostas do Douro	127
Anexo 8 - Tabelas resumo ARU Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar	128
8.1 Evolução total do número de processos por ano /ABC (m2)	128
8.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/ABC (m2)	128
8.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)	129
8.4 Planta ARU Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar	129
Anexo 9 - Tabelas resumo ARU Zonas Industriais VL11	130
9.1 Evolução total do número de processos por ano /ABC (m2)	130
9.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/ABC (m2)	130
9.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)	131
9.4 Planta ARU Zonas Industriais VL 11	132
Anexo 10 - Tabelas resumo ARU Carvalhos	133
10.1 Evolução total do número de processos por ano /ABC (m2)	133
10.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/ABC (m2)	133
9.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)	134
10.4 Planta ARU Carvalhos.....	134
Anexo 11 - Tabelas resumo ARU Transversal Sul entre Mosteiros.....	135
11.1 Evolução total do número de processos por ano /ABC (m2)	135
11.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/ABC (m2)	135
11.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)	136
11.4 Planta ARU Transversal Sul entre Mosteiros	137
Anexo 12 - Tabelas resumo território fora da ARU	138
12.1 Evolução total do número de processos por ano /ABC (m2)	138
12.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/ABC (m2)	138
12.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)	139

Índice de Figuras

Figura 0.1 Mapa dos 17 Municípios que integram a AMP.....	5
Figura 0.2 Mapa da Reorganização Administrativa das Freguesias depois de 2013	6
Figura 0.3 Mapa das 9 ARU delimitadas para o Concelho de Vila Nova de Gaia até 2020	8
Figura 1.4 Principais Estratégias Políticas e Reabilitação Urbana em Portugal desde 1960	39
Figura 2.5 Contributos do Estado para a atratividade e investimento da reabilitação urbana	50
Figura 3.5 Mapa das ARU delimitadas sobrepostas às Freguesias e União de Freguesias	60
Figura 3.6 ARU Centro Histórico número de processos ABC em m2	65
Figura 3.7 ARU Centro Histórico equipamentos indústria residencial.....	66
Figura 3.8 ARU Centro Histórico construção reconstrução	67
Figura 3.9 ARU Cidade Gaia número de processos ABC em m2	68
Figura 3.10 ARU Cidade Gaia equipamentos indústria residencial.....	69
Figura 3.11 ARU Cidade Gaia construção reconstrução	70
Figura 3.12 ARU Encostas do Douro número de processos ABC em m2	72
Figura 3.13 ARU Encostas do Douro equipamentos indústria residencial.....	73
Figura 3.14 ARU Encostas do Douro construção reconstrução	74
Figura 3.15 ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar número de processos ABC em m2.....	76
Figura 3.16 ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar equipamentos indústria residencial	77
Figura 3.17 ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar construção reconstrução.....	78
Figura 3.18 ARU Zonas Industriais VL11 número de processos ABC em m2	80
Figura 3.19 ARU Zonas Industriais VL11 equipamentos indústria residencial.....	81
Figura 3.20 ARU Zonas Industriais VL11 construção reconstrução	82
Figura 3.21 ARU Carvalhos número de processos ABC em m2.....	84
Figura 3.22 ARU Carvalhos equipamentos indústria residencial	85
Figura 3.23 ARU Carvalhos construção reconstrução.....	86
Figura 3.24 ARU Transversal Sul entre Mosteiros número de processos ABC em m2	87
Figura 3.25 ARU Transversal Sul entre Mosteiros equipamentos indústria residencial.....	88
Figura 3.26 ARU Transversal Sul entre Mosteiros construção reconstrução	89
Figura 3.27 Todas as ARU número médio de processos (por mês).....	90
Figura 3.28 Todas as ARU ABC em m2	90
Figura 3.29 Todas as ARU Equipamentos (média mensal ABC).....	91
Figura 3.30 Todas as ARU Indústria (média mensal ABC)	92
Figura 3.31 Todas as ARU Residencial (média mensal ABC)	92
Figura 3.32 Todas as ARU Reconstrução (média mensal ABC)	93
Figura 3.33 Todas as ARU Construção (média mensal ABC)	93
Figura 3.34 Território sem ARU número de processos ABC em m2.....	95

Figura 3.35 Território sem ARU número de processos ABC em m2.....	95
Figura 3.36 Território sem ARU equipamentos indústria residencial.....	96
Figura 3.37 Território sem ARU equipamentos indústria residencial.....	96
Figura 3.38 Território sem ARU construção reconstrução.....	97
Figura 3.39 Território sem ARU construção reconstrução.....	98

Índice de Tabelas

Tabela 1.1 Quadro das Estratégias e Políticas Europeias.....	21
Tabela 1.2 Benefícios Fiscais IRS e IVA atribuídos no Município de Vila Nova de Gaia em ARU e fora de ARU.....	53
Tabela 1.3 Benefícios Fiscais IMI e IMT atribuídos no Município de Vila Nova de Gaia em ARU e fora de ARU.....	54
Tabela 1.4 Taxas Municipais atribuídas no Município de Vila Nova de Gaia em ARU e fora de ARU.....	56
Tabela 2.5 Total de ARU aprovadas em Vila Nova de Gaia desde 2013 até 2020	59
Tabela 2.6 ARU agrupadas em objeto de análise 2013 até 2020	60
Tabela 3.7 ARU Centro Histórico número de processos ABC em m2.....	64
Tabela 3.8 ARU Centro Histórico equipamentos indústria residencial	65
Tabela 3.9 ARU Centro Histórico construção reconstrução.....	66
Tabela 3.10 ARU Cidade Gaia número de processos ABC em m2.....	68
Tabela 3.11 ARU Cidade Gaia equipamentos indústria residencial	69
Tabela 3.12 ARU Cidade Gaia construção reconstrução.....	70
Tabela 3.13 ARU Encostas do Douro número de processos ABC em m2.....	72
Tabela 3.14 ARU Encostas do Douro equipamentos indústria residencial.....	73
Tabela 3.15 ARU Encostas do Douro construção reconstrução.....	74
Tabela 3.16 ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar número de processos ABC em m2.....	76
Tabela 3.17 ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar equipamentos indústria residencial.....	77
Tabela 3.18 <u>ARU Aguda-Granja e caminho-de-ferro até Miramar construção reconstrução</u>	78
Tabela 3.19 ARU Zonas Industriais VL11 número de processos ABC em m2.....	80
Tabela 3.20 ARU Zonas Industriais VL11 equipamentos indústria residencial.....	81
Tabela 3.21 ARU Zonas Industriais VL11 construção reconstrução.....	82
Tabela 3.22 ARU Carvalhos número de processos ABC em m2	83
Tabela 3.23 ARU Carvalhos equipamentos indústria residencial.....	84
Tabela 3.24 ARU Carvalhos construção reconstrução	85
Tabela 3.25 ARU Transversal Sul entre Mosteiros número de processos ABC em m2.....	87
Tabela 3.26 ARU Transversal Sul entre Mosteiros equipamentos indústria residencial	88
Tabela 3.27 ARU Transversal Sul entre Mosteiros construção reconstrução.....	89
Tabela 3.28 Território sem ARU número de processos ABC em m2	94
Tabela 3.29 Território sem ARU equipamentos indústria residencial	96
Tabela 3.30 Território sem ARU construção reconstrução	97
Tabela 4.31 Comparação resultados em ARU e fora de ARU	99
Tabela 4.32 Comparação resultados em ARU e fora de ARU (média anual número de processos)	100
Tabela 4.33 Comparação resultados em ARU e fora de ARU (média anual ABC)	100

Lista de Siglas, Abreviaturas e Acrónimos

ABC	Área Bruta de Construção
ACRRU	Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística
AMP	Área Metropolitana do Porto
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CIMT	Código do Imposto Municipal sobre Transações
CIRS	Código do Imposto sobre Rendimento das Pessoas Singulares
CP	Comunicação Prévia
CRP	Constituição da República Portuguesa
DGOTDU	Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
DR	Diário da República
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
ERUG	Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana I,P.
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis
IRC	Imposto de Rendimento de Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre Rendimento de Pessoas Singulares
IVA	Imposto de Valor Acrescentado
LEG	Pedidos de Legalização
LGT	Lei Geral Tributária

ONU	Organização de Nações Unidas
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PAICD	Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas
PAMUS	Plano de Mobilidade Urbana Sustentável
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PEDU	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PERU	Plano Estratégico de Reabilitação Urbana
PIP	Pedidos de Informação Prévia
PL	Pedido de Licenciamento
PNPOT	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
PRU	Parcerias para a Regeneração Urbana
RCM	Resolução de Conselho de Ministros
REN	Reserva ecológica Nacional
RERU	Regime Excecional para a Reabilitação Urbana
RGTAL	Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais
RJERU	Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
RMEU	Regulamento Municipal de Edificação e Edificação
SRU	Sociedades de Reabilitação Urbana
UE	União Europeia

INTRODUÇÃO

Enquadramento

Considera-se que os municípios, pela proximidade que exercem nas populações e pelo pleno conhecimento do território e das suas valências e dos recursos a ele associados, constituem-se como o principal agente no desenvolvimento económico local, com possibilidade de criar as condições necessárias para o investimento, que se pode traduzir na atribuição de benefícios fiscais, a par de outros incentivos municipais que visam potenciar o desenvolvimento urbano em áreas com menor apetência para o investimento.

Consagrado no art.º 237º da Constituição da República Portuguesa (CRP), o princípio da descentralização administrativa realiza-se mediante a transferência de atribuições e competências do Estado para as autarquias locais e pretende o reforço da coesão nacional e da solidariedade inter-regional, a promoção da eficácia e eficiência da gestão pública, garantindo assim os direitos dos administrados. A autonomia financeira resulta da configuração constitucional do Estado, que respeita a autonomia local (n.º 1 do artigo 6.º da CRP). Às autarquias locais encontra-se vedado o poder de criar impostos, que cabe à Assembleia da República ou ao Governo (mediante autorização legislativa da Assembleia da República). No entanto, as autarquias locais podem criar taxas, nos precisos termos do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais (RGTA) e dispõem, por isso, de alguma liberdade embora limitada pelo princípio da precedência de lei, que exige para o exercício do poder, regulamentar a existência de uma lei prévia.

O Município de Vila Nova de Gaia possui o “Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia”¹, e atribui consoante a estratégia de regeneração urbana definida para o município, reduções e/ou isenções de taxas consoante a especificidade. O presente estudo incide sobretudo no antigo regulamento municipal, em vigor no período de janeiro de 2015 até 2019,

¹Regulamento n.º 730/2019 de 18 de setembro. Diário da República n.º 179/2019, Série II. Município de Vila Nova De Gaia.

Elaborado ao abrigo e nos termos dos artigos 112.º, n.º 7, 238.º, n.º 4 e 241.º da CRP, do RFAL e das Entidades Intermunicipais, estabelecido pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, que estabelece o Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, da Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro, do Código de Procedimento e de Processo Tributário, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 433/99, de 26 de outubro e das alíneas b), c) e g) do n.º 1 do artigo 25.º e das alíneas e) e k) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL) aprovado pela alínea a) do n.º 1 do artigo 1.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação. 2 — São, ainda, leis habilitantes deste Regulamento: a) O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE); b) O Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na sua atual redação, que estabelece os procedimentos e define as competências para efeitos de licenciamento e fiscalização de instalações de armazenamento de produtos de petróleo e instalações de postos de abastecimento de combustíveis.

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação² (RMUE), o qual previa na Parte VI as taxas urbanísticas a aplicar nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 116.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).³

Vários diplomas foram publicados desde 2009 que regulamentam a aptidão do uso do solo, designadamente:

- O Plano Diretor Municipal (PDM)⁴ de 2ª geração (em fase de revisão à data desta dissertação);
- O DL 307/2009, de 23 de outubro o qual estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) em ARU, alterado pelo DL 32/2012, de 14 de agosto e à 54.ª alteração ao Código Civil. Este diploma veio aprovar as medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana tendo como foco principal o desenvolvimento do território em áreas deficitárias de investimento. Desta forma assume-se como indispensável e prioritária a requalificação e revitalização das cidades, particularmente as áreas mais degradadas.

Assistimos durante um período alargado, que teve início em 2007 e que se agudizou entre 2011 - 2014, (período no qual Portugal esteve sujeito ao Programa de Assistência Económica e Financeira com o objetivo de consolidação das suas contas públicas), a um declínio acentuado de investimento quer público, quer privado em Portugal e concretamente em Vila Nova de Gaia.

O Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT) defende que o desenvolvimento equilibrado das cidades não deve passar pela expansão e dispersão urbana, as quais comprovadamente traduzem um consumo excessivo de recursos naturais e financeiros, não só através da impermeabilização do solo, como também custos elevados em novas infraestruturas (PNPOT, 2007; Carvalho, 2013). Se perpetuarmos a expansão urbana, os centros urbanos continuarão a apresentar cada vez mais o seu edificado degradado, sem resposta para as necessidades de conforto ambiental, promovendo a desertificação dos seus centros e a promoção de lugares abandonados e descaracterizados. No sentido de pensar novas estratégias e novas dinâmicas que invertam esta tendência, assentes num novo paradigma urbanístico que resulte de uma estratégia de contenção da

2 Aviso n.º 14978/2015, de 22 de dezembro. Diário da República n.º 249, Série II. Município de Vila Nova de Gaia.

3 Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro. Diário da República n.º 291, Série I. Consultar Anexo 2

4 Publicado através do Aviso n.º 14327/2009, de 12 de agosto. Diário da República n.º 155, Série II, correção publicada através do Aviso n.º 904/2013, de 18 de janeiro de 2013. Diário da República n.º 13, Série II, (posteriormente alterado através da publicação dos Aviso n.º 980/2018, de 19 de janeiro, e Aviso n.º 9505/2018, de 13 de julho).

urbe (Noronha, 2014), surge a Reabilitação Urbana, que promove a reabilitação de forma integrada dos edifícios e das áreas degradadas, racionalização dos recursos, contenção da urbe, dando uma nova vida aos centros urbanos, outrora dinamizadores da cidade. Vários *stakeholders* devem estar envolvidos no processo de reabilitação, para que a mesma se concretize de forma eficaz e eficiente no território, incluindo os proprietários (funcionamento natural do mercado), os operadores imobiliários e os investidores. Outro fator que ajuda a entender o processo da criação das ARU foi o contexto socioeconómico que o país atravessou, com uma crise acentuada, durante o período já referido, aumentando os problemas que os centros urbanos apresentavam e obrigaram à criação de novas estratégias e de políticas públicas eficazes e capazes de inverter a situação, transformando um problema em oportunidade para o investimento e transformação das dinâmicas das cidades.

Sendo a reabilitação urbana uma necessidade para os centros urbanos degradados, novos mecanismos legais e fiscais são colocados ao alcance dos promotores, tornando mais aliciante a reabilitação do património edificado do que novas construções dispersas no território, nas duas escalas de intervenção, ao nível do tecido urbano (reabilitação urbana *versus* expansão urbana) e ao nível do edificado (reabilitação do edificado *versus* nova construção). Segundo Carvalho (2013), a preferência pela nova construção continua a prevalecer, apresentando para os promotores menor custo, construção mais rápida e com menos especificidades técnicas de construção. Desta forma, verifica-se, por um lado, um maior lucro e a preferência por parte dos particulares pela construção nova, por outro lado, o envelhecimento do edificado e conseqüente degradação dos locais. No entanto, este edificado é considerado reserva financeira, (através da renda fundiária), impostos baixos, mesmo com a aplicabilidade do DL. 287/2003, de 12 de novembro, (o qual procede à reforma da tributação do património) sendo insuficiente para a correção desta situação. Por outro lado, numa fase de crescimento económico, com a oportunidade de aquisição de uma segunda residência, surge uma forte pressão sobre o setor imobiliário, utilizando o solo urbano disponível para manutenção dos perímetros urbanos mais alargados e descontínuos.

A Reabilitação Urbana surge como uma oportunidade de intervenção integrada no meio urbano, a qual permite que as Câmaras Municipais possam desenvolver mecanismos que possibilitem a reabilitação do património urbanístico e imobiliário, modernizando-o, permitindo a adequação a novos usos e novas funcionalidades, promovendo o regresso de novos habitantes e utilizadores destes locais, como mecanismo de contenção da expansão urbana e embelezamento das paisagens existentes. O regresso aos centros urbanos volta a estar na ordem do dia das políticas públicas, disponibilizando um

conjunto de instrumentos articulados entre si, com base fiscal e legal, nomeadamente, a delimitação das ARU devidamente programadas através de novas estratégias de intervenção.

De acordo com a legislação específica das ARU (o RJRU), a delimitação destas áreas obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito do acesso aos apoios e benefícios fiscais e incentivos financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.⁵

No eixo fiscal, evidenciam-se os benefícios fiscais que tornam atrativas as ARU sob o ponto de vista dos vários agentes, dos proprietários, promotores e investidores. Considerando o seu papel fundamental enquanto agentes de desenvolvimento económico local são criados novos incentivos que visam a isenção e/ou redução dos seguintes impostos:

- A **Derrama**, um imposto municipal que pode ser lançado anualmente pelos municípios, até ao limite máximo de, 1,5% do lucro tributável das empresas sujeito e não isento de Imposto de Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC), de acordo com o disposto na Lei das Finanças Locais (LFL) e das Entidades Intermunicipais, que foi publicado pela Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro.

- O **IRC**, um imposto que incide sobre o rendimento das empresas com atividade de natureza comercial, industrial ou agrícola a trabalhar em Portugal. Corresponde a 21%, à qual na maioria dos municípios acresce a Derrama municipal.

- O Imposto sobre Rendimento de Pessoas Singulares (**IRS**), um imposto que tributa o rendimento dos cidadãos salvo algumas exceções previstas na lei, de acordo com a Lei n.º 82-E/2014

- O **IMI**, o imposto municipal que “incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam”, e de acordo com artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na parte que diz respeito ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

⁵ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Alíneas a) e b) do artigo 14º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

- O **IMT**, o imposto municipal que “incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional”, de acordo com os artigos 1.º, 2.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na parte que diz respeito ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMT).

- O Imposto sobre o valor acrescentado (**IVA**), um imposto que incide sobre a despesa ou consumo e tributa o “valor acrescentado” das transações efetuadas pelo contribuinte, introduzido no sistema fiscal português pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, constitui uma importante reforma do sistema da tributação indireta.

Em termos de incentivos financeiros, o município de Vila Nova de Gaia através do RMUE, atribui uma série de reduções e/ou isenções de taxas, aplicadas a todos os impostos referidos, consoante a estratégia de regeneração urbana definida para cada uma das ARU, com especificidades muito próprias.

Principais características do território

Este estudo incide no território de Vila Nova de Gaia, localizado em termos geográficos no norte litoral de Portugal, na Área Metropolitana do Porto (AMP), (NUTIII), da qual fazem parte integrante 17 Municípios. Situa-se a sul da cidade do Porto, separado pelo rio Douro, fazendo fronteira com os Municípios de Gondomar a nordeste, Santa Maria da Feira e Espinho a sul, a oeste é banhado pelo Oceano Atlântico.

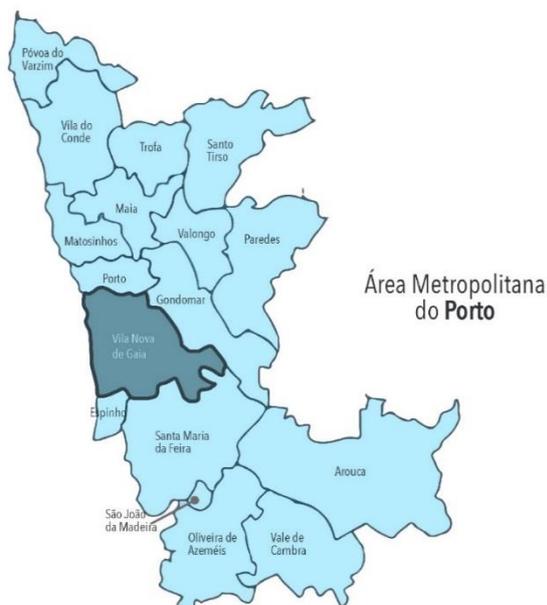


Figura 01 | Mapa dos 17 Municípios que integram a AMP

Fonte: <https://radionoar.pt/novo-estado-de-emergencia-em-vigor-com-maiores-restricoes-em-113-concelhos-incluindo-a-amp/>

Devido à reorganização administrativa do território das freguesias, ocorrida em 2013, Vila Nova de Gaia deixa de se dividir em 24 freguesias e passa a subdividir-se em 8 freguesias e 7 uniões de freguesias⁶,totalizando 15 unidades administrativas.

O território possui uma extensão de frente marítima de 17 km e uma extensão de frente fluvial de 20 Km, e com uma área territorial de 168,46 km² (2013)⁷.

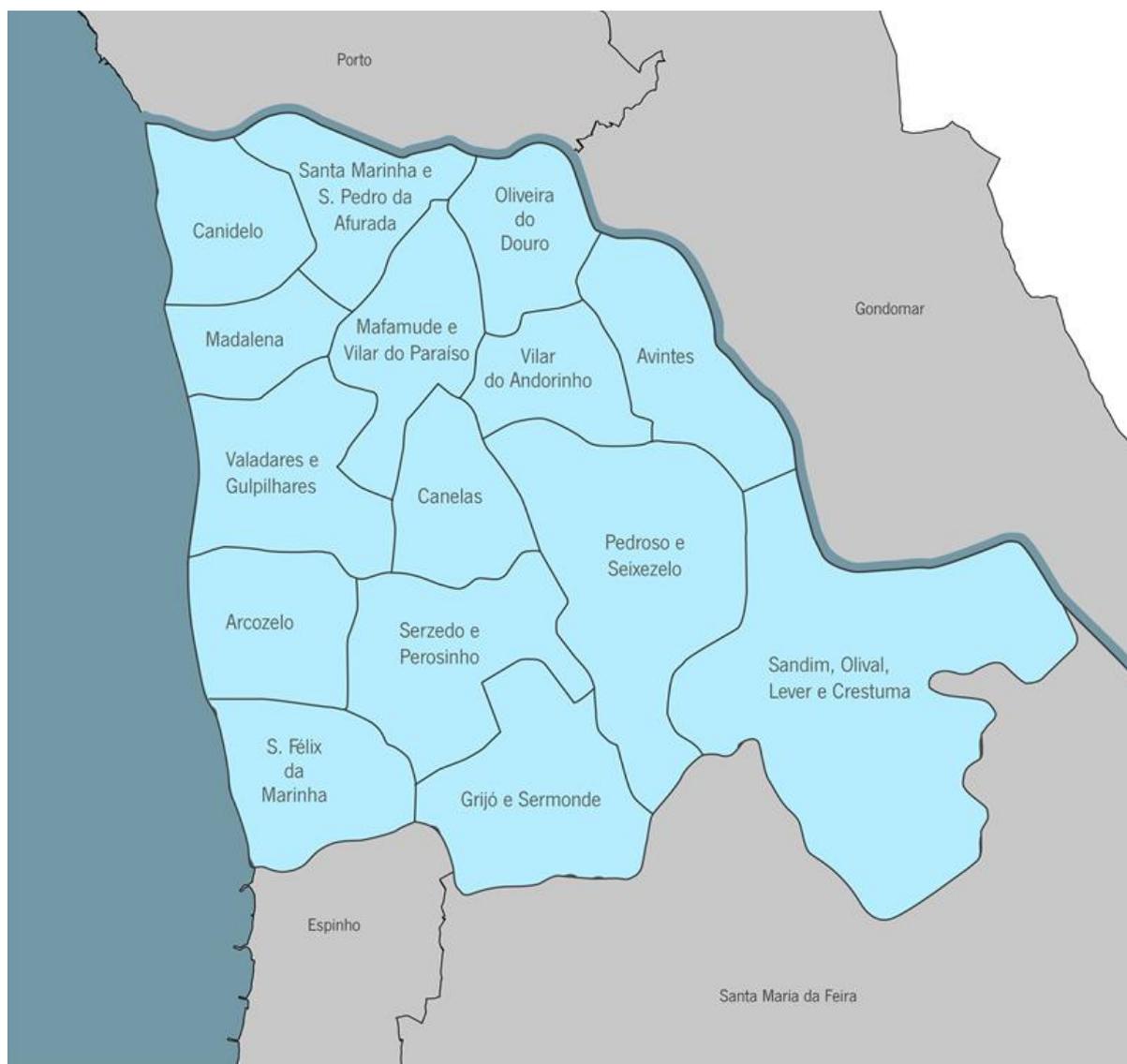


Figura 02 | Mapa da Reorganização Administrativa das Freguesias depois de 2013

Fonte: elaboração própria, a partir de: https://pt.wikipedia.org/wiki/Vila_Nova_de_Gaia#/media/Ficheiro:Vila_Nova_de_Gaia_freguesias_2013.svg

6 «Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro (Reorganização administrativa do território das freguesias)» Diário da República eletrónico. Consultado em 14 de abril de 2014. Cópia arquivada em 6 de janeiro de 2014.

7 «Áreas das freguesias, municípios e distritos da CAOP2013». Separador Áreas_Freguesias_CAOP2013. Direcção-Geral do Território. 2013. Consultado em 14 de abril de 2014. Arquivado do original em 9 de dezembro de 2013.

Vila Nova de Gaia apresenta-se como o Município mais populoso na região Norte e da AMP e o terceiro maior concelho (dos 308 concelhos existentes) de Portugal, com 302.295 habitantes em 2011⁸ os quais aproximadamente 180.000 são residentes urbanos, distribuídos essencialmente nas freguesias de Mafamude, Santa Marinha, Oliveira do Douro e Canidelo.

A diversidade urbana de Vila Nova de Gaia assenta em dinâmicas mais ou menos expectáveis, devido a diversos fatores que as condicionam, tais como fatores ambientais, sociais e económicos. Uma forte condicionante deste território para além do fator morfológico é a sua localização, maioritariamente no centro da AMP, quer em termos geográficos, quer socioeconómicos, próxima dos vários centros da cidade existentes, com boas infraestruturas. Por isso, sendo um território heterogéneo, apresentando um padrão de ocupação fragmentada que resulta de uma matriz rural e de um crescimento linear que se desenvolveu ao longo das principais vias de comunicação, não se desenvolve todo ao mesmo ritmo, nem com a mesma intensidade, nem com a mesma atratividade ao nível do investimento, condicionado fortemente pelos vários fatores referenciados.

Ao longo destes últimos anos, pelo decréscimo de investimento privado e público, algumas áreas territoriais do Concelho ficaram desprovidas de investimento, possuindo cada vez menos atratividade. Tendo em conta esta situação e a legislação específica da Reabilitação Urbana, em julho de 2013, o Município produz o relatório para a Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia (ERUG), elaborado pela Direção Municipal de Urbanismo e Ambiente - Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana (pág. 5), definindo os seguintes objetivos:

- "*Identificar **espaços de oportunidade para a regeneração urbana e para a competitividade da cidade existente.***

- *Criar **formas de atuação eficientes e priorizadas no território.***"

Através de um programa de ações específicas, aplica os instrumentos legais e operacionais disponíveis, quer ao nível da sua programação estratégica através da delimitação das ARU, quer através dos programas específicos de ação territorial⁹.

⁸ «População residente, segundo a dimensão dos lugares, população isolada, embarcada, corpo diplomático e sexo, por idade (ano a ano)». Informação no separador "Q601_Norte". Instituto Nacional de Estatística. Consultado em 14 de abril de 2014. Cópia arquivada em 4 de dezembro de 2013.

⁹ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL. 380/99, de 22 de setembro e suas sucessivas alterações) e o PDM.

Devido a esse facto, foram delimitadas 9 ARU, correspondentes a 34,4% da área do concelho, aprovadas desde 2013, a ARU Centro Histórico e desde 2016 as restantes ARU, definindo-se os benefícios fiscais associados aos incentivos financeiros (taxas municipais) aplicáveis nestas áreas. Estas ARU incidem maioritariamente em áreas urbanas degradadas, caracterizadas pela falta de procura por parte dos investidores e pelo estado de abandono e degradação do edificado, dos equipamentos e das infraestruturas. Caracterizam-se ainda por serem áreas onde o mercado é pouco dinâmico, associado a níveis elevados de risco e incerteza e, portanto, vistas pelo setor privado como pouco atrativas para investimento, pelo que a estimulação do mercado nessas áreas se torna dependente do setor público (Adair et al., 2000). Neste caso, o papel do setor público torna-se essencial para estimular o setor privado, através de benefícios fiscais, simplificação de processos e de procedimentos de aquisição ou de mecanismos de desenvolvimento através da intervenção pública em infraestruturas que promovam o interesse privado (Adair et al., 1999).

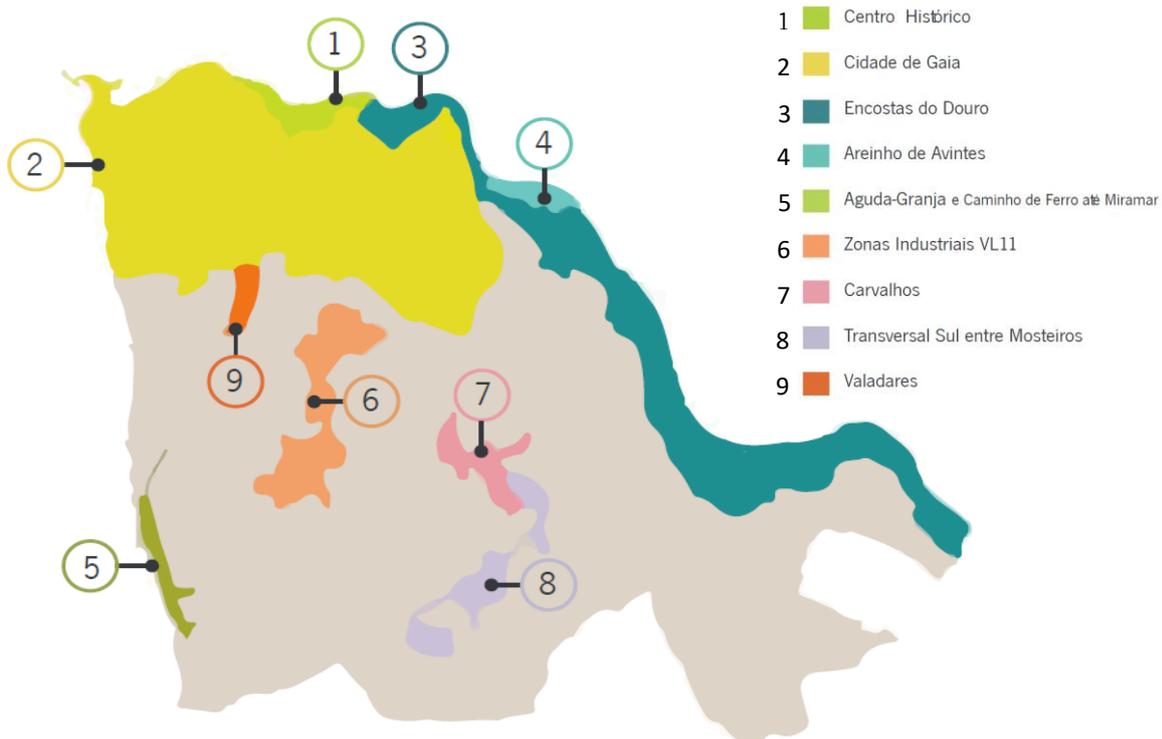


Figura 03 | Mapa das 9 ARU delimitadas para o Concelho de Vila Nova de Gaia até 2020

Fonte: elaboração própria, a partir de gaiurb.pt/pages/778

A lei que estabelece a criação das ARU aprova medidas destinadas a agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, designadamente, flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de ARU¹⁰, consagrando a possibilidade de fasear o procedimento, permitindo numa primeira fase a

¹⁰ RJRU, alínea a) do artigo 1º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

aprovação da delimitação das ARU e posteriormente (deixando de ser obrigatoriamente em simultâneo) a aprovação da respetiva ORU¹¹. A delimitação da ARU caduca se no prazo de 3 (três) anos não for aprovada a correspondente ORU¹². De acordo com o RJRU, para cada uma das ARU são definidos os critérios subjacentes à delimitação, objetivos estratégicos e o respetivo quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros.

Toda esta legislação referenciada serve de suporte ao Município para a criação de políticas públicas, que permitem não só o reforço da coesão social e a promoção da eficácia e eficiência da gestão pública, como também, poder garantir um desenvolvimento territorial mais equitativo. A criação de mecanismos próprios para o efeito, poderão conduzir a uma regeneração urbana mais eficaz e à possibilidade de, num curto espaço de tempo, reconstruir o seu património edificado, tirando partido das infraestruturas existentes no território, dos seus núcleos mais antigos que carecem de uma reabilitação mais eficiente e plena.

Relevância do estudo e objetivos

A elaboração do presente trabalho assume-se de particular relevância na medida que visa estudar o impacto das áreas de reabilitação urbana que através da influência dos benefícios fiscais associados às taxas municipais que nelas incidem, servem de incentivo à regeneração urbana, com o objetivo de entender o impacto destas políticas públicas nas áreas específicas do território numa vertente de planeamento urbano. As políticas públicas que determinam a criação e identificação das ARU são influenciadas não só pelo quadro legal e fiscal como também pelas dinâmicas do mercado. A pergunta principal de investigação que este estudo pretende responder é: qual o impacto das ARU na regeneração urbana de Vila Nova de Gaia face ao restante território?

Tendo em consideração os principais fatores que influenciam as dinâmicas territoriais em ARU, o quadro legal e fiscal e as dinâmicas de mercado, torna-se claro que este trabalho deverá centrar-se nos seguintes objetivos específicos:

- a) Avaliar a dinâmica e a evolução do território de Vila Nova de Gaia desde 2010 até 2020, incidindo

11 RJRU, n.º 2 e 3 do artigo 7º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

12 RJRU, artigo 15º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

particularmente nas ARU (antes e após a sua delimitação), enquanto áreas que pelas suas características e especificidades intrínsecas merecem um tratamento mais específico;

- b) Compreender as várias dinâmicas territoriais, a importância dos benefícios fiscais e das taxas municipais nas ARU enquanto áreas sensíveis, com características e necessidades específicas.

Não faz qualquer sentido no século XXI quando um dos temas centrais é a sustentabilidade, perpetuar ou incentivar novas construções em locais periféricos dos núcleos urbanos, sobrecarregando o território com infraestruturas, impermeabilização do solo, quando dispomos núcleos degradados, muitos deles com valor histórico e patrimonial, transformados em locais pouco atrativos, com menor apetência para o investimento e que contribuem para a degradação da paisagem. Por outro lado, o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) opõe-se à expansão e à dispersão urbana, considerando-as práticas extremamente consumidoras de recursos naturais (solo) e financeiros (custos com novas infraestruturas). Se associarmos a expansão à crise financeira e à contínua degradação dos núcleos edificados existentes, obtemos como resultado um aumento das necessidades habitacionais decorrente do abandono das antigas construções, degradação das cidades e a transformação de alguns locais em guetos, agudizando-se a necessidade de se repensar novas estratégias urbanas que nos conduzam a regeneração urbana, assentes numa estratégia de desenvolvimento e de reconstrução dos núcleos degradados.

As projeções da Organização de Nações Unidas (ONU), em 2014, estimavam que em 2050, quase 66% da população viverá em áreas urbanas, sendo atualmente as cidades os espaços mais procurados para viver, trabalhar e disfrutar do lazer. No contexto atual, as cidades enfrentam muitos problemas relacionados com a construção dispersa, falta de transportes adequados e pendulares, problemas relacionados com a habitação ou falta dela, problemas ambientais, sociais, culturais, entre outros, que se podem agravar se não existirem intervenções capazes de as resolver e que só se conseguem através de políticas públicas assertivas.

É perante a necessidade de inverter a expansão urbana e reabilitar os núcleos degradados que surgem as ARU, para que os promotores e utilizadores, através dos benefícios fiscais e taxas municipais colocados ao dispor, considerem a reabilitação destas áreas mais vantajosa do que construção nova concretizada através da dispersão urbana. Por essa razão, são dinamizadas as ARU através da isenção ou redução do IMI, IMT, diferenciação da fiscalidade suportada pelos proprietários e/ou utilizadores de edifícios (IMI e/ou IRS) privilegiando a reabilitação, diferenciar a fiscalidade incidente sobre empresas de construção civil (IRC e o IVA) privilegiando a reabilitação (Carvalho, 2013).

As ARU definidas para o concelho são áreas consideradas de extrema importância para o desenvolvimento de Vila Nova de Gaia. Devido à importância que lhe é atribuída, a ERUG cria um programa operacional de reabilitação da morfologia urbana e da paisagem de Gaia, centrada na valorização do território enquanto recurso e fator de identidade e competitividade, definindo linhas de atuação, tendo como base o RJRU, articulado com os instrumentos de gestão territorial em vigor, o PDM, bem como com os restantes Planos Municipais de Ordenamento do Território¹³. A ERUG orienta-se por um crescimento inteligente, sustentável e inclusivo, enquadrado nos seguintes princípios:

- **Otimização dos recursos existentes**, tirando partido dos valores naturais, das infraestruturas, do edificado e dos equipamentos, potenciando o seu valor.

- A **compactação da cidade**, através da intensificação urbana e da valorização das atividades económicas.

- A **coesão territorial e social**, equilibrando a distribuição territorial do investimento, fomentando a sustentabilidade dos núcleos urbanos periféricos através da sua (re)integração no sistema urbano alargado e assumindo-se como espaços de inclusão.

Para a concretização desta regeneração, o Município de Vila Nova de Gaia coloca ao dispor os mecanismos que a legislação permite, delimitando ao longo destes últimos 11 anos, 9 ARU, com o objetivo de diminuir as assimetrias existentes e contribuir para um desenvolvimento mais sustentável do território. Os benefícios fiscais e as taxas municipais são atribuídas com o intuito de que o mercado privado funcione de forma mais célere e de acordo com as necessidades do território, tornando assim o território mais dinâmico, voltando a dar vida aos núcleos degradados. O objetivo é torná-los, num primeiro momento, mais atrativos do ponto de vista do investidor e, num segundo momento, como fator de atratividade urbana para quem os visita, para quem os habita, ou pretende habitar, já que a maior parte destas ARU em Vila Nova de Gaia incidem sobre núcleos históricos degradados. Abre a porta à possibilidade de colocar no mercado novas construções entretanto devolutas, ressuscitar dinâmicas territoriais perdidas, tornar o território mais apetecível para o investidor, transformar a paisagem e

¹³ Plano de Urbanização da Área Envolvente à Quinta da Boeira; Plano de Urbanização da Barrosa; Plano de Pormenor do Centro Cívico; Plano de Pormenor da Área Envolvente ao Cemitério de Vilar do Paraíso.

promover o território através dum novo (re)nascimento histórico dos lugares esquecidos pelo abandono e desertificação das áreas de reabilitação.

O resultado da regeneração poderá traduzir-se num território mais sustentável e coeso, apelativo e competitivo, contribuindo para uma maior vocação do investimento privado. Comprovar se os mecanismos ao dispor funcionam, independentemente das oscilações do mercado, será um forte contributo para o desenvolvimento do território e das estratégias a adotar para cumprimento dos objetivos específicos, ao nível do desenvolvimento de um território com características tão distintas.

Assistimos a uma crescente expansão urbana ao longo destes anos, sem que isto implique nem o desenvolvimento urbano, nem a regeneração urbana. A regeneração urbana far-se-á à custa de uma boa estratégia, integrada, seja ela realizada pelo setor privado, ou pelo setor público. No entanto, nem todos os mecanismos colocados ao dispor têm o mesmo efeito no território. Assim, em Vila Nova de Gaia, os incentivos financeiros e benefícios fiscais variam entre as ARU, dependendo da especificidade territorial. Estudar as dinâmicas territoriais e o seu efeito, enquanto políticas para a regeneração através das ARU, antes e depois das delimitações e, em paralelo, perceber a dinâmica da restante área do território, constitui uma oportunidade para se aferir de que forma o território evoluiu ao longo destes últimos 11 anos, e qual o papel dos benefícios fiscais, obtendo-se resultados que poderão servir de base para determinar futuras políticas públicas territoriais, tendo em consideração as oscilações do mercado e as suas dinâmicas.

As ARU constituem a solução possível para inverter a tendência de dispersão, mantendo os centros urbanos recuperados e habitados, tornando-os centros de atratividade territorial. A regeneração urbana não surge como fator isolado, resulta de um conjunto de fatores que obrigam a uma análise detalhada do território, das suas dinâmicas, das suas especificidades, da sua localização no território e das suas apetências intrínsecas. Neste trabalho é abordado o papel dos benefícios fiscais e das taxas municipais na regeneração urbana como um todo e por isso, a opção de análise das ARU, que sofrem efeitos diretos e mais rápidos com a política de incentivos em comparação com a restante área do território.

Metodologia de Análise

A primeira fase deste processo de investigação centra-se na pesquisa teórica sobre os vários trabalhos elaborados sobre este tema. São balizados os conceitos gerais relativamente à reabilitação urbana e regeneração no contexto urbano.

Numa segunda fase é desenvolvido um estudo sobre as políticas de regeneração urbana desenvolvidas na Europa, em Portugal e em Vila Nova de Gaia, cruzadas com os benefícios fiscais e as taxas municipais associadas, como contributo para a eficácia das políticas territoriais. Neste caso concreto, é analisada a estratégia do Município de Vila Nova de Gaia para a concretização da regeneração urbana, através da delimitação das ARU. Dada a conjuntura do panorama português relativamente aos restantes países da Europa, este foi o instrumento escolhido pelo Município para a materialização dos objetivos subjacentes à regeneração urbana, cuja legislação aplicada facilitou a sua execução. A crise mundial como fator externo de rutura foi exemplo disso, variando consoante a especificidade territorial, exigindo para as cidades novas estratégias e novas políticas públicas no sentido de desenvolvimento e sustentabilidade. Foi no período seguinte à crise que se colocou em prática toda a estratégia definida anteriormente, como prova da fiabilidade das opções tomadas para o desenvolvimento e recuperação dos centros das cidades. Paralelamente, os fatores internos, como o afastamento do centro das cidades gerando o abandono e a degradação da paisagem urbana e do seu património construído, incentivaram a expansão e a dispersão urbana através de novas construções recorrendo à mão de obra pouco especializada, mais rápida e mais barata, sobrecarregando o erário público com novas infraestruturas e abandono das infraestruturas existentes.

Todos estes fenómenos justificaram a delimitação das ARU, para que fosse possível inverter estas tendências, devolvendo a dignidade e a dinâmica aos centros urbanos, contribuindo para a coesão social, revitalização do tecido construído, transformação da paisagem e das economias territoriais. Para perceber se a delimitação das ARU contribuiu para a regeneração urbana, e entender as dinâmicas territoriais do Município, são estudadas cada uma das 7 ARU delimitadas no Município, desde 2013 até 2020, utilizando-se dados estatísticos e comparação com o restante território fora das ARU, cruzado com os benefícios fiscais e as taxas municipais aplicados a cada uma das ARU em comparação com os benefícios previstos nas restantes freguesias do Município, obtendo-se uma leitura global e gradual ao longo dos últimos 11 anos.

A investigação termina com uma análise comparativa de cada uma das ARU, antes e após a sua delimitação, comparada com a restante área territorial, a fim de analisar o impacto dos benefícios e de incentivos fiscais na evolução do território como contributo para a regeneração urbana.

Enquadramento Conceptual

Um dos textos relevantes para esta dissertação é o *The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place*, Harvey Molotch, 1976, o qual sustenta a argumentação da essência do local como 'máquina de crescimento'. Segundo o autor, o território deve ser visto como um somatório de interesses territoriais concorrentes capazes de se aliarem estrategicamente. Cada área territorialmente delimitada pode estrategicamente competir entre si, aumentando ou diminuindo as oportunidades e desafios para ascensão, ou queda do bem coletivo. Esta teoria foi desenvolvida mais tarde através da publicação do livro: *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*, em 1987, Logan, J. R., & Molotch, H. L., estabelecendo um paralelo entre o funcionamento da cidade e a reabilitação urbana, ajudando a explicar como os eixos fiscais e o funcionamento do mercado podem contribuir para a regeneração urbana.

A perspetiva da 'máquina de crescimento' segundo a economia política urbana ignora as questões culturais, a diversidade de lugares e crises ambientais estando ancoradas em locais de sociabilidade de elite, conceções ideológicas e resolução de problemas locais (Molotch, 2004). As políticas locais e nacionais são importantes para determinar a força e o modo da dinâmica da 'máquina de crescimento', examinando as ligações entre a política da 'máquina de crescimento' e os impactos no ambiente físico e na criação de movimentos ambientais. Para Logan e Molotch (1987), a cidade, para além de um espaço de viver e trabalhar é também um espaço de acumulação de capital onde o cruzamento de interesses pelo valor de troca (espaço como mercadora capitalista) e o valor do uso (o espaço enquanto um bem consumido como lugar para viver). Logan e Molotch (1987) focam a sua análise nas cidades norte-americanas, dando importância ao uso dos espaços, à preservação e às questões ligadas à qualidade de vida. Desta forma, está criada a contradição entre os proprietários que veem o espaço como produto lucrativo e os que o encaram como elemento que promove a qualidade de vida e de relações sociais e solidárias. Logan e Molotch construíram a sua teoria baseada na observação do processo de formação das cidades norte-americanas com maior dimensão, geralmente centralizadas à volta de uma liderança política local forte. Os autores destacam com exemplo o caso de Chicago, cuja

população em 1835, ano em que chega William Ogden se torna presidente de Câmara e proprietário imobiliário de peso. Essa combinação de interesses e de negócios desafiou-o a “fazer de Chicago (como uma obrigação pública) a encruzilhada da América”. (Logan & Molotch, 1987:54). Para os autores, a essas elites era dada a possibilidade de produzir a cidade conforme os seus interesses, provocando valorização fundiária, trazendo lucros pessoais e favorecendo o ‘crescimento’ das suas cidades, para o bem de todos.

A tese da sociologia urbana da ‘máquina de crescimento’ urbana sustenta a teoria mais abrangente sobre a mercantilização do lugar, onde o solo é valorizado em termos sociais e económicos, e a aliança entre os atores e as organizações é partilhada através do interesse no crescimento local e os seus efeitos sob a valorização da terra, competindo entre lugares, obtendo o contributo dos cidadãos locais com o objetivo do crescimento urbano (Rodgers, 2009). Esta tese cruza a teoria dos regimes urbanos e algumas teorias da política urbana, e como a aliança das elites influencia a política das cidades, motivando atores e organizações para o crescimento urbano, promovendo o crescimento como um bem público. Embora controversa entre os geógrafos, a teoria de Harvey Molotch e John Logan contribuiu para o estudo e teorização da política geográfica das cidades, tendo como principal foco a propriedade da terra, levantando-se algumas preocupações sobre a mercantilização do lugar. Logan e Molotch (1987) aplicam alguns conceitos marxistas, *como a distinção entre o valor do uso e valor de troca* apenas no que se refere ao terreno construído, levando a alguns escritores marxistas a criticarem esta teoria por estar distanciada das abordagens marxistas e estruturalistas tradicionais da formação e do crescimento da cidade, (Farahani, 2017), que desrespeitam a importância dos agentes capazes de encaminhar as estruturas sociais sobrevalorizando o processo de acumulação de capital corporativo.

Segundo Farahani (2017), esta teoria é criticada por várias razões: destaque exagerado na agência, exagero na função dos mercados imobiliários, análise economicista, deficiente teorização da escala e falta de contextualização temporal e espacial e o destaque da ‘máquina de crescimento’ urbana na estrutura-agência. Embora exagerada na função dos mercados imobiliários, a ‘máquina de crescimento’ urbana contribuiu fortemente para a economia política urbana, centrada na produção e acumulação de capital, persistindo nos mercados de propriedade e de terra que limitaram esta ‘máquina de crescimento’ de trabalhar e evoluir com demais agentes intervenientes no processo, estando demasiado limitado às definições jurisdicionais da cidade. Segundo Farahani (2017), embora Logan e Molotch defendam o apego para além do valor material dos residentes ao local, criando empreendedores locais que excedem a tendência economicista, estes nunca ultrapassam o economicismo na ecologia

urbana e na análise urbana marxista. Outra crítica apontada relaciona-se com a escala do lugar e com o limitado papel do Estado. Farahani (2017) refere que, de acordo com os argumentos utilizados por MacLeod e Goodwin (1999), as 'máquinas de crescimento' são o resultado de processos maiores de privatização, desnacionalização e internacionalização. Outra limitação assinalada a esta teoria foi o espaço geográfico e temporal específico, Estados Unidos da América, final sec. XX, segundo refere Farahani (2017). Phelps (2012) argumenta que a 'máquina de crescimento' descreve melhor a expansão dos subúrbios dos Estados Unidos da América. De acordo com Purcell (2000) citado por Farahani (2017), a falta de liderança e dependência económica extra-local e a oposição ao crescimento urbano em Los Angeles, fez com que houvesse uma estagnação da 'máquina de crescimento'. No entanto, Farahani (2017) afirma que, a recente crise financeira global com raízes no mercado imobiliário urbano, a 'máquina do crescimento' é uma teorização relevante, embora insuficiente, para a compreensão da economia política urbana contemporânea.

Conforme afirma Rodgers (2009), não faltaram tentativas para aplicar esta tese da 'máquina de crescimento' urbana em contextos fora da América, nomeadamente, cidades europeias de França, Alemanha, Grã-Bretanha e Itália, no final da década de 1980. Foi na Grã-Bretanha que esta tese foi mais debatida e transposta, já que, durante uma década sofreu reformas lideradas pelo mercado, através da nova economia baseada na área das agências de desenvolvimento, parcerias público-privadas e governo local reestruturado, todos cada vez mais envolvidos em vários programas urbanos voltados para a propriedade, conduzindo a que muitos estudiosos britânicos das temáticas urbanas quisessem compreender a 'máquina de crescimento' urbana no contexto americano. Os debates em torno da tese da 'máquina de crescimento' na Grã-Bretanha levaram ao reconhecimento de uma 'máquina de crescimento' urbana na América com as seguintes características: um setor privado forte contrastando com um estado fraco; necessidade de aquisição de propriedade, desenvolvimento e manutenção; um setor bancário e financeiro regionalizado, pelo menos até à década de 1990; governo relativamente autónomo na regulamentação da propriedade; tendência ao envolvimento de negócios por parte dos políticos locais; importância das finanças privadas para financiamento das campanhas eleitorais locais; baixo perfil de partidos social-democratas ou trabalhistas na maioria das cidades. Ainda o mesmo autor refere que um dos aspetos mais debatidos da tese da 'máquina de crescimento' é a organização de projetos políticos, capazes de influenciar sentimentos de pertença e de crescimento do lugar, como pronúncia de uma preocupação para a elaboração de estudos contemporâneos de política urbana.

As decisões de gestão do crescimento são inerentemente políticas (Feiock, Tavares & Lubell, 2008). Segundo os autores a regulamentação da terra através dos usos pode produzir ganhos de eficiência, mas também tem consequências distributivas para cidadãos e interesses organizados numa comunidade. O artigo de Feiock, et. al. (2008) identifica algumas abordagens de políticas públicas e instrumentos que os governos locais empregam para gerir o crescimento, com um foco específico na chamada "segunda geração" de políticas, que incluem cinturas urbanas de limite ao crescimento, taxas de compensação, taxas de urbanização e transferência de desenvolvimento direitos de propriedade, entre outros (Navarro & Carson, 1991), citado por Feiock, et. al. (2008).

Tal como Rodgers (2009) afirma, apenas a um nível metafórico, o envolvimento do sector privado na governação urbana pode ser apelidado como 'máquina de crescimento', tendo os governos locais a obrigatoriedade de incentivar a sua operacionalização, gestão e crescimento através da definição de políticas públicas com incentivos específicos à regeneração urbana. Assim, podemos afirmar que em Vila Nova de Gaia através da delimitação das ARU, estão criadas as condições para se verificar se existem prenúncios enquadrados nos princípios gerais definidos para a 'máquina de crescimento'.

Conceitos gerais

Reabilitação Urbana

Ao contrário de outros países na Europa, em que a reabilitação urbana e a conservação eram uma prioridade, com recurso ao apoio à reabilitação incidente no parque habitacional, em Portugal, até outubro de 2009, não lhe era atribuído um significado substancial que permitisse novas dinâmicas de mercado convidativas à prática de reabilitação. Pelo contrário, medidas legislativas através do congelamento das rendas, consequentes processos muito burocratizados, provocaram a inércia dos proprietários, perpetuando a degradação dos centros urbanos. O conceito de reabilitação urbana é relativamente recente, nasce da política de salvaguarda do património cultural que, em resposta aos novos desafios económicos, culturais, ambientais, sociais, vai para além desse âmbito restrito (Paiva et al.,2006).

Designa-se por reabilitação urbana o processo de transformação do espaço urbano, o qual corresponde à execução das obras de conservação, recuperação, readaptação de edifícios e dos espaços urbanos, melhorando as condições de uso e de habitabilidade das construções existentes através da

conservação do seu carácter fundamental, respeito pelo valor arquitetónico, conforme definido no Vocabulário do Ordenamento do Território (DGOTDU¹⁴ de 2000). Os processos de reabilitação urbana devem contribuir para a preservação, conservação e aproveitamento dos recursos disponíveis materializado pelo património construído, dinamizando e impulsionando a economia e as áreas urbanas degradadas (Pinho, 2009; Gaspar et al., 2006), através de princípios e objetivos de sustentabilidade.

A reabilitação urbana é “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 infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”¹⁵. A reabilitação urbana tem como objetivos promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos, estimular a revitalização urbana e o desenvolvimento urbano, através de ações integradas e combinadas de natureza social e económica, integrar a diversidade económica e sócio – cultural, a requalificação dos espaços verdes e urbanos e os equipamentos de utilização coletiva, promoção da inclusão social e coesão territorial integrando as áreas urbanas mais vulneráveis, assegurando a igualdade e oportunidade de acesso dos cidadãos às infraestruturas, equipamentos e serviços, acesso a habitação condigna, recuperação de espaços degradados e obsoletos capazes de atrair novos públicos e novas funções urbanas, promoção da melhoria da mobilidade e acessibilidade para todos e adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Área de Reabilitação Urbana

Muito embora a sua definição seja semelhante à de reabilitação urbana, difere por se tratar de uma vasta área, territorialmente delimitada, onde todos os edifícios, equipamentos de utilização coletiva, áreas verdes e espaços urbanos de utilização coletiva que nessa delimitação se integrem, justifiquem uma intervenção articulada na sua totalidade.

De acordo com o RJRU, ARU designa-se a “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de

14 Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

15 RJRU, alínea j) do artigo 2º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.¹⁶ As delimitações das ARU resultam de espaços caracterizados por especificidades singulares capazes de oferecer oportunidades para viabilização de novas formas de atuação integrada, eficiente e priorizada.

A reabilitação urbana em ARU é promovida pelos Municípios, sendo a sua aprovação da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal¹⁷, é publicada em Diário da República (DR) e caduca se no prazo de 3 anos não for aprovada a correspondente ORU¹⁸. Simultaneamente com o envio para publicação do aviso em DR a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana I.P.(IHRU) por meios eletrónicos, a aprovação da ARU.¹⁹

Operação de Reabilitação Urbana

Associada à definição de Reabilitação Urbana, a ORU, por sua vez, correspondente ao conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área²⁰. As ORU são orientadas por uma estratégia de reabilitação urbana e a sua execução é realizada através de instrumento próprio, ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana. No caso de serem desenvolvidas por instrumento próprio, devem conter a definição do tipo: estratégia de reabilitação urbana, caso seja simples ou, programa estratégico de reabilitação urbana, caso seja sistemática²¹. Podem ser delimitadas nas ORU unidades de intervenção, as quais, no âmbito da sua programação, são objeto de intervenção específica de reabilitação urbana, geograficamente delimitada, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder em caso de particular interesse público, a um edifício.²²

16 RJRU, a linha b) do artigo 2º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

17 RJRU, Ponto n.º 1 do artigo 13º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

18 RJRU, Artigo 15º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

19 RJRU, Ponto n.º 5 do artigo 13º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

20 RJRU, Alinea h) do artigo 2º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

21 RJRU, Alinea b) do artigo 16º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

22 RJRU, alínea k) do artigo 2º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Vila Nova de Gaia não optou pelo desenvolvimento de planos de pormenor de reabilitação urbana em nenhuma das ARU delimitadas até 2020, definiu programas estratégicos de reabilitação urbana, simples, ou sistemáticos, dependendo do tipo de ARU. As ORU são geridas e coordenadas por uma entidade gestora, podendo ser o Município, ou uma empresa do sector empresarial local. No caso de Vila Nova de Gaia é a Câmara Municipal que gere as ARU e ORU.

Estratégia de Reabilitação Urbana e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

As ORU são desenvolvidas através de uma Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), no caso das simples, ou por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) no caso das sistemáticas. Estas ORU são densificadas através de um conjunto de objetivos específicos, os quais devem ser previamente definidos aquando da aprovação de cada ORU, devendo obedecer a um conjunto de políticas de reabilitação urbana em cumprimento dos princípios gerais constantes no RJRU.

As ORU simples, desenvolvidas através da **ERU**, consistem numa intervenção integrada de uma área, incidindo principalmente na reabilitação do edificado²³, ou seja, excluem-se neste caso as infraestruturas de utilização coletiva.

As ORU sistemáticas, desenvolvidas através dos **PERU**, consistem “numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”²⁴.

A aprovação das ORU através de instrumento próprio é competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, o qual é remetido ao IHRU, por meios eletrónicos, que emitirá um parecer não vinculativo no prazo de 15 dias. Simultaneamente, o projeto de ORU é submetido a discussão pública, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Territorial (RJIGT)²⁵, para a discussão pública. Em resultado de eventuais alterações decorrentes do IHRU ou da discussão pública, a Câmara Municipal pode deliberar a sua reformulação. Se assim for, o projeto terá de voltar a ser aprovado pela Câmara Municipal e deliberado em Assembleia Municipal, enviado ao IHRU, conduzindo

23 RJRU, ponto n.º 2 do artigo 8º da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

24 RJRU, ponto n.º 3 do artigo 8º da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

25 RJIGT aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.º 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.º 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.º 316/2007, de 19 de setembro, 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro. (Consultar anexo 1)

a uma nova discussão pública. Caso não existam alterações decorrentes da primeira consulta, quer por parte do IHRU, quer decorrente da consulta pública, a Câmara Municipal aprova a ORU, a Assembleia Municipal delibera, e é enviada para publicação através de aviso na 2ª série do DR, divulgada na página eletrónica do município, sendo em simultâneo informado o IHRU da publicação em DR da aprovação da ORU.

As operações de reabilitação urbana aprovadas, quer através das ERU, quer através dos PERU vigoram pelo prazo fixado em cada uma das ORU, com possibilidade de prorrogação, não podendo exceder os 15 anos a contar da data da aprovação.

Regeneração Urbana

O conceito de regeneração urbana foi definido na década de 80 do séc. XX como o “processo que ocorre num organismo vivo quando este demonstra a capacidade de reconstituir o seu tecido danificado” (Vilares, 2003) citado por Mourão em 2019. Este conceito compreende atualmente um processo mais complexo e alargado decorrente de políticas integradas. Vários conceitos surgem em torno da intervenção na cidade, salientando os termos como revitalização, requalificação, regeneração, renovação e reabilitação urbana (Portas, 1985). Enquanto a renovação e reabilitação urbana são processos de intervenção e reorganização cujas preexistências são alvo de intervenção, existem especificidades nestes dois conceitos, já que na reabilitação as construções são mantidas e atualizadas e na renovação são removidas e substituídas (Moura et. al., 2006; Menezes, 2005).

Quando falamos de regeneração, em termos conceptuais vai para além da Reabilitação Urbana. Couch (2003) define este conceito, de acordo com o restabelecimento da atividade económica nas zonas em declínio, coesão social onde são confirmados problemas de exclusão e requalificação da qualidade ambiental em áreas de desequilíbrio ecológico. Não visa apenas a requalificação do edificado, mas também a recuperação paisagística e ambiental, a coesão e reintegração social, a sustentabilidade económica e social, geradora de investimento, de desenvolvimento e crescimento, fortalecendo as áreas para uma maior atratividade onde coabitem de forma equilibrada a cultura, os transportes, os serviços e espaços de lazer que preservem e promovam um ambiente mais sustentável.

Breda-Vazquez (2000) define a regeneração urbana como o campo das políticas públicas que dá resposta a problemas específicos de degradação urbana constatados nas últimas décadas. A

degradação urbana é um processo complexo que contempla sucessivas ruturas face aos conceitos de qualidade urbana, podendo afetar qualquer área da cidade, manifestando-se através de vários fatores, sejam eles sociais, económicos, espaciais e funcionais. Assim, a regeneração urbana é entendida como uma poderosa estratégia política de compromisso social, económico, cultural e ambiental e urbano territorial, de modo a promover a regeneração do seu território, intrinsecamente ligada à dinâmica social e cultural, à revitalização económica, que poderá ser desenvolvida através de ações integradas (Paiva et al., 2006; Vilares, 2003).

A regeneração urbana visa promover a coesão social, através da integração geracional, económica, cultural e ambiental, diluindo as assimetrias existentes no território, dando nova vida aos lugares entretanto adormecidos e abandonados, criando novas vivências, potenciando os seus valores diferenciadores. A regeneração urbana contribui de forma ampla para a revitalização dos locais, criando novas dinâmicas potenciadoras e novos investimentos, tornando os territórios mais competitivos entre si. Quando se fala de regeneração urbana, fala-se também de transformação equilibrada da paisagem no seu todo, seja através da reabilitação do seu tecido construído, seja através da consolidação da sua morfologia urbana, seja através da transformação e da valorização da sua paisagem natural. A regeneração urbana é indicada pelos autores como a forma mais adequada de intervir nas áreas urbanas (Paiva et al.; Vilares, 2003), mas também a mais complexa, constituindo uma oportunidade que permite ligar tecidos urbanos devolutos, potenciar a reconstrução do tecido existente e a colmatação e continuidade dos mesmos através de novas construções e permitir a ampliação das construções existentes que pelas suas características físicas e temporais não conseguem ter o nível de conforto desejado. Constitui de forma integrada uma regeneração dos lugares, criação de novos espaços de lazer e de descompressão, novas tipologias de uso de acordo com as necessidades dos locais, novas pequenas centralidades (entretanto adormecidas), o envolvimento do setor público na definição de estratégias concretas e do setor privado, através do investimento e dinamização dos locais.

Para que a regeneração urbana se torne eficiente, o primeiro passo é a priorização e a identificação das áreas a reabilitar, através da definição das ARU de acordo com os critérios definidos pelo RJRU. Estas podem abranger designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas²⁶. Junto com a delimitação das ARU, torna-se imperioso a definição dos

26 RJRU, n.º 2 do artigo 12º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

principais instrumentos de natureza fiscal, previstos na legislação, e outros incentivos financeiros complementares, de iniciativa municipal²⁷.

A regeneração urbana assume-se para o Município de Vila Nova de Gaia, desde 2013 como uma prioridade ao nível de desenvolvimento e de dinâmicas territoriais capazes de competir além das suas fronteiras, com capacidade para a promoção e atração de novos investimentos através de incentivos municipais e fiscais. A distribuição dos incentivos pelas várias ARU no território é variável. A concretização da regeneração urbana através dos incentivos e benefícios fiscais poderá criar novas dinâmicas territoriais, novos usos, novas valências podendo estas serem capazes alavancar o território nas zonas mais deficitárias, onde o investimento se tornou menos convidativo do ponto de vista do investimento privado e, como consequência da degradação e do abandono dessas áreas o investimento público tornou-se parco ou insuficiente.

Impostos e Taxas

O conceito de imposto diverge consoante a perspetiva adotada, podendo centrar-se nas suas características jurídicas, financeiras, políticas ou sociais. Conforme refere Pereira (2009: 13), a designação moderna de imposto tem como base a definição de Jese (1931), segundo a qual “o imposto é uma prestação pecuniária, exigida aos particulares por via da autoridade, a título definitivo e sem contrapartida, com vista à cobertura dos encargos públicos”. Segundo Pereira (2009: 17), o objetivo do imposto é a “arrecadação de receitas para que os entes públicos delas beneficiárias possam realizar as tarefas que lhes estão perpetradas”, constituindo assim a designada finalidade fiscal dos impostos, consagrada na CRP estabelecendo no n.º 1 do seu art.º 103.º que “o sistema fiscal visa a satisfação das necessidades financeiras do Estado e outras entidades públicas e uma repartição justa dos rendimentos e da riqueza”.

No caso concreto do estudo, os impostos que incidem diretamente nas ARU podem ser classificados de dois tipos: impostos indiretos e impostos diretos. Como impostos diretos temos o IRS, o IRC, o IMI, o IMT. Como impostos indiretos designam-se os impostos sobre o consumo, concretamente, o IVA.

Juntamente com os impostos, as taxas são as principais receitas coercivas do Estado. Conforme referido por Xavier (1981: 42), as taxas têm “carácter sinalagmático (bilateral), não unilateral, o qual por

²⁷RJRU, alíneas a) e b) do artigo 14º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

seu turno deriva funcionalmente da natureza do facto constitutivo das obrigações em que se traduzem e que consiste ou na prestação de uma atividade pública ou, na utilização de bens do domínio público ou na remoção de um limite jurídico à atividade dos particulares”.

De acordo com o conceito de taxa prevista no n.º 3º do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, na redação dada pela Lei n.º 117/2009, de 29 de dezembro, “As taxas das autarquias locais são tributos que assentam na prestação concreta de um serviço público local, na utilização privada de bens do domínio público e privado das autarquias locais ou na remoção de um obstáculo jurídico ao comportamento dos particulares, quando tal seja atribuição das autarquias locais, nos termos da lei”. A Lei Geral Tributária (LGT) define os motivos para a cobrança das taxas, um dos quais assenta na prestação de um serviço público, de forma individualizada a um determinado sujeito passivo singular ou coletivo. Assim, as taxas são definidas pelas entidades públicas e correspondem ao valor cobrado pela prestação de serviços públicos divisíveis, por forma a contribuir nas despesas daqueles que prestam utilidades ou vantagens individualizáveis, devendo existir uma correlação dependente entre o destinatário do encargo financeiro e o beneficiário da despesa pública. Deste modo, as taxas têm duas finalidades, a repartição do custo e a limitação da procura de um determinado serviço.

A diferença entre imposto e taxa, para além da forma da sua criação como já foi referido na introdução deste trabalho, reside no facto de o imposto ser unilateral e da taxa ser bilateral, ou seja, o imposto não confere a quem o paga qualquer contrapartida direta e imediata, ao contrário da taxa, que se constitui sempre como contrapartida individual de algo que recebe em troca (por um serviço prestado individualmente).

CAPÍTULO I – REVISÃO DA LITERATURA

1.1 Políticas de Regeneração Urbana na Europa

Desde o séc. XVIII que na Europa, através do ‘restauro’, o património histórico e arquitetónico começa a ganhar importância com iniciativas de valorização. A reutilização, recuperação e renovação das construções disponíveis eram feitas através dos saberes vigentes (Alves, 2016). No séc. XIX, o conceito começa a ganhar forma, desenvolvendo-se princípios, critérios e metodologia aplicada à conservação e ao restauro. Sendo uma política de salvaguarda do património cultural, o conceito evolui para dar resposta a novos desafios sociais, económicos, culturais e ambientais (Paiva et al., 2006). Atualmente, a reabilitação urbana é um tema transversal que congrega a conservação e defesa do património, o desenvolvimento sustentável, o ordenamento do território e a coesão social, com uma forte evolução a partir dos anos 60 (Pinho e Costa, 2009), onde começa a ser relevante restabelecer as bases da identidade urbana, destacando-se as políticas públicas de intervenção (Alves, 2016). Em vários países europeus, a recuperação e a preservação de conjuntos urbanos com valor arquitetónico e histórico começam a emergir contrariando a substituição destas construções por novas construções, provocando perdas irreparáveis. Por essa razão, os governos iniciam a preparação de legislação específica para a salvaguarda do património urbano (Nascimento, 2008, Alves, 2016).

É a partir dos anos 80 que a dimensão da reabilitação e valorização urbana começa a ser marcada (Pinho, 2009). O conceito de regeneração urbana é desenvolvido pelo governo conservador de M. Thatcher para intervenção em tecidos urbanos obsoletos, criando-se as *Enterprise Zones*, dentro de algumas cidades inglesas desenhando-se um pacote específico de incentivos e *medidas*. Paralelamente surgem as *Urban Development Corporations*, entidades que operacionalizam as parcerias e o investimento privado necessário para a concretização da regeneração, sem cariz social, mas incentivando a classe média a voltar a viver nas cidades (Vilares, 2003). Este processo ficou conhecido por *Back to the City Movement*, onde a construção da habitação promove as mudanças das cidades inglesas. No final do século XX surge em Inglaterra o manifesto *Towards an Urban Renaissance*, um dos documentos-base mais significativos para a definição dos processos de regeneração urbana, promovendo a cidade compacta como modelo em vários domínios, como o da sustentabilidade, competitividade e coesão social, recuperando o património arquitetónico construído, reforçando a oferta habitacional em terrenos urbanos já infraestruturados, em pelo menos, 60%, nos *brownfields*, sem mais expansão para os *greenfields*. Esta regeneração tenta colmatar a decadência das áreas centrais onde a classe média

desaparece de bairros inteiros, promovendo a desvalorização dos imóveis, mas mantendo-se praticamente inalterado o valor do solo urbano. Na década de 80 os processos de regeneração urbana procuram, através de projetos emblemáticos, que a requalificação urbanística se torne atrativa para a classe média, integrando parcerias nas áreas mais importantes do solo urbano, onde valor do solo é controlado através de emparcelamentos formais em fundos imobiliários ou na aquisição integral do solo, permitindo a programação da construção de acordo com a estratégia da área de intervenção (Vilares, 2003).

Outras cidades ocidentais, particularmente, as europeias, Roterdão, Bruxelas, Valenciennes, Dublin, apresentam o esvaziamento dos seus centros urbanos, proliferando o espaço-escoria, solo urbano sem ocupação ou com usos temporários, inferiores à capacidade real em termos de mercado (Koolhaas, 2002, citado por Elisa Vilares em 2003), adotando, por isso, o conceito de regeneração urbana, com o principal objetivo de contenção do crescimento urbano, melhorando o uso do solo disponível já urbanizado.

A regeneração urbana surge do capitalismo tardio, associado à terciarização dos centros à desindustrialização dos países ocidentais, características do regime de acumulação capitalista, de carácter flexibilizante e neoliberal, pelo que “podemos dizer que a regeneração urbana é paradigmaticamente a inflexão das atuações de inspiração keynesiana por parte do Estado para modos de procedimento mais ligados às teorias schumpeterianas da destruição criativa” (Vilares, 2003: 102). Se por um lado se considera a regeneração integrante do discurso neoliberal, pró-capitalista, por outro lado esta procura inverter os resultados que o capitalismo instigou no espaço urbano. A regeneração urbana neoliberal é o resultado de políticas pró-ativas e empresariais do Estado, dos poderes locais e regionais que passam a competir entre si a uma escala global, representando a viragem nos anos 70 com projetos de reestruturação urbana.²⁸ No final do ciclo económico do pós-guerra surge a nova política urbana, marcada pela promoção do consumo, da competitividade entre cidades, da ação dos atores privados no processo de planeamento e de produção da cidade (Barata Salgueiro, 1998, 1999, 2000; Hall; Hubbard, 1996; Hall, 2006; Ley, 1980, citados por Luís Mendes em 2013).

²⁸ As limitações do modelo fordista de produção que tivera início nos finais da Segunda Guerra Mundial, com gestão centralizada e controlo hierárquico apenas resultaram enquanto as condições externas se mantinham estáveis, isto é, até à crise da década de 70. Profundas incapacidades foram denotadas por parte do modelo produção fordista, de manutenção e promoção do crescimento económico e lucro (Castells, 1985; Schonberger, 1988), citados por Luís Mendes, 2013.

A regeneração urbana na Europa procura não só a coesão social como também, uma cidade mais apelativa ao investimento multinacional, como o colocam Rodriguez *et al* (2001: 416): “*En términos generales, las nuevas políticas urbanas reflejan la prioridad de la búsqueda del crecimiento y la regeneración urbana, subordinando los objetivos sociales a la lógica de la competitividad.*”, citado por Elisa Vilares, 2003.

Segundo Elisa Vilares, (2003: 102) “o mercado imobiliário, pela sua especificidade, pela sua ligação intrínseca ao espaço, encontra nas teorias *schumpeterianas* da *destruição criativa* o seu predileto *modus operandi*: ele não se expande, mas continuamente destrói para criar, para produzir mais, mantendo deste modo o valor económico decisivo do capital de investimento. Por outro lado, esta troca das teorias *keynesianas* pelas teorias *schumpeterianas* representa também a substituição do *welfare* (Estado-Providência) pelo *workfare* (o Estado passa a ter um papel decisivo na busca de competitividade do seu território, procurando a coesão social não por via do subsídio, mas por via dos incentivos ao crescimento económico, na expectativa que ele crie mais riqueza e mais trabalho dentro da sociedade), numa lógica de restrição das políticas redistributivas num contexto neoliberal.”

Durante a década de 1990 e início do séc. XXI, as intervenções na reabilitação têm como principal objetivo a valorização e proteção ambiental, racionalização dos recursos quer ambientais, quer energéticos, apostando na inovação tecnológica, convergentes com a Política de Ambiente e do Desenvolvimento Sustentável europeu, assumindo a reabilitação dos núcleos históricos uma importância relevante, alternativa à dispersão urbana, consumidora de recursos e de solo urbano disponível (Alves, 2016). A importância dada à dimensão urbana nas políticas europeias materializa-se através da criação de instrumentos financeiros específicos, designadamente, projetos, programas, e promoção de uma política urbana desenvolvida através de instrumentos de política regional (Alves, 2016).

Na primeira década do séc. XXI, a Europa depara-se com um novo desafio, o declínio de novas construções e a gestão e reabilitação do edificado tornavam-se uma necessidade (Guerra, 2011), trazendo novos desafios, ao nível da política de solos, da necessidade de uma mais eficaz fiscalização que controle a qualidade construtiva, de uma desburocratização dos processos de construção, e de uma colaboração integrada entre entidades para a intervenção (Mourão, 2019). Sendo a regeneração urbana uma política de intervenção no espaço urbano, pode por vezes não ser coincidente com uma regeneração urbana integrada (Queiroz e Portela, 2009). As políticas urbanas europeias tentaram priorizar os objetivos específicos de preservação do património cultural, de eficiência ambiental ou, a outro nível, de

regeneração urbana integrada. Enquanto na “preservação do património cultural” se valoriza o património urbano construído, no objetivo da “eficiência ambiental” considera-se a promoção da eficiência energética e material no edificado construído. Na regeneração urbana integrada, está subjacente a multidimensionalidade das intervenções, centrada na reabilitação do edificado existente como política social que colmata a carência de habitação.

No quadro das políticas e dos instrumentos de enquadramento na Europa, foram definidas as seguintes estratégias e políticas europeias:

Tema	Data	Designação	Entidade
Economia	2000 - 05	Estratégia de Lisboa	Estratégia da União Europeia
	2010 - 14	Estratégia Europa 2020	
Património	2000	Convenção Europeia da Paisagem urbano integrado	Conselho da Europa
	2015	O Património Cultural conta para a Europa	Programa Cultura UE
	2017	Regeneração Urbana	Conselho da Europa
Energia e clima	2017	Estratégia para o Património Cultural Europeu	“Council for Normalization”
	2008	Pacto dos Autarcas para o Clima	“Joint Research Centre”
	2002 - 10	Diretiva do desempenho energético dos edifícios	Diretiva da União Europeia

Tabela 1.1 | Quadro das Estratégias e Políticas Europeias

Fonte: Cidades, Comunidades e Territórios, 38 (2019), Joana Fazenda Mourão

A Estratégia de Lisboa (PCE, 2020) incidiu na competitividade e na inovação, modernizando o setor social europeu, com sustentabilidade económica e previsões de crescimento, onde a competitividade, a coesão e o crescimento estiveram subjacentes em toda a política intergovernamental nas últimas décadas. Esta estratégia não contempla uma perspetiva territorial ou urbana, sendo acrescentada em 2001 uma dimensão ambiental nas políticas comunitárias, reforçada em 2005 através da “Estratégia para o Crescimento e o Emprego”, juntando a sustentabilidade ambiental e a coesão territorial e social.

A Estratégia Europa 2020 (CE, 2010) determina que, para atingir o crescimento sustentável inteligente e inclusivo, a Europa deverá promover uma economia mais eficaz em termos de recursos, mais ecológica e mais competitiva, com ênfase na competitividade, na luta contra as alterações climáticas e na energia limpa e eficiente. Com maior expressividade a partir de 2014, estas três áreas dominaram as políticas europeias. Para além disso, a regeneração urbana constitui para a Europa uma oportunidade de competitividade, de crescimento e de criação de emprego (Pinho, 2009).

Nesta Estratégia, os Estados-Membros conformam os modos de produção e de consumo através de regulamentação, das normas de desempenho ambiental e dos fundos estruturais incentivam o investimento na eficiência energética dos edifícios e na eficiência da reciclagem. Num conceito mais amplo, a conservação dos edifícios não é abordada nestes documentos, no entanto, enquanto crescimento sustentável, esta estratégia traduz-se em crescimento inteligente e inclusivo convergindo com objetivos de regeneração urbana integrada, contudo, não manifestada nos documentos da estratégia (CE, 2010).

Através da Convenção Europeia da Paisagem, transposta para Portugal em DR, 2005, a paisagem é tida como ligação entre o património cultural e natural, começando a fazer parte das agendas políticas de ordenamento do território e do urbanismo, integrando o património territorial, como forma de combate da infraestruturização que a paisagem sofreu durante algumas décadas. No entanto, o seu conceito não integra a sustentabilidade na perspetiva da otimização e conservação dos recursos naturais. Foram necessárias cerca de duas décadas para que o conceito do património territorial e urbano evoluísse, dominado mais pelo desenvolvimento tecnológico e crescimento económico do que pela sustentabilidade ambiental.

A Estratégia do século XXI para o Património Cultural Europeu (CE/CM, 2017) vem dar uma nova luz às políticas patrimoniais, a qual conclui com a Convenção Europeia para a Proteção do Património Arquitetónico de Granada (1985), a Convenção Europeia da Paisagem Europeia de Florença (2000) e a Convenção-Quadro sobre o Valor do Património Cultural para a Sociedade, assinada em Faro (2005). Vários relatórios internacionais, *European Cultural Heritage Strategy for the 21st Century* (2017), e particularmente o *Cultural Heritage Counts for Europe* (2015) afirma que “o património cultural é parte da solução para os desafios europeus das alterações climáticas, por exemplo, através da proteção e revitalização da energia presente no parque edificado urbano existente” (CHCFE Consortium, 2015), cabendo-lhe “assegurar que o património é tomado em conta no desenvolvimento urbano, ordenamento do território e nas políticas de energia e ambiente”, e juntamente como exemplo de ação “desenvolver atividades experimentais dedicadas ao desempenho energético em edifícios antigos” (CE/CM, 2017: D6), citado por Mourão em 2019.

A formulação da Política de Coesão, ciclo estratégico entre 2014-2020, assume o desenvolvimento urbano sustentável e integrado como uma prioridade, defendendo o crescimento inteligente, sustentável e inclusivo, alinhando-se com a Reabilitação Urbana.

Para o Património Cultural Europeu (2017), a Estratégia do sec. XXI promove as políticas de património e as políticas de energia e ambiente, através da publicação da norma “*Guidelines for improving the energy performance of historic buildings - EN 16883*” (CEN, 2017). Esta norma lança diretrizes para melhorar de forma sustentável o desempenho energético de edifícios com valor histórico, arquitetónico ou cultural (sem definição da idade do edifício). Respeitando o seu significado patrimonial, sem referência ao conceito de regeneração ou reabilitação urbana, apenas “*Building refurbishment*”, define a “modificação de um edifício existente no sentido de o elevar a uma condição melhorada e aceitável”, impossibilitando por isso a regeneração urbana integrada.

Devido aos riscos ambientais surge o Pacto de Autarcas para o Clima e Energia (JRC, 2008) lançado pela Comissão Europeia, o qual incentiva as autarquias a reduzirem as emissões de gases com efeito de estufa em 40% até 2030. Surge também a nova Diretiva do Desempenho Energético dos Edifícios (EPBD Recast) (PEC, 2010), refletindo a preocupação pelas políticas energético-ambientais nas políticas da União Europeia com o objetivo principal de reduzir a intensidade energética e carbónica da economia – em particular do seu edificado e infraestruturas urbanas, e de promover o crescimento económico sem dependência energética externa (prioridade energética) e do crescimento dos impactes ambientais negativos, com limitações das emissões atmosféricas de dióxido de carbono, ou outros gases com efeito de estufa. Ambos se destinam a edifícios e sistemas urbanos, omitindo as pré-existências urbanas.

Promovida pelas Agências de Energia, a Diretiva do Desempenho Energético dos Edifícios é aplicada em muitos países europeus. No entanto, algumas das considerações da redação original da Diretiva 2002/91/CE, vão perdendo importância: “As medidas destinadas a melhorar o desempenho energético dos edifícios deverão ter em conta as condições climáticas e locais, bem como o ambiente interior e a rentabilidade económica. Essas medidas não contrariarão outros requisitos essenciais relativos aos edifícios”. Estas apreciações não são seguidas na transposição, tais como requisitos específicos da construção e intervenção em edifícios pré-existentes em termos de proteção, não se encontravam ainda satisfatoriamente articulados (Pedro & Campos, 2015). Por isso, a Diretiva revela-se ineficaz na reabilitação de edifícios incidentes nos processos de regeneração urbana integrada, produzindo inclusive, efeitos negativos (Rato, 2010; Flores, 2016; Freitas, 2017), afetando os edifícios com requisitos desadequados ao contexto das intervenções, sem a devida adaptação à reabilitação dos edifícios para o setor da construção civil, tornando ineficaz a regeneração urbana integrada (Pedro & Campos, 2015). Este pacto foi mais visível no espaço público e na mobilidade urbana, assumindo-se

pouco relevante na regeneração urbana integrada, já que as agências de energia ou do ambiente, as quais desenvolviam os planos de adesão ao pacto, não possuíam competências em matérias de gestão urbanística e urbanismo (Mourão 2012).

Segundo Guerra (2011), a primeira década do Séc. XXI, enquanto a construção de novas habitações diminuía, a necessidade de reabilitação do edificado tornava-se premente, trazendo consigo novos desafios com uma política de uso de solo mais eficaz e fiscalidade mais apertada na qualidade construtiva e desburocratização de processos. Conforme referido por Mourão (2019, p. 86), “Esta realidade paradoxalmente não foi diretamente abordada pelas políticas intergovernamentais europeias vocacionadas para as cidades, concentradas em consensualizar conceitos operacionais”

O Programa URBACT I (ERDF, 2002) antecipa o conceito de desenvolvimento integrado, implementando estratégias de regeneração económica e social sustentável de cidades médias, ou bairros em crise, com altas taxas de desemprego, crime e pobreza e carência de serviços públicos. O Programa (ERDF 2006; ERDF, 2007a) não financiou obras, mas sim a disseminação de conceitos estratégicos, dando primazia à regeneração urbana de áreas socialmente carenciadas. No entanto, a reabilitação de edifícios urbanos não foi associada no programa à otimização de recursos ou à preservação do património cultural. Foi com o Acordo de Bristol que o conceito de “comunidades sustentáveis” ganhou relevância, através de uma abordagem geral às questões ambientais e referências aos problemas da energia e resíduos, distancia-se das políticas de Energia e Ambiente lançadas na EU, em termos de limitação do consumo de recursos e da contaminação ambiental (WCSD, 1987).

A Carta de Leipzig para as cidades sustentáveis evolui em termos conceptuais de comunidades sustentáveis para as políticas urbanas integradas. Conforme referido por Mourão (2019), a terminologia “regeneração urbana” é substituída por “desenvolvimento urbano”, com intervenções no espaço público e inclusão de novos equipamentos, numa perspetiva de renovação urbana e não tanto de reabilitação, incoerentemente, a Carta refere o papel do património arquitetónico no desenvolvimento das cidades europeias.

O programa URBACT II (ERDF, 2007b) alia o desenvolvimento urbano integrado de Leipzig à regeneração urbana integrada proposta no URBACT I com preocupações de crescimento económico, melhorando a eficácia do desenvolvimento urbano integrado. O programa propõe a redução das emissões de CO₂ de origem urbana e o conceito de economia de baixo carbono, perspetivando futuramente a

gestão de resíduos, qualidade do ar, qualidade e abastecimento de água, energias renováveis, sociedade de reciclagem, monitorização, e a herança cultural (ERDF, 2011), o qual se verifica na URBACT III.

A Declaração de Toledo (MRAU, 2010) surge a par da publicação da Estratégia 2020 (2010), marcando a década num contexto de crise financeira. O conceito de regeneração urbana integrada volta a constar na redação do acordo intergovernamental, distinguido do conceito de desenvolvimento urbano assente na renovação urbana. Uma aproximação ao conceito de património urbano com valor cultural e social, tem subjacente a preservação do património arquitetónico e da cultura construtiva nas intervenções urbanas, mantendo a integridade enquanto património, tornando-o atrativo e habitável.

O programa URBACT III (Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional 2014-2020), financiado conjuntamente com a União Europeia, é um instrumento vinculado à Estratégia 2020, destinando-se prioritariamente a melhorar a eficácia da política regional e de coesão nas suas dimensões urbanas através da capacitação local para o desenvolvimento urbano integrado e sustentável, desenhado para a eficiência energética dos edifícios, renovação urbana e promoção de um ambiente construído de alta qualidade e com eficiência no uso de recursos, a proteção e promoção do património cultural.

1.2 Políticas de Regeneração Urbana em Portugal

A Revolução Liberal de 1820 e a Extinção das Ordens Religiosas em 1834 contribuíram para que o património arquitetónico, designadamente, quartéis, hospitais, fábricas, sofressem alteração dos seus usos sem qualquer respeito subjacente ao seu valor intrínseco, histórico e patrimonial (Brito-Henriques, 2003; Alves, 2016). Com a implantação da República em 1910, o Estado tenta recuperar para si o património religioso, através da Lei da Separação do Estado das Igrejas, publicada em abril de 1911, reduzindo assim a importância da igreja na sociedade portuguesa, passando a ser o Estado proprietário legal do património religioso (Brito-Henriques, 2003). Surgem posteriormente organismos com competências e responsabilidades específicas em defesa dos valores históricos e patrimoniais, designadamente, Conselhos de Arte e Arqueologia de Lisboa, Porto e Coimbra e o Conselho de Arte Nacional; Administração Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, que atuava na conservação e restauro do património histórico arquitetónico; Conselho Superior de Belas Artes, criado em 1924, entidade consultiva na arte e arqueologia; Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, criado em 1929, reunindo num só organismo os serviços de obras dos edifícios e monumentos nacionais e

particulares (Alves, 2016). Até à década de 1960, com o Estado Novo, na “campanha de legitimação nacionalista de uma ideologia e de uma linhagem arquitetónica ‘de regime’” (Paiva et al., 2006, p.35), eram desenvolvidas técnicas de restauro em monumentos nacionais e edifícios com elevado valor histórico, dando pouca relevância ao seu valor cultural e histórico no contexto envolvente, com uma noção um pouco limitada do que é o património, levando em alguns casos à destruição de áreas antigas, optando pela substituição de novas construções justificada pela procura da funcionalidade e urbanismo higienista, que apenas integravam as iniciativas privadas se as mesmas interessassem a personalidades do ‘regime’ (Paiva et al., 2006). Neste contexto, pela falta de instrumentos técnicos e administrativos, regulamentares e financeiros, a reabilitação urbana passou a ser relegada para um segundo plano (Paiva et al., 2006). Paralelamente, o congelamento das rendas que vigorou desde 1940, acabou por trazer graves consequências ao património edificado privado, ficando os proprietários sem possibilidades económicas que sustentassem uma intervenção que permitisse obras de conservação dos imóveis (CET/ISCTE et al., 2008).

Antes de 1960, a par das tendências europeias sobre a importância de intervir e recuperar o património construído, em Portugal o restauro aplicava-se apenas aos monumentos com reconhecido valor histórico, não sendo comum a sua aplicabilidade ao tecido urbano (Paiva et al., 2006). É a partir de 1960 que a salvaguarda e conservação do património arquitetónico começa a ganhar importância no contexto urbano, integrando os aspetos socioeconómicos, culturais, ambientais nas ações de reabilitação (Paiva et al., 2006). Renascem os conceitos de valorização da identidade, autenticidade e património, e ainda reconhecimento das especificidades dos lugares (Paiva et al., 2006; Alves, 2016). As intervenções começam a ter em consideração as características físicas, económicas, históricas e estéticas dos locais. Colóquios sobre urbanismo organizados pelo Ministério das Obras Públicas e pela Direção Geral dos Serviços de Urbanização, referindo como mais relevantes, dois técnicos dessa entidade, Manuel Laginha e Cabeça Padrão, reformulam o conceito até então existente de renovação urbana, a qual se pautava pela substituição de construções existentes por novas construções destruindo o património edificado, prática regular nos aglomerados de maior dimensão (Paiva et al., 2006). Conforme explica Ana Simões (2019), os conceitos de património ganham nova forma, acrescentando a escala humana no tecido urbano e a salvaguarda do património urbano em áreas específicas através do ordenamento, do uso e da integração na cidade (Paiva et al., 2006; Gaspar et al., 2006). Conflitos de interesse emergem entre o património público e o património privado relativamente aos conceitos de salvaguarda dos edifícios e monumentos, que embora sendo propriedade privada, fazem parte da comunidade enquanto valor

patrimonial da cidade. Assim surge o planeamento urbanístico, o qual regula ambos os interesses protegendo o património, até então destruído para poder ampliar (Paiva et al., 2006). Como afirma Ana Simões (2019), é a partir de 1969 que as intervenções ao nível da escala urbana começam a ganhar importância, através de dois estudos, o “Estudo de Prospeção e Defesa da Paisagem Urbana do Algarve”²⁹ e o “Estudo da Renovação Urbana do Barredo”³⁰, os quais englobam os espaços públicos, o tecido urbano e a arquitetura vernacular doméstica, numa visão integrada do património em termos urbanos no ordenamento do território. Segundo Pinho (2009), o “Estudo da Renovação Urbana do Barredo” foi o primeiro estudo que promoveu a autêntica política de reabilitação urbana em Portugal, embora o título de “renovação urbana” fosse para além deste conceito, estando implícita a reabilitação urbana, com preocupação social, funcional e de património urbano (Pinho, 2009).

Iniciativas legislativas de ordenamento do território e reabilitação urbana surgem na década de 1970, reforçando-se após o 25 de Abril de 1974 a desregulação do território. As melhorias das condições de vida conduzem ao aumento da migração campo-cidade, originando bairros clandestinos e expansão urbana sem planeamento subjacente (Alves, 2016; Gaspar et al., 2006). Questões sociais emergem neste período fazendo parte das agendas das políticas públicas, onde as renovações das áreas não implicam o desenraizamento da população desses locais, antes pelo contrário, promovem o respeito e a manutenção do tecido social, reafirmando os valores locais, e o reforço de identidade por parte dos municípios, abrindo novas perspetivas à recuperação do património (Gaspar et al., 2006; Paiva et al., 2006).

Beneficiando dos apoios concedidos pela União Europeia, são lançados programas destinados a áreas urbanas degradadas, designadamente, o Programa de Reabilitação das Instalações Desportivas (PRID), publicado através do Decreto-Lei n.º 704/76, de 30 de setembro, sendo esta a primeira experiência ao nível nacional de apoio à reabilitação de edifícios localizados nos centros históricos, visando a recuperação de imóveis degradados através da criação de linhas de crédito; o Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA); o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA); o Regime Especial de Participação e

29 Elaborado no âmbito da Secção da Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana, da Direção Geral dos Serviços de Urbanização, chefiada por Cabeça Padrão.

30 Realizado pela Direção de Serviços de Habitação – Repartição da Construção de Casas da Câmara Municipal do Porto, coordenado pelo Arq.º Fernando Távora.

Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), e o Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH).

Fomentando a atuação equilibrada entre a Administração Central e a Local, a partir de 1985 surgem para os municípios os Programas de Reabilitação Urbana, apresentando assim, os primeiros Gabinetes Técnicos Locais, capazes de concretizar as políticas públicas locais de salvaguarda dos valores patrimoniais e reabilitação das áreas degradadas (Gaspar et al., 2006; Paiva et al., 2006).

Conforme afirma Ana Simões (2019), a partir dos anos 1990, as iniciativas para a reabilitação urbana passam por programas e intervenções de carácter excecional, programadas e financiadas por fundos comunitários (Gaspar et al., 2006; Paiva et al., 2006), constituindo-se deste modo como principal fonte de financiamento ao nível nacional das intervenções que ocorrem nas ARU. Por esse facto, os municípios passam a ter políticas de reabilitação urbana própria, dispondo de meios técnicos, sendo responsáveis pela gestão do processo de reabilitação.

A reabilitação urbana em Portugal foi objeto de vários diplomas legais que a regulamentaram. A Lei n.º 106/2003, de 10 de dezembro, que antecedeu ao novo RJRU, aprovava um Regime Excecional de Reabilitação Urbana (RJERU), apenas para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística. O RJERU, através do D. L. n. 104/2004, de 7 de maio, marca o início da regulamentação da reabilitação urbana em Portugal. Como medidas excecionais de requalificação urbana e valorização das cidades, surgem em 2007 os Programas Polis - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, com a Política de Cidades Polis XXI³¹. Os instrumentos da política Polis XXI apresentam-se sob a forma de incentivos fiscais, subvenções e fundos comunitários. Como refere Ana Simões (2019), a regeneração urbana apresenta-se como um eixo de intervenção desta, a par da competitividade e da integração regional, com a pretensão de ir ao encontro de uma visão de cidade a diferentes escalas territoriais.

O Programa Polis teve uma forte incidência no espaço público, promovendo a reabilitação urbana de meios degradados. Vila Nova de Gaia foi fortemente marcada pela transformação de grande parte da frente rio desde a Afurada até ao Cais de Gaia. Embora os Programa Polis não tenham tido seguimento, foram o pontapé de saída para a regeneração urbana, impulsionando o papel da reabilitação

31 O Programa do XVII Governo assume o compromisso de relançamento de uma "Política de Cidades forte e coerente", associada a medidas inovadoras de financiamento e a modelos adequados de gestão e de governação territorial. Como principais exemplos de requalificação urbana de sucesso, destaco a EXPO'98 e em Vila Nova de Gaia a marginal entre a Afurada e o Cais de Gaia executada pela Sociedade. GAIAPOLIS - Soc. Desenv. Prog. Polis VNG, SA. com Ações de Operações Integradas de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental (Queirós & Vale, 2005).

urbana no contexto de desenvolvimento urbano, cidades inovadoras, competitivas, devidamente planeadas, fomentando a qualidade de vida e do ambiente em simbiose com a coesão social.

Posteriormente, foi através do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro que o RJRU surge como “A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no total ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”, no entanto, agarrada ao conceito de requalificação, sem dar resposta aos problemas que a reabilitação urbana tenta solucionar.

As Parcerias para a Regeneração Urbana (PRU) visam novas formas de intervenção urbana, fomentando a participação dos cidadãos e de estruturas de cooperação. Foram substituídas em 2011 por políticas municipais de desenvolvimento sustentável de valorização de equipamentos públicos, com parcerias público-privadas no âmbito das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), ficando na linha da frente da reabilitação física do património urbano. Esta Política de Cidades POLIS XXI constituiu uma oportunidade tecnológica, de inovação e do conhecimento com a premissa de “inovar nas soluções para a qualificação urbana, promovendo a sustentabilidade ambiental e eficiência e reutilização de infraestruturas e equipamentos existentes, e oportunidades das novas tecnologias, de capacitação e parceria”, conforme refere Mourão (2019, p. 89)

O Fundo JESSICA Portugal, criado em 2009, operacional até 2021, viabiliza operações de reabilitação de edifícios urbanos de maior risco ou de rentabilidade menos atrativa para o mercado. Segundo Mateus (2016), a operacionalização da iniciativa JESSICA em Portugal decorreu num quadro de uma fraca cultura de implementação dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O RJRU³² torna-se um regulamento indispensável da política das cidades e da política de habitação, com objetivos de requalificação e revitalização das cidades, particularmente as áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional (DR, 2009). Foi revisto em 2012 através da Lei 32/2012, de 14 de agosto, com a premissa de agilizar a criação de áreas de reabilitação urbana³³,

32 Foi através da primeira alteração Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e à 54.ª alteração ao Código Civil, que a Lei 32/2012, de 14 de agosto aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

33 Através desta primeira alteração ao RJRU, a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana podem ter lugar em simultâneo, ponto n.º 2 do artigo 7º da Lei 32/2012, de 14 de agosto. Ao contrário do diploma anterior, apenas previa a delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de reabilitação urbana, ponto n.º 1 do artigo 7º do DL n.º 307/2009, de

abrangendo os edifícios ou frações localizadas fora de áreas de reabilitação urbana, desde que construídos há mais de 30 anos e com necessidade de melhoramentos. No mesmo ano é publicada a legislação que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para efeitos em matéria de arrendamento urbano e de reabilitação urbana (DR, 2012b), que será utilizado para classificar o seu parque edificado.

O Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (RERU) define-se por um conjunto de normas aprovadas pelo D.L. 53/2014, de 8 de abril, que dispensam as obras de reabilitação urbana do cumprimento de algumas normas técnicas aplicáveis à construção, em edifícios ou suas frações, concluídos há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem totalmente, ou predominantemente ao uso habitacional.

O RERU é um diploma complementar ao RJRU, com carácter excecional e transitório, pelo que vigora pelo período de sete anos contados a partir da data de publicação deste diploma, ou seja, até ao dia 9 de abril de 2021. Foi criado com o intuito de recuperar o parque habitacional, recuperando os centros da cidade outrora dinamizadores dos lugares e que no decorrer dos anos foram-se degradando e desertificando. As intervenções praticadas nos edifícios objeto de intervenção não podem diminuir as condições de segurança nem de salubridade. A tentativa deste diploma foi a salvaguarda da reconstrução do património sem alteração significativa da sua estrutura base, cujas alterações colocam muitas vezes em causa o valor patrimonial e estético das construções e o elevado custo da obra, no caso de adaptabilidade dos edifícios à legislação em vigor, constituindo um entrave à reabilitação urbana e ao desenvolvimento das cidades mais coesas territorialmente e mais sustentáveis.

São abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou de ampliação, desde que não ultrapassem os alinhamentos e cérceas das edificações confinantes e não agravem as condições de segurança e salubridade doutras edificações.

23 de outubro. A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana podem ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas, possibilitando assim a delimitação destas áreas de uma forma faseada, sendo o primeiro momento referente à delimitação das ARU e no segundo momento a aprovação das ORU, possuindo um espaço temporal de 3 anos para a aprovação das ORU, caducando a aprovação da delimitação das ARU caso nesse prazo não tenha sido aprovada a correspondente operação de reabilitação.

As alterações introduzidas ao novo RJRU assentam em três grandes eixos: Flexibilização e simplificação dos procedimentos na delimitação das ARU; Controlo Prévio das operações urbanísticas integradas em ARU com procedimentos mais simplificado; Criação de um regime especial de reabilitação urbana destinada a edifícios ou suas frações cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, trinta anos.

A Direção Geral do Território aprova em Conselho de Ministros a Estratégia Cidades Sustentáveis 2020 (DGT, 2015), quadro de referência estratégico para o desenvolvimento urbano sustentável, que depende de soluções competitivas e de cidades inteligentes, vividas, habitadas e atrativas, encarando as áreas já urbanizadas como foco do planeamento, promovendo a sua regeneração e melhoria da qualidade de vida dos bairros. Esta estratégia pretende trilhar um caminho para o desenvolvimento territorial, centrado nas cidades, na estruturação do território, no seu desenvolvimento e coesão social. Com uma visão muito clara dos seus objetivos estratégicos, perspetivando cidades mais prósperas, resilientes, saudáveis, justas, inclusivas, conectadas. Assente em eixos estratégicos, designadamente, Inteligência e Competitividade; Sustentabilidade e Eficiência; Inclusão e Capital Humano; Territorialização e Governança. Com princípios orientadores bem definidos, designadamente, estruturação urbana do território; territorialização das políticas; Coordenação Horizontal e Vertical, Envolvimento Ativo; Conhecimento do Território e Capacitação Coletiva.

A implementação da Estratégia Cidades Sustentáveis 2020 decorre por via dos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano Sustentável (PEDU).

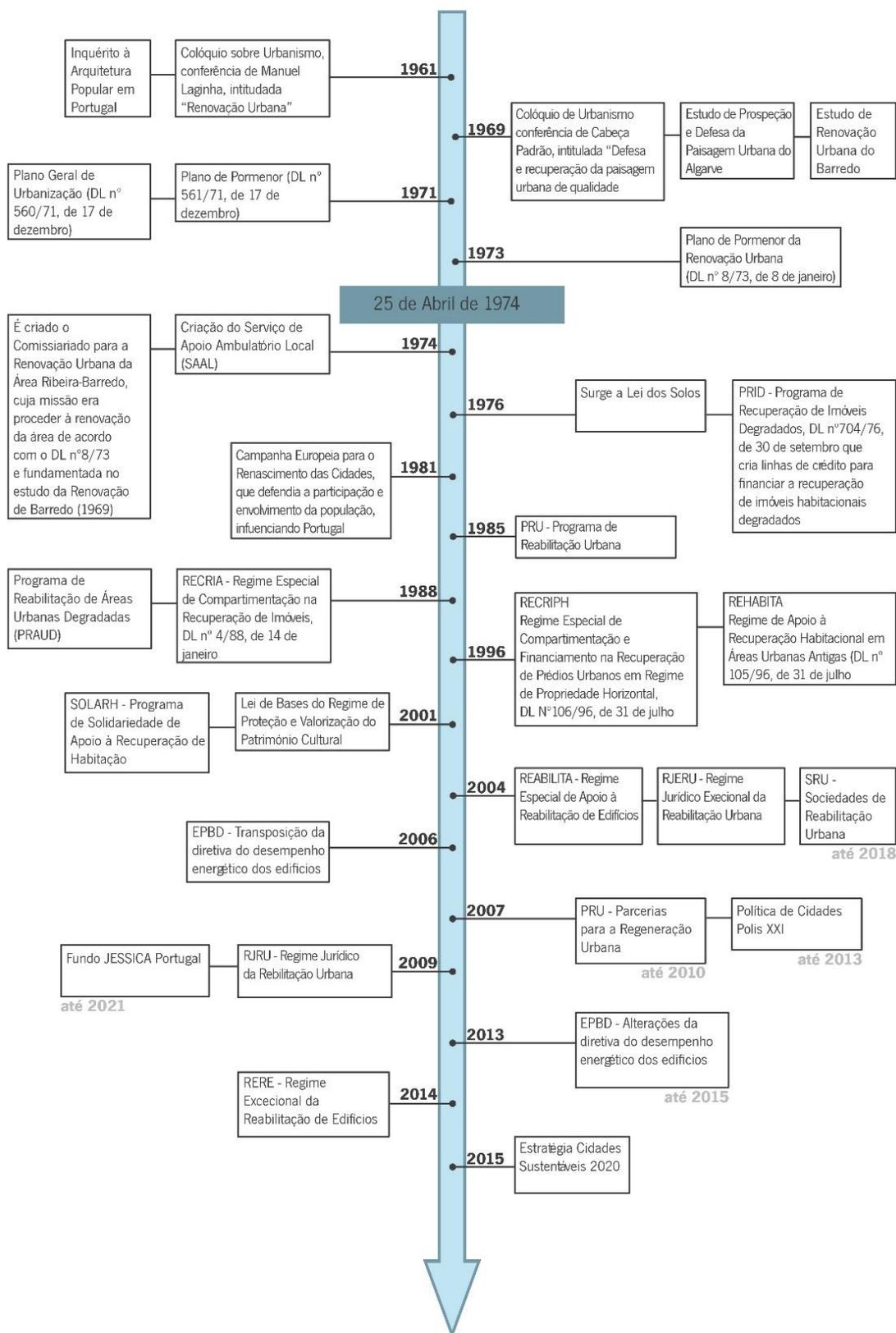


Figura 1.4| Principais estratégias Políticas de Reabilitação Urbana em Portugal desde 1960

Fonte: elaboração própria a partir de Ana Simões (2019)

1.2.1 Programas de Financiamento das Operações de Reabilitação Urbana

Como foi referido ao longo deste trabalho, o PEDU enquadra o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), o qual é desenvolvido para centros históricos, zonas ribeirinhas e zonas industriais abandonadas, abrangidos por ARU. Fora destes programas, as operações de reabilitação também podem ser financiadas desde que se insiram em ARU e sejam enquadradas nos PARU. No âmbito do Portugal 2020 a estratégia das ARU incide na regeneração e revitalização urbana dos núcleos degradados e/ou abandonados. A Nova Geração de Políticas de Habitação, aprovada através da Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 50-A/2018, de 2 de maio, a nível da reabilitação urbana define um conjunto de objetivos estratégicos com a missão de “criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas”³⁴, garantindo a todos o acesso a uma habitação adequada.

Para tornar este setor atrativo do ponto de vista do investidor é necessário criar condições de financiamento que alavanque o investimento e garanta o apoio à reabilitação, dando respostas eficazes e eficientes captando a confiança de diferentes tipos de promotores, públicos ou privados.

O Projeto ‘Reabilitar como Regra’ surge em 2017 pelo Governo e visa dar resposta em termos de revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção por forma a adequá-la às especificidades da reabilitação, conciliando a segurança, habitabilidade e, conforto, simplificação dos processos, sustentabilidade ambiental e proteção do património edificado.³⁵

O instrumento Reabilitar para Arrendar centra-se no financiamento de operações de reabilitação de edifícios destinados a habitação que, após a sua conclusão, entrem no mercado de arrendamento, promovendo a dinamização da reabilitação urbana e do mercado imobiliário.

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) visa apoiar a reabilitação e revitalização urbana, reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, promovendo a eficiência energética no âmbito dessa reabilitação. As entidades gestoras que financiam as operações de reabilitação urbana através de produtos financeiros (empréstimos ou garantias), em condições adequadas aos investimentos em reabilitação, são compostas por três bancos.

34 RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio (1784-2))

35 Preâmbulo D.L n.º 95/2019, de 18 de julho

O Programa Casa Eficiente 2020, promovido pelo Estado Português e cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimento e algumas entidades bancárias, visa conceder empréstimos em condições favoráveis para obras que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos, melhorando a qualidade de vida dos cidadãos, dinamizando o mercado imobiliário, e promovendo a coesão social e económica. Este programa é dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário e conta com o apoio da Agência Portuguesa do Ambiente, da Agência para a Energia e da Empresa Portuguesa das Águas Livres. Mesmo não sendo um programa que incida diretamente em áreas de ARU, fomenta a recuperação do património imóvel.

Conforme referido ao logo deste trabalho, os PEDU e os PAICD têm por objetivo financiar intervenções de reabilitação que os municípios tenham incluído nesses planos, sob forma de subvenções não reembolsáveis, destinados à regeneração física, económica e social de áreas carenciadas, bairros sociais ou conjuntos urbanos onde residam comunidades desfavorecidas, bem como, equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social.

O Programa de Reabilitação de Bairros Sociais visa o aumento da eficiência energética dos edifícios através de intervenções na cobertura, isolamento térmico em paredes, pavimentos, coberturas e estores, substituição de vidro simples por caixilharia dupla com ou sem recorte térmico e melhorias nos sistemas de produção de águas quentes sanitárias. O Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética visa apoiar intervenções que tenham por objetivo aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. São candidatos os municípios e as empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, que poderão beneficiar de uma taxa de apoio não reembolsável até 85%.

1.3 Políticas de Regeneração Urbana em Vila Nova de Gaia

1.3.1 Estratégia de Regeneração Urbana de Vila Nova de Gaia

A ERUG elaborada em 2013-2014, define um conjunto de objetivos para a sua concretização, nomeadamente, a priorização de ações através da programação, visando a requalificação urbana, paisagística e ambiental, revitalização económica e social, constituindo-se como o desafio mais relevante ao nível de planeamento municipal, em articulação com os instrumentos de gestão territorial, designadamente, o PDM, bem como os restantes planos em vigor.³⁶ O maior desafio da ERUG manifesta-se pela necessidade de continuidades físicas e funcionais, quer ao nível de espaço público, quer urbano e de coesão territorial, num território que apresenta uma forte fragmentação urbana, dispersão, com fraturas urbanas fortes, refletindo o nível socioeconómico e cultural do Concelho. As ARU definidas na ERUG diferenciam-se das restantes áreas do concelho de Gaia, possuem características físicas e identitárias próprias que contrastam com resto do território, com valores paisagísticos, arquitetónicos, culturais, arqueológicos muito fortes, pautados por uma forte degradação, ou necessidade de intervenção integrada. Estas áreas incidem tanto em solo urbano como solo rural, com o objetivo de reabilitar a identidade, estruturar o espaço público, priorizando as intervenções, valorizando e promovendo os valores paisagísticos em presença através de programas integrados, numa lógica de sustentabilidade do sistema urbano, assentes em 3 eixos fundamentais, ambiental, económico e social. No eixo ambiental: reabilitação e ações de qualificação do território; no eixo económico: emprego e formação; no eixo social: educação e cidadania.

A ERUG assenta nos seguintes objetivos estratégicos:

- Consolidação urbana da Cidade. Promoção da reabilitação das construções existentes, definindo uma estratégia integrada que se estende do litoral até ao IP1 e do Douro até ao limite Valverde/Vila d'Este / Soeime;

- Valorização da rede local de centralidades urbanas. Requalificação dos núcleos urbanos e dos eixos que os ligam, dignificando os lugares históricos de referência, as estruturas viárias existentes e novas, criando novas dinâmicas e novas paisagens requalificadas;

³⁶ Plano de Urbanização da Área envolvente à Quinta da Boeira; Plano de Urbanização da Barrosa; Plano Pormenor do Novo Centro Cívico; Plano de Pormenor da área envolvente ao Cemitério de Vilar do Paraíso.

- Requalificação da paisagem urbana do Vale do Douro. Consolidação, requalificação e valorização dos núcleos urbanos ribeirinhos, através de uma estratégia integrada de valorização da paisagem, complementarizados com os núcleos urbanos envolventes;

- Salvaguarda dos lugares/valores patrimoniais de referência na orla marítima. Requalificação dos núcleos urbanos litorais e da paisagem ao longo da linha de caminho-de-ferro;

- Priorização de infraestruturas viárias previstas no PDM. Valorização e colmatação de eixos viários existentes, que possibilitam a expansão das áreas empresariais e industriais existentes e contribuem para a sua dinamização e qualificação.

O enquadramento das ARU na ERUG visam promover a requalificação do território, conferindo-lhe uma dinâmica de forma integrada, complementar e sustentável, que não fique apenas pela reabilitação do edificado e que seja capaz de gerar novos usos, novas formas de viver e de estar, quer ao nível social, económico ou cultural.

Nesta estratégia, as áreas de intervenção estratégica incidem em sistemas territoriais de referência, com reconhecimento dos valores naturais e ambientais, económicos e sociais, criando oportunidades estratégicas para o desenvolvimento sustentável. Os sistemas territoriais de referência definidos são: as áreas prioritárias Cidade de Gaia, Encostas do Douro e Transversal Sul; os eixos prioritários do Caminho-de-Ferro, VL3/ Av. Do Atlântico, VL11/Canelas-Grijó e a Estrada Variante N222/N109-2; os sistemas viários Estrada N1-15, Estrada N1/ Cumeada Central e Estrada N222; e os sistemas naturais dos Vales Litorais, Vale do Rio Febros e Vale do Rio Uíma.

1.3.2 Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

O PEDU tem como base os objetivos definidos na ERUG e constitui-se como instrumento de programação contratualizado com os Municípios, centros urbanos de nível superior, resultante do acordo de Parceria Portugal 2020 adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, e dos Programas Operacionais Regionais, que desejam através deste plano contratualizar com o respetivo Programa Operacional as prioridades de investimento, definindo e programando de forma estratégica as ações de desenvolvimento no âmbito da mobilidade urbana sustentável, reabilitação urbana, e a inclusão associada a comunidades desfavorecidas. Neste âmbito, assumiu como objetivos estratégicos:

- A otimização dos recursos existentes, potenciando o investimento instalado;

- A compactação da cidade, através da racionalização e o uso das Infraestruturas, dos conjuntos edificados e dos equipamentos, valorizando o tecido socioeconómico existente;

- A coesão territorial e social, através da distribuição equilibrada do território e do investimento, valorizando os núcleos periféricos e a sua reintegração no sistema urbano;

- A criação de emprego, qualificando e desenvolvendo o território criando novas dinâmicas urbanas.

Os PEDU, em articulação com os instrumentos de planeamento, assentam em 3 eixos de investimento:

a) Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS), metropolitano;

b) Plano de Ação de Mobilidade Urbana;

c) Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD)

Com base nos eixos descritos, a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia define e aprova uma série de investimentos considerados estratégicos, com intervenções prioritárias, objeto de ações integradas e complementares, considerando as características territoriais, sociais e económicas de cada um dos locais, articulados com o Quadro de Referência Europa 2020, definindo um plano de ação que materializa a regeneração territorial, de forma programada, integrada e sustentável.

1.3.3 Plano de Ação de Regeneração Urbana

Em Vila Nova de Gaia, o PARU é um documento estratégico que tem como base a ERUG elaborada pelo Município em 2013, sendo coincidente com a totalidade do concelho, cumpre a fundamentação assente na delimitação das ARU. Fazendo parte integrante do PEDU, define e desenvolve as ações estratégicas constantes nesse plano de desenvolvimento, numa ótica de otimizar as intervenções de uma forma articulada e facilitadora de comunicação entre agentes privados e públicos, possibilitando parcerias que concretizem a estratégia de regeneração em rede.

Vila Nova de Gaia é um município muito heterogéneo, com construções dispersas e microcentralidades com características próprias que as distinguem e conferem-lhe uma identidade singular. Em oposição assistimos a uma concentração da população residente, com serviços, infraestruturas e equipamentos correspondente à “Plataforma Cidade”, assim designada pelo PDM, e

cuja compactação é um dos objetivos subjacentes ao plano. Este vasto território tem uma matriz comum que liga estas microcentralidades através dos seus recursos naturais, vias estruturantes, que suportam a estratégia de regeneração, conferindo-lhe um carácter próprio que as identifica territorialmente.

Através do reconhecimento das oportunidades estratégicas que o território oferece, no documento elaborado para a ERUG, são definidos dois tipos de ARU. As ARU tipo I, consideradas prioritárias do ponto de vista de necessidades e estratégia de desenvolvimento do território, Encostas do Douro e a Transversal Sul, e a proposta de delimitação das ARU tipo II de mais de 50 áreas com menor dimensão, cuja delimitação seria faseada a definir pelo executivo municipal.

Este plano, para além de se cruzar com a ERUG, dá especial importância a um plano de participação e de comunicação que permita a aproximação do cidadão às políticas territoriais. Em matéria de planeamento e gestão territorial os procedimentos devem seguir uma lógica colaborativa, preconizando espaços de construção. As redes pretendidas no PARU, como forma de organização da ação coletiva, asseguram a concretização dos objetivos, previamente debatidos e discutidos, implícitos no processo de governança, traduzindo o resultado entre o desenvolvimento do processo e o contexto geográfico, político, social e económico, onde ocorre, ganhando espaço de divulgação através das tecnologias de informação e de comunicação, que, ao promoverem a troca de dados, aumentam a participação entre atores (Cavaleiro, 2009). Na ERUG a monitorização das ações também se revestia de igual importância, permitindo avaliar a política municipal de regeneração urbana. O PARU prioriza as ações destinadas à “melhoria do ambiente urbano através da revitalização das cidades, em especial nos centros urbanos, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público envolvente, da qualificação ambiental e urbanística das áreas industriais abandonadas bem como da redução da poluição do ar e do ruído.”³⁷.

O PARU consolida a articulação entre o Centro Histórico de Gaia, cuja delimitação provém de várias Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) e do Centro Cívico, otimizando as intervenções de requalificação do espaço público e da mobilidade urbana. O PDM de 2009 reforça a necessidade de compactação designada Plataforma Cidade, contribuindo para um desenvolvimento urbano sustentável com otimização das infraestruturas, espaços públicos, equipamentos, valorizando o

37 Regulamento Específico Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos, artigo 119º do anexo à Portaria n.º 57-B/2015, de 27 de fevereiro

centro da cidade, permitindo-lhe ganhar escala quanto ao sistema urbano metropolitano, tirando o máximo partido da sua localização geográfica estratégica.

Foram consideradas pelo PARU as tipologias admitidas para as ações de regeneração as estabelecidas no artigo 121º do Regulamento Específico do Domínio da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos³⁸, juntamente com o centro histórico, zonas ribeirinhas e zonas industriais abandonadas espalhadas pelo concelho, constituindo lugares de referência prioritários ao nível de intervenção, com necessidades e ações específicas, cujo objetivo traduz-se em:

- “- **Refundar o centro da Cidade** através da qualificação do espaço urbano;
- **Valorizar a identidade e sustentabilidade das restantes centralidades urbanas** do concelho;
- **Qualificar a rede de espaços públicos** através da sua continuidade e como fator de inclusão social.”³⁹

Com base no Regulamento Específico Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, o PARU define 3 eixos de intervenção:

EIXO 1 – reabilitação do edificado

EIXO 2 - reabilitação do espaço público

EIXO 3 – dinamização urbana (animação e promoção da atividade económica)

O objetivo destas ações é criar uma sinergia de investimento público e privado que criem dinâmicas territoriais de forma integrada e em rede, quer ao nível da intervenção no espaço público que provoquem dinâmicas territoriais de transformação, quer intervenção no edificado.

Tendo em consideração a heterogeneidade do Concelho, as principais ARU aprovadas assumem núcleos habitacionais com diferentes padrões:

- No Centro Histórico predominam ocupações de edifícios com tipologia de uso industrial, (armazéns de Vinho do Porto), fortemente marcada na primeira linha de frente ribeirinha por tipologias

³⁸ Anexo à Portaria n.º57-B/2015, de 27 de fevereiro

³⁹ PARU

de edifícios unifamiliares e/ou armazéns transformados em comércio ligado à restauração e alguns hotéis. Nesta ARU a tipologia de uso habitacional localiza-se no eixo da antiga rua direita/ Rua Cândido dos Reis, ao morro do primitivo. Do Castelo de Gaia à encosta poente da Serra do Pilar, ao Bairro da Serra do Pilar localizado na encosta nordeste, junto à ponte ferroviária Maria Pia (bairro clandestino e cuja titularidade do terreno é propriedade do Ministério da Justiça).

- Nas Encostas do Douro vários núcleos ribeirinhos pontuam a encosta declivosa, Quebrantões, Núcleo Ribeirinho do Esteiro, Areinho de Avintes, Núcleo Ribeirinho do Espinhaço, Núcleo Ribeirinho de Azenha de Campos, Núcleo Ribeirinho de Arnelas, Núcleo Ribeirinho de Crestuma, constituindo uma forte ligação e tradições com o rio, outrora com grande atividade e principal via de comunicação existente, travessias de barco, entreposto e areinhos. Ao longo desta frente ribeirinha, a presença forte de um contínuo de Quintas seculares apoiadas no rio, pontuam a encosta fazendo dela um território singular. Lever, freguesia limítrofe, localizada no extremo nascente, confinante com o Município de Santa Maria da Feira, com habitações ao longo das principais vias de acesso, o Bairro da EDP, e edifícios industriais com grande escala, e com significativa relevância no património industrial, na sua maioria desativados, no entanto, outrora dinamizadores daquele território que pela sua ligação franca ao rio representaram um marco na economia de Vila Nova de Gaia.

- Na Zona Central dos Carvalhos, com frentes urbanas do Largo França Borges, feira dos Carvalhos (génese da dinâmica urbana) e da antiga Estrada Nacional EN1 e a articulação com tecidos urbanos envolventes, de construção mais recente e tipologias diversificadas.

- Na Aguda e Granja localiza-se o núcleo piscatório da Aguda e uma malha de quarteirões de moradias que se estende para sul, com algumas habitações burguesas do século XIX e XX, na sua maioria implantadas ao longo do caminho de ferro. Representativas de uma época burguesa com uma carga cultural significativa, ligada a figuras como Sophia de Melo Breyner, Eça de Queirós e onde pernitou Amália Rodrigues, nos seus edifícios emblemáticos como a Assembleia da Granja e o antigo Hotel da Granja.

A regeneração urbana dos núcleos habitacionais descritos depende do investimento privado, embora podendo estar fortemente ligada à dinamização social e cultural fruto de ações integradas a desenvolver, das quais se destacam:

1. As intervenções estruturantes ao nível da requalificação dos espaços públicos, contribuindo

para a valorização da identidade dos lugares.

2. Os armazéns existentes no Centro Histórico fazem parte da imagem de marca do concelho, são dinamizadores da envolvente, quer pela sua escala, carácter arquitetónico e posição geográfica e são potenciadores de novos usos.
3. Os equipamentos de utilização coletiva associados e articulados com as restantes ações com um papel dinamizador e de inclusão social.
4. Os equipamentos educativos com particular importância e expressão territorial, os quais criam oportunidades de intervenção, promovem a inclusão social e a regeneração urbana nos territórios envolventes;
5. As antigas fábricas e núcleos industriais, com elevada dinâmica económica ao longo dos últimos dois séculos. Algumas delas implantadas ao longo de eixos viários estruturantes, particularmente, a estrada N1 Porto/ Lisboa, zonas industriais da Rechousa (freguesia de Canelas, associada ao antigo eixo da EN1), da Rainha Boavista da Estrada (Freguesias de Serzedo e Arcozelo, ligadas a antiga EN1-15 Porto/Espinho e Estrada da Rainha), da Feiteira (Freguesia de Grijó ligada a poente da EN1) e de Avintes (ao longo da EN-222). Estas zonas industriais estão integradas nas ARU aprovadas, assumindo-se prioritárias ao nível de desenvolvimento socioeconómico do tecido empresarial.

Pela sua elevada diversidade, Vila Nova de Gaia apresenta-se como um Município com uma vasta oferta de edifícios singulares com várias apetências de usos e funções, quer para empresas, equipamentos, estabelecimentos hoteleiros, complementares ao setor turístico, que para além de promover a valorização do património edificado, cultural e paisagístico criam novas dinâmicas no territoriais, ajudam a equilibrar funcionalidades e contêm a dispersão de novas construções aproveitando os recursos e as vias de comunicação existentes.

Com base no PDM, o PARU identifica as zonas de valor arqueológico e os imóveis de valor arquitetónico no concelho, tendo como objetivo a salvaguarda dos valores subjacentes, com base na inventariação e determinação de medidas de salvaguarda por via do Regulamento (artigos 129º a 136º) e da complementar Carta de Salvaguardas que integra a Planta de Ordenamento do plano.⁴⁰ Neste âmbito, o PARU assume a reabilitação como forma conservação que não invalide a sua (re)utilização,

40 PARU

possibilitando novas funções e usos que promovam a qualificação do ambiente urbano, da paisagem e dos territórios mais rurais. Sendo o património visto como um recurso com valores identitários fortes quer coletivos, quer das sociedades, a sua requalificação recupera as “memórias do local” que preservem a sua identidade, promovendo a qualidade de vida dos cidadãos e a preservação dos espaços quanto conjuntos construídos ou unidades de paisagem.

As ARU aprovadas consideram as disposições regulamentares relativas ao património arquitetónico constantes nos artigos 131º a 136º do Regulamento do PDM, cujas condicionantes impedem, genericamente, a transformação total do edificado. Em caso de necessidade de demolição, apenas é permitida por razões excecionais de evidente interesse público ou por risco de ruína iminente, devendo o imóvel ser devidamente documentado através de fotografias, desenhos e em caso de necessidade, investigação histórica sobre a sua génese e desenvolvimento. As condicionantes que imperam sobre estas áreas/edifícios (devidamente inventariados) dependem do nível de Proteção a que estão sujeitos, definindo-se o nível de Proteção Integral (I), Proteção Estrutural (II) e áreas complementares.

Proteção Integral (I), “as intervenções a levar a efeito devem privilegiar a conservação e preservação dos mesmos, permitindo-se, nestas situações, obras de alteração e de ampliação que não prejudiquem a traça original da edificação pré-existente, devendo privilegiar-se soluções arquitetónicas que evidenciem a sua autonomia formal;” (PARU, 2015)

Proteção Estrutural (II), “deve acautelar-se, nas operações urbanísticas neles promovidas, a manutenção dos elementos de interesse, nomeadamente os identificados nas respetivas fichas;” (PARU, 2015).

- Áreas complementares, “constituídas pelos logradouros de edifícios inventariados e outras áreas adjacentes aos mesmos confinantes com o espaço público, pelas áreas com valor patrimonial de natureza idêntica àquelas, mesmo que não relacionadas diretamente com edifícios, e pela totalidade da área correspondente ao Centro Histórico, sendo que nestas áreas, a disciplina urbanística é idêntica quer se trate de Proteção Integral (I), quer de Proteção Estrutural (II); devem ser demolidas as construções intrusivas na legibilidade global desse espaço; são admitidas novas construções, nos termos da respetiva categoria de espaço, desde que permitam a manutenção dos elementos de interesse identificados, nomeadamente nas respetivas fichas; quando exista ou seja clara a relevância do coberto vegetal de origem, este deve ser mantido e valorizado; devem salvaguardar-se os alinhamentos e a escala das

frentes urbanas que conformam o espaço público; deve ser preservada a imagem formal dos muros tradicionais ou vedações a manter;

- As áreas complementares em quintas, que correspondem a espaços de quintas ou de partes destas com relevo na paisagem rural, aplica-se a disciplina das restantes áreas complementares, sendo ainda proibidos os usos de indústria e armazenagem;" (PARU, 2015).

No PARU, são identificadas, descritas e fundamentadas as ações previstas, bem como a estimativa de investimento prevista para cada um dos eixos previstos: Eixo 1 - Reabilitação do edificado; Eixo 2 - Reabilitação do espaço público; Eixo 3 - Dinamização urbana (animação e promoção da atividade económica), com indicação da sua dependência ao nível das ações previstas no PEDU, calendarização e estimativas de investimento público e privado.

1.4 Instrumentos fiscais de Reabilitação Urbana

No caso das ARU, devido ao abandono e à degradação das infraestruturas, estas áreas caracterizam-se por um baixo valor de propriedade, tornando-se áreas pouco apelativas do ponto de vista do investimento privado, pendentes do setor público para serem dinamizadas (Adair et al., 2003). Por este motivo, o Estado deve criar condições que permita a atratividade destas áreas do ponto de vista do investimento, garantindo algum lucro por parte dos investidores (Adair et al., 2003), devendo por isso, criar incentivos e benefícios fiscais conferindo atratividade para o investimento privado.



Figura 1.5 | Contributos do Estado para atratividade e investimento da reabilitação urbana

Fonte: elaboração própria, a partir de Adair et al., 1999, citado por Ribeiro 2005

Os instrumentos fiscais disponíveis à reabilitação urbana consistem em tributos, benefícios fiscais e penalização sobre os imóveis e sobre as operações urbanísticas. O sistema fiscal em Portugal assenta nos princípios de constituição fiscal (Nabais, 2009), sendo corporizado pelo direito da tributação, ou seja, o conjunto de regras que disciplinam os tributos e que se encontram descritas na Lei Geral Tributária (LGT), instituída pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro, com a última alteração dada pela Lei n.º 7/2021, de 26 de fevereiro. De acordo com o artigo 5º do referido diploma legal, a tributação visa satisfazer as necessidades financeiras do Estado e de outras entidades públicas, promovendo a justiça social, a igualdade de oportunidades e as necessárias correções das desigualdades na distribuição da riqueza e do rendimento. Desta forma, de acordo com o artigo 3º da LGT, a tributação é constituída pelos tributos, sendo que os mesmos compreendem os impostos, as taxas ou as contribuições especiais, podendo ser fiscais e parafiscais ou estaduais, regionais e locais. O imposto, como figura principal do direito fiscal, qualifica-se como uma prestação pecuniária, porque é concretizada em dinheiro; unilateral, já que ao imposto não corresponde qualquer contrapartida do Estado; definitiva, já que a prestação não dá direito a reembolso, restituição ou indemnização e, coativa, porque a sua base e cumprimento são determinados pela Lei, sem qualquer dependência da vontade do cidadão.

Para que o Estado possa satisfazer as necessidades dos contribuintes para a realização da despesa pública, os impostos são a principal fonte de receita do Estado. À exceção das receitas patrimoniais, o Estado no âmbito das finanças públicas, não dispõe de receitas próprias, pelo que está dependente dos contribuintes para fazer face às necessidades nacionais, ou seja, os contribuintes devem, mediante o cumprimento da Lei específica, pagar os seus impostos permitindo ao Estado equilibrar as finanças e efetuar despesas. Assim, a atividade tributária subordinada ao princípio da legalidade exige determinados requisitos para que o Estado possa cobrar impostos, nomeadamente, o pagamento dos impostos está dependente da capacidade contributiva dos cidadãos, tais como o consumo, a propriedade e o rendimento auferido.

Idêntico ao imposto, as taxas são outro tipo de tributo, são receitas pecuniárias, coativas e definitivas, mas distinguem-se por possuírem natureza bilateral. As taxas correspondem ao preço que o contribuinte paga pelo acesso a um bem ou serviço público prestado pelo Estado.

Para obtenção desta receita e em conformidade com o artigo 18º, n.º 1 e 2 da LGT, torna-se necessária uma relação jurídica fiscal, composta por dois sujeitos, sujeito ativo e sujeito passivo e que se encontra regulada por lei. O sujeito ativo da relação é aquele que detém o poder legal de exigir o

cumprimento de obrigações tributárias e é titular do direito à receita, que corresponde ao direito de entidades públicas à titularidade da receita arrecadada numa determinada circunscrição geográfica, como o caso dos municípios. O sujeito passivo é a pessoa singular ou coletiva, o património ou a organização de facto ou de direito que, nos termos da lei, está vinculado ao cumprimento da prestação tributária, seja como contribuinte direto, substituto ou responsável. Em conformidade com o artigo 4º da LGT, os impostos assentam na capacidade contributiva, através do rendimento ou da sua utilização e do património; as taxas, através da prestação concreta de um serviço público, na utilização de um bem do domínio público ou na remoção de um obstáculo jurídico ao comportamento dos particulares; as contribuições espaciais, através da obtenção pelo sujeito passivo de benefícios ou aumentos de valor dos seus bens em resultado de obras públicas ou criação ou ampliação de serviços públicos ou no especial desgaste de bens públicos ocasionados pelo exercício de uma atividade são considerados impostos.

A reabilitação urbana de acordo com o conceito do RJRU, dependente de disciplina jurídica do direito do urbanismo para análise, regulação, controlo e planeamento da cidade, abrange um conjunto de normas que controlam a expansão urbana, a reabilitação do edificado, intervenções no solo e utilização que dependem da valorização e proteção paisagística e a recuperação dos centros históricos (Oliveira, 2011). A fiscalidade do urbanismo engloba um conjunto de impostos, taxas e contribuições especiais.

1.4.1 Classificação dos Benefícios Fiscais

Os benefícios fiscais ou incentivos fiscais à reabilitação urbana encontram-se regulados no n.º 1 do artigo 2.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), definindo o conceito como “medidas de carácter excecional instituídas para tutela de interesses públicos extrafiscais relevantes que sejam superiores aos da própria tributação que impedem”. De acordo com o n.º 2 do referido artigo, consideram-se benefícios fiscais “as isenções, as reduções de taxas, as deduções à matéria coletável e à coleta, as amortizações e reintegrações aceleradas e outras medidas fiscais que obedecem às características do conceito de benefício fiscal.” De modo que os benefícios fiscais sejam aplicados na reabilitação urbana, será necessário que os imóveis intervencionados melhorem as suas características gerais, devendo para isso subirem dois níveis acima do que lhes foi atribuído inicialmente, tornando-os aptos e mais eficientes no seu desempenho.

Os benefícios fiscais dividem-se em benefícios atribuídos aos imóveis independentemente da sua titularidade e benefícios atribuídos em função do tipo de proprietário. Segundo o EBF os benefícios atribuídos aos imóveis independentemente da respetiva titularidade: artigo 45º alude aos prédios urbanos objeto de reabilitação; artigo 46º alude aos prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação; artigo 47º alude aos prédios integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída utilidade turística. Os benefícios atribuídos em função do tipo de proprietário referem-se aos incentivos à reabilitação urbana, previstos no artigo 71º do EBF.

Aos incentivos definidos no EBF somam-se as taxas reduzidas em sede de IVA aplicáveis às ações de reabilitação urbana. Conforme referido ao longo deste trabalho, as operações de reabilitação urbana englobam benefícios fiscais de natureza municipal e nacional e ainda, benefícios de natureza regulamentar. Em Vila Nova de Gaia, os benefícios fiscais e as taxas municipais variam consoante as ARU e os edifícios objeto de reabilitação urbana fora das ARU.

IMPOSTO	BENEFÍCIO	ÂMBITO E APLICAÇÃO		CONDIÇÃO		ENQUADRAMENTO GERAL	
		ARU	Fora das ARU	ARU	Fora das ARU	ARU	Fora das ARU
IRS	Dedução a coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:	Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU	Imoveis arrendados que sejam objeto de ações de reabilitação para a utilização faseada das rendas	*Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal;	Certificação prévia da ação de reabilitação por parte da comissão arbitral municipal	nº4, al. a), art.º 71º EBF nº 23 art.º 71º EBF	nº4, al. b), art.º 71º EBF nº 23 al. a) art.º 71º EBF
	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos do:	Alienação/Arrendamento de imóveis, objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU	Arrendamento de imoveis ou frações, recuperados para actualização faseada das rendas	Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação OU Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente Sujeitos passivos de IRS residentes no território português	Procedimentos: nº 18º, art.º 71º EBF – nº 24 art.º 71º EBF	nº 5, 7 e 23, art.º 71º EBF Procedimentos: nº 24 art.º 71º EBF	Procedimentos: nº 18º, art.º 71º EBF – nº 24 art.º 71º EBF nº7, al. b), art.º 71º EBF nº 23 al. a) art.º 71º EBF
IVA	Taxa a 6%	Empreitadas e reabilitação realizadas em imóveis, ou em espaços públicos	Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis, ou partes autónomas destes destinados à habitação. Não estão abrangidos os materiais de construção, salvo se o respectivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços	Empreitadas tal como definidas no RJRU Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra	Uso afeto à habitação antes e depois da obra (o prédio ou fracção não pode encontrar-se devoluto	art.º 18º do Código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA	art.º 18º Código do IVA Verba 2.27

Tabela 1.2 | Benefícios Fiscais IRS e IVA atribuídos no Município de Vila Nova de Gaia em ARU e fora de ARU

Fonte: elaboração própria a partir dos benefícios fiscais disponíveis para o Município em ARU e fora de ARU

IMPOSTO	BENEFÍCIO	ÂMBITO E APLICAÇÃO		CONDIÇÃO		ENQUADRAMENTO GERAL	
		ARU	Fora das ARU	ARU	Fora das ARU	ARU	Fora das ARU
IMI	Iisenção por 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação) e a renovação por + 5 anos (a requerimento do interessado, dependente de deliberação em Assembleia Municipal)	Prédios ou frações autónomas, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU, ou no Regime Excecional da Reabilitação Urbana (em vigor até 2019)	Prédios ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU	Certificação da intervenção de reabilitação por parte da CM;	ARU	nº1, art.º 45º EBF nº2, al. a), art.º 45º EBF Procedimentos: - nº4, art.º 45º EBF	
				Subida de 2 níveis no estado de conservação após conclusão da obra. Nível ≥ BOM;			
				Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica			
				Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente		nº2 al. a), e nº 6, art.º45º EBF	
IMT	Iisenção	Prédios ou fracções destinados a intervenções de reabilitação nos termos do RJRU ou no Excecional da Reabilitação Urbana (em vigor até 2019)	Não aplicável	Prazo de 3 anos para o início das obras a contar da data de aquisição;	Não aplicável	nº1, art.º 45º EBF nº2, al. b), art.º 45º EBF Procedimentos: - nº4, art.º 45º EBF	Não aplicável
				Certificação da intervenção de reabilitação por parte da CM;			
				Subida de 2 níveis no estado de conservação após conclusão da obra. Nível ≥ BOM			
				Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica			
	Iisenção (na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado)	Prédios ou fracções autónomas, concluídos a mais de 30 anos, que tenham sido objeto de intervenção de reabilitação nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 45 do EBF		Prédio ou fracção autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente	Prédio ou fracção autónoma destinado a arrendamento para habitação permanente	nº1, art.º 45º EBF nº2, al. c), art.º 45º EBF Procedimentos: - nº4, art.º 45º EBF	

Tabela 1.3 | Benefícios Fiscais IMI e IMT atribuídos no Município de Vila Nova de Gaia em ARU e fora de ARU

Fonte: elaboração própria a partir dos benefícios fiscais disponíveis para o Município em ARU e fora de ARU

1.4.2 Taxa Municipal

A Lei das Finanças Locais foi criada com o objetivo de estabelecer o regime financeiro dos municípios e das freguesias, prevendo a possibilidade dos municípios criarem taxas nos termos do RGTA, aprovado pela Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, na 3ª versão mais recente alterada pela Lei 117/2009, de 29 de dezembro. As taxas são criadas de acordo com o princípio da justa repartição dos encargos públicos e visam arrecadar receitas que contribuam para suprir as necessidades financeiras das autarquias, assim como a qualificação urbanística, territorial e ambiental. De acordo com o artigo 6º desta lei, “as taxas municipais incidem sobre utilidades prestadas aos particulares ou geradas pela atividade dos municípios, designadamente: a) Pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas primárias e secundárias; b) Pela concessão de licenças, prática de atos administrativos e satisfação administrativa de outras pretensões de carácter particular; c) Pela utilização e aproveitamento de bens do domínio público e privado municipal; d) Pela gestão de tráfego e de áreas de estacionamento e) Pela gestão de equipamentos públicos de utilização coletiva; f) Pela prestação de serviços no domínio da prevenção de riscos e da proteção civil; g) Pelas atividades de promoção de finalidades sociais e de qualificação urbanística, territorial e ambiental; h) Pelas atividades de promoção do desenvolvimento e competitividade local e regional.” Desta forma, as atividades urbanísticas geradoras de encargos para o município são tributadas através das taxas.

Como forma de atração e estímulo ao investimento por parte dos particulares, nas áreas de ARU, os municípios e neste caso concreto, o município de Vila Nova de Gaia promove vários tipos de ação: atribui incentivos financeiros, através da redução ou dispensa de taxas ao nível dos procedimentos de controlo das operações urbanísticas; acompanha tecnicamente as operações urbanísticas promovidas pelos particulares e, executa obras de requalificação das infraestruturas urbanísticas e dos espaços públicos. Nas áreas de ARU os incentivos financeiros atribuídos são previstos em orçamento Municipal e limitados temporalmente para as ações de reabilitação urbana.

As reduções/isenções indicadas na tabela seguinte não são aplicáveis às taxas de apreciação dos pedidos e à componente variável da taxa de emissão de alvarás. A aplicabilidade destas reduções carece de formalização de pedido por parte do interessado e deliberação em Assembleia Municipal para poderem ser atribuídos.

TAXA	REDUÇÃO		ÂMBITO E APLICAÇÃO		CONDIÇÃO		ENQUADRAMENTO GERAL	
	ARU	Fora das ARU	ARU	Fora das ARU	ARU	Fora das ARU	ARU	Fora das ARU
TMU/TCU	≥50%	50% a 100%	Prédios, ou frações, objeto de intervenções de reabilitação urbana nos termos do RJRU	Obras de Reabilitação de edifícios ou outras construções integradas no Inventário do Património Arquitetónico do PDM	Atividades potenciadoras da manutenção/criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial	A redução varia de acordo com a natureza da intervenção e o patrimonial dos imóveis a reabilitar		
TMU		15%		Edifícios com classificação energética A+ após obra de reabilitação		Apresentação do certificado energético. Restituição de 15% da TMU no momento		c) do n.º 2 do artigo 76º do RMUE
Taxas afetas aos procedimentos		50%		Vistoria de certificação do estado de conservação do prédio		Pedido de realização de vistoria para efeitos de obtenção de incentivos fiscais à reabilitação de edifícios		n.º 1 do art.º 45º EBF n.º 2 al. d) do art.º 45º EBF
Taxas afeta a Vistoria de certificação de estado e conservação	50%		Vistoria de certificação do estado de conservação do prédio		Pedido de realização de vistoria para efeitos de obtenção de incentivos fiscais à reabilitação de edifícios		n.º 2 al. d) art.º 45 EBF - n.º 6.	
Taxas de ocupação/utilização do espaço público	50%		Prédios, ou frações, localizados na ARU Encostas do Douro, objeto de intervenções de reabilitação urbana nos termos do RJRU		Obras sujeitas a controlo prévio			
Taxas associadas licenciamento de operações urbanísticas	50%		Prédios, ou frações, objeto de intervenções de reabilitação urbana nos termos do RJRU					

Tabela 1.4 | Taxas Municipais atribuídas no Município de Vila Nova de Gaia em ARU e fora de ARU

Fonte: elaboração própria a partir dos benefícios fiscais disponíveis para o Município em ARU e fora de ARU

CAPÍTULO II– ANÁLISE EMPÍRICA

2.1 Hipóteses

Como já foi referido ao longo deste trabalho, as ARU delimitadas no Município de Vila Nova de Gaia enquadram-se numa ERU, e encontram-se identificadas através de sistemas territoriais de referência como a cidade de Gaia, as encostas do Douro e o sistema transversal sul, o caminho de ferro, os eixos viários prioritários e os sistemas viários ancestrais, os vales litorais e os vales do rio Febras e o Uima. Esta caracterização do território deu origem às seguintes ARU: “ARU Cidade de Gaia”, “ARU Centro Histórico”, “ARU Encostas do Douro”, “ARU Sistema Transversal Sul entre Mosteiros”, “ARU Aguda-Granja e caminho de ferro até Miramar”, “ARU Zonas Industriais VL11”, e “ARU Carvalhos”.

O tema de dissertação incide na pesquisa sobre qual foi o impacto das ARU enquanto instrumento de política pública territorial na regeneração urbana de Vila Nova de Gaia, e qual o seu papel relativamente à restante área não delimitada como ARU.

HIPÓTESE 1: As ARU aumentaram o número de processos de obras particulares em áreas brutas de construção (ABC).

1A. Nas várias tipologias de usos: equipamentos, indústrias e residências;

1B. Em obras de construção e/ou reconstrução.

HIPÓTESE 2: As áreas fora das ARU aumentaram o número de processos de obras particulares em ABC.

2A. No período correspondente de 2016 a 2020 em relação ao período de 2010 a 2016.

2.2 Design de Investigação

Este trabalho de investigação pretende avaliar o impacto das ARU na regeneração urbana de Vila Nova de Gaia.

É avaliado o território delimitado de cada uma das ARU e fora das ARU, implicando uma pesquisa aplicada e associada ao método quantitativo de investigação, cujo tipo de design é não experimental, do tipo transversal e temporal, no presente caso para o Município de Vila Nova de Gaia.

O estudo em causa tem como prática a associação e tratamento de dados quantitativos secundários, no que diz respeito à sua natureza, e individuais quanto ao tipo de dados a utilizar. Serão analisados os processos de obras particulares: pedidos de licenciamento (PL) e comunicações prévias

(CP), cujos dados serão individuais estatísticos, contabilizados para cada uma das ARU, desde 2010 até à data de delimitação de cada ARU e, a partir dessa data até 2020. Como variáveis de controlo serão quantificados igualmente os processos de obras particulares, PL e CP, que deram entrada desde 2010 até 2020 para as restantes unidades territoriais fora das ARU.

Com este estudo pretende-se entender o impacto da criação das ARU no desenvolvimento do território, enquanto política pública urbana, tendo como base os benefícios fiscais associados às taxas municipais nestas áreas delimitadas, onde a ERUG, na vertente do planeamento urbano, pretendeu incidir.

Para cumprimento deste objetivo, a investigação incide na análise dos seguintes indicadores:

- Identificação de todos os incentivos fiscais atribuídos e critérios de aplicabilidade para cada uma das ARU;

- Evolução territorial tendo em conta a área delimitada (coincidente com cada uma das ARU) antes da delimitação, tendo como base de início o ano 2010 até à data da delimitação da ARU. Para cálculo deste fator consideramos para a ARU do Centro Histórico 47 meses (desde 01.01.2010, até 20.11.2013). Para as restantes ARU, por terem sido aprovadas todas na mesma data, consideramos 74 meses (desde 01.01.2010, até 25.02.2016).

- Evolução territorial tendo em conta a área delimitada para cada uma das ARU, desde a delimitação até 2020. Para cálculo deste fator consideramos para a ARU do Centro Histórico 85 meses (desde 20.11.2013 até 31.12.2020). Para as restantes ARU, consideramos 58 meses (desde 25.02.2016 até 31.12.2020);

- Identificação das áreas definidas em Km², de cada uma das ARU, distribuídas pelas freguesias e uniões de freguesias bem como as áreas de cada uma das freguesias em Km². Para efeito de contabilidade foi elaborada uma tabela, com base no cálculo em BD Espacial – PostGres e QGIS, elaborada pela Divisão de Informação Geográfica da Gaiurb, EM.⁴¹

2.3 Base de Dados da Investigação

A base de trabalho incide em 7 das 9 ARU delimitadas e aprovadas no território de Vila Nova de Gaia, desde 2013 até 2020, (num total de 11 ARU já aprovadas até à data da apresentação desta dissertação, 2021). As ARU em estudo cobrem cerca de 34,4% da área do concelho. Foi excluída a ARU

41 Anexo 4 - Tabela áreas de ARU por Freguesia (m²) e por área total de cada Freguesia e União de Freguesias em Km²

de Valadares, já que esta foi aprovada em 2020, carecendo de elementos suficientes que permitam desenvolver o estudo pretendido. Para as restantes 2 ARU recentemente aprovadas, designadamente, a ARU de Arnelas e a ARU das Devesas, estão a ser desenvolvidas as respetivas ORU e, por fazerem inicialmente parte integrante da ARU Encostas do Douro e da ARU Cidade de Gaia, respetivamente, optou-se por mantê-las territorialmente nas ARU primitivas, agrupando-se todos os dados recolhidos. Procedeu-se da mesma forma para a ORU de Avintes, a qual também fazia parte da ARU Encostas do Douro, aprovada em 2016, optando-se por agrupar todos os dados recolhidos.

	Área (hectares)	Data de Aprovação ARU	Data Redelimitação ARU	ORU	Data de Aprovação ORU	Validade
ARU Centro Histórico	128	20/11/2013	23/02/2017	23/02/2017	23/02/2017	23/02/2027
ARU Cidade de Gaia	3209	25/02/2016	05/03/2020			23/02/2027
ARU Encostas do Douro	1366	25/02/2016	25/02/2018			23/02/2027
ARU Areinho de Avintes	70	25/02/2016		25/02/2018	25/02/2018	25/02/2028
ARU Aguda - Granja e caminho de ferro até Miramar	95	25/02/2016	28/02/2019			28/02/2022
ARU Zonas Industriais - VL11	411	25/02/2016	28/02/2019			28/02/2022
ARU Carvalhos	147	25/02/2016	28/02/2019			28/02/2022
ARU Transversal Sul entre Mosteiros	261	25/02/2016	28/02/2019			28/02/2022
ARU Valadares	261	05/03/2020				05/03/2023

Tabela 2.5 | Total de ARU aprovadas em Vila Nova de Gaia desde 2013 até 2020

Fonte: elaboração própria, a partir de gaiurb.pt/pages/778

A análise incide na área delimitada de cada uma das 7 ARU, de forma individual, identificando-se não só cada uma das ARU a que corresponde, como também a identificação da(s) freguesia(s), com base na estrutura de dados espaciais de Gaia IDEA-GAIA gerida pela Gaiurb e, o registo de processos que deram entrada desde 2010 até ao ano de delimitação de cada uma das ARU e após a sua delimitação até 2020. É utilizado um registo por cada ano, podendo verificar-se a sua evolução no território, as áreas brutas de construção (ABC) (traduzidas em metros quadrados (m²)) e, a estimativa orçamental apresentada para cada uma das tipologias de usos. Os dados baseiam-se no cruzamento geográfico da georreferenciação dos processos, através da aplicação GISMAT e a caracterização de cada um é realizada de acordo com a plataforma de gestão documental (registo documental do SIGMA).

	Área (hectares)	Data de Aprovação ARU	Data Redelimitação ARU	ORU	Data de Aprovação ORU	Validade
ARU Centro Histórico	128	20/11/2013	23/02/2017	23/02/2017	23/02/2017	23/02/2027
ARU Cidade de Gaia	3209	25/02/2016	05/03/2020			23/02/2027
ARU Encostas do Douro	1366	25/02/2016	25/02/2018			23/02/2027
ARU Aguda - Granja e caminho de ferro até Miramar	95	25/02/2016	28/02/2019			28/02/2022
ARU Zonas Industriais - VL11	411	25/02/2016	28/02/2019			28/02/2022
ARU Carvalhos	147	25/02/2016	28/02/2019			28/02/2022
ARU Transversal Sul entre Mosteiros	261	25/02/2016	28/02/2019			28/02/2022

Tabela 2.6| ARU agrupadas objeto de análise 2013 até 2020

Fonte: elaboração própria, a partir de gaiurb.pt/pages/778

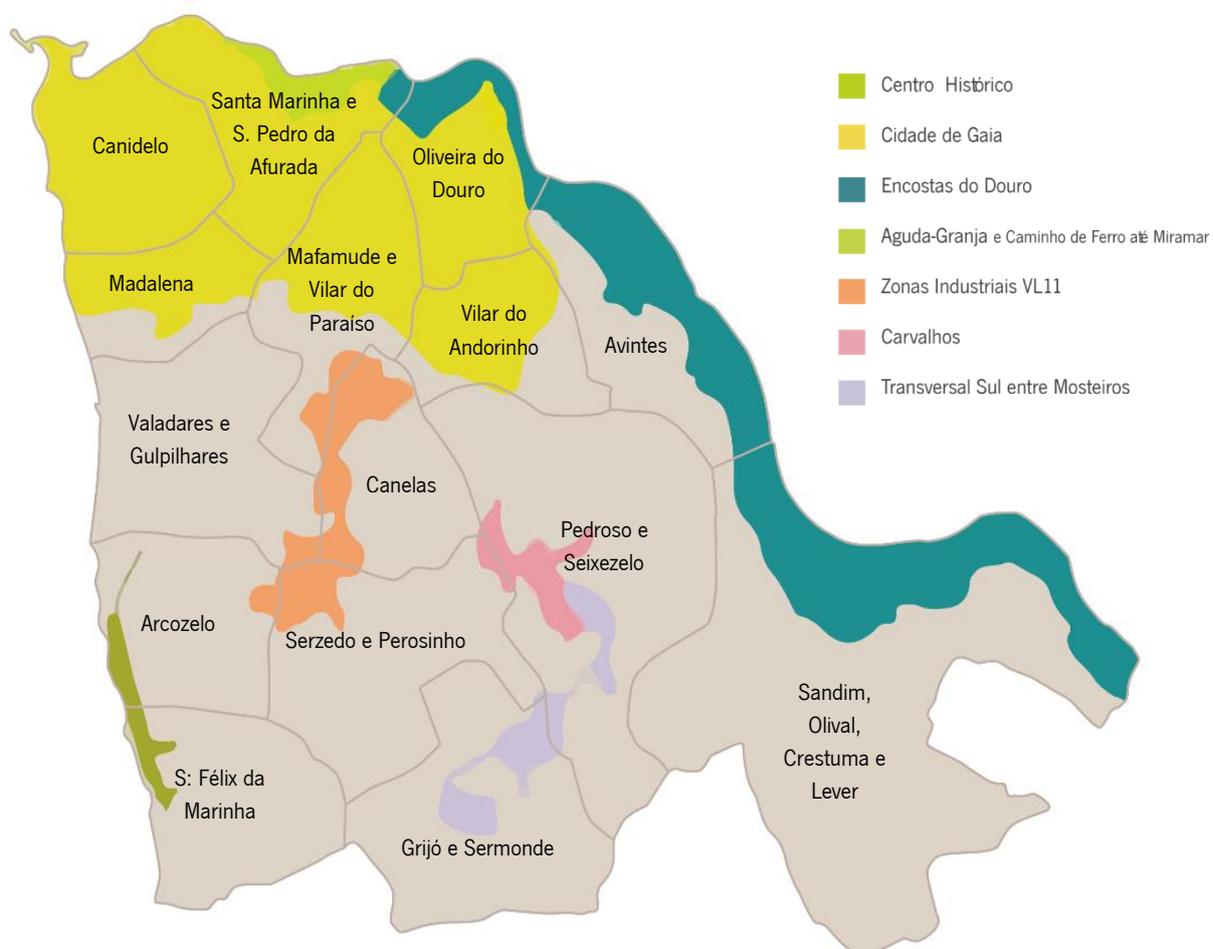


Figura 2.5| Mapa das 7 ARU delimitadas sobrepostas às Freguesias e União de Freguesias

Fonte: elaboração própria

Para as restantes áreas que não coincidem com as ARU é utilizada a mesma metodologia de recolha de dados, traduzida numa tabela, com a análise dos dados referentes ao crescimento do número

de processos e ABC medida em m², para cada uma das tipologias de usos, e tipo de construção, para posterior comparação com as ARU. Foram considerados os processos de obras particulares que deram entrada desde 2010 até 2020, correspondente a dois períodos distintos, 2010-2016 (antes da delimitação da maior parte das ARU) e 2016- 2020 (após a delimitação da maior parte das ARU). Para a elaboração deste trabalho, embora em 2010 existissem mais freguesias do que em 2013, (após a reorganização administrativa) foi considerado para efeitos estatísticos entre 2010 e 2013 as freguesias agrupadas tal como as conhecemos atualmente.

2.3 Método de Análise dos Dados

Para efeito deste estudo, foram contabilizados 9.728 processos para todo o território Municipal. Após análise e tratamento de todos os dados existentes em cada um dos processos, foram considerados como processos relevantes neste estudo, 4.340 processos. Apenas este número foi alvo de análise estatística neste trabalho, espelhando assim um resultado fiável quanto à evolução territorial de Vila Nova de Gaia e ao papel dos incentivos e benefícios fiscais na delimitação das ARU, como contributo para a regeneração urbana.

Nos 4.340 processos analisados, encontram-se contemplados os PL, CP e Pedidos de Legalização, excluindo-se os seguintes processos:

- Os Pedidos de Informação Prévia (PIP) já que, para além de não traduzirem qualquer efeito imediato no território⁴², para poderem materializar a sua construção terão que ser submetidos a análise através de PL ou CP, sendo contabilizados nessa tipologia de processos. Caso se decidisse considerar os PIP, os mesmos seriam contabilizados mais do que uma vez⁴³, resultando números inflacionados que iriam induzir em erro a análise e consequentemente o resultado final;
- Os processos cuja área de construção é menor do que 20m², dado que nesta tipologia estão abrangidos os anexos e as garagens, não constituindo para efeito de análise qualquer mais-valia em termos de evolução territorial, nem ao nível de regeneração urbana;

42 Os PIP conferem apenas capacidade construtiva num determinado terreno que, para produzirem algum efeito no território devem ser posteriormente objeto de um PL ou CP.

43 Os PIP apenas são válidos por 1 ano, podendo ser renovado por igual período a pedido do requerente e caso se mantenham os mesmos pressupostos de facto e de direito que levaram à decisão favorável.

- Os loteamentos, dado que os mesmos terão que ser materializados através de PL ou CP, sendo posteriormente contabilizados nesse âmbito;
- Os processos que deram entrada, mas que foram arquivados sem qualquer ato administrativo associado, ou seja, não produziram qualquer efeito no território;
- Outras construções sem relevância urbanística para o estudo, nomeadamente, vedações, demolições, limpeza de terrenos e alteração de uso existente.

Os dados recolhidos ajustam-se a cada uma das ARU delimitadas, correspondente a dois períodos distintos, desde 2010 até à aprovação de cada ARU e após a sua aprovação até 2020, avaliando as variáveis descritas nos parágrafos seguintes.

Os processos submetidos a apreciação são contabilizados por ano de submissão, por número de processos e calculadas as áreas de construção traduzidas em metros quadrados⁴⁴, tendo em consideração as seguintes tipologias:

- Tipologia de usos dos edifícios - para efeitos de contabilização são agrupadas estas tipologias em três usos distintos:
 - 'Residencial': habitação unifamiliar; habitação bifamiliar; multifamiliar;
 - 'Equipamentos': serviços, atividades desportivas de grande dimensão e de pequena dimensão, atividades recreativas e culturais, administração pública, estabelecimento hoteleiro, agricultura, centros comerciais, comércio tradicional, convivências, culto e inumação, ensino e pesquisa científica, equipamentos de apoio à infância, equipamentos de apoio a terceira idade, escritórios, estabelecimento de restauração e de bebidas, turismo no espaço rural, parques de estacionamento e interfaces, serviços médicos, unidades comerciais de dimensão relevante, uso geral;
 - 'Industriais': indústria/armazém, Indústria extrativa, indústria transformadora.

⁴⁴No caso dos processos de construção nova e de ampliação que por qualquer razão não dispunham de dados que nos permitisse extrair os metros quadrados de construção, foi estimado o cálculo das áreas através do valor apresentado na estimativa orçamental (total) dividido pelo número de pisos, atribuindo-lhe um valor por metro quadrado base de 603.00€ (valor referência entre os anos de 2010 e de 2020, cujo valor de referência em 2010 era de 603.00€ por cada m² de construção). <https://www.portaldahabitacao.pt/valor-medio-de-construcao-por-m2-para-efeitos-do-imi>

- Tipo de obra – Construção nova; ampliação; reconstrução com preservação de fachadas; reconstrução sem preservação de fachadas; alteração em fogos; alteração em todo o edifício.

Para efeito desta contabilização, o tipo de obra foi agrupado em dois grupos distintos:

- Construção: construção nova e ampliação;
- Reconstrução: reconstrução com preservação de fachada e sem preservação de fachada, já que ambas contribuem para a alteração da estética dos locais e para a regeneração urbana.

Dado que o maior incentivo à reabilitação urbana é materializado através dos benefícios e incentivos fiscais, foram elaboradas quatro tabelas (ver tabelas 1.2, 1.3 e 1.4), evidenciando o tipo de Benefícios Fiscais em sede de IRS, IVA, IMI, IMT, bem como, as taxas Municipais atribuídos pelo Município de Vila Nova de Gaia, em ARU e no restante território não delimitado.

Dados recolhidos – Grupo de controlo

Fora do limite das ARU, na restante área do território de Vila Nova de Gaia, através da identificação das freguesias e das uniões de freguesias a que correspondem, foram considerados o número de processos e as ABC, traduzidas em m², em dois períodos distintos, correspondentes à maior parte das ARU delimitadas, período de 2010 até 2016 e período de 2016 até 2020.

CAPÍTULO III– ANÁLISE ESTATÍSTICA

3.1 Análise das ARU antes e após a sua delimitação

3.1.1 Centro Histórico

A ARU do Centro Histórico de Vila Nova de Gaia ocupa uma área de 1,28Km² e localiza-se na União de Freguesias de Santa Marinha e S. Pedro da Afurada, com uma área total de 6,9Km². A sua delimitação foi aprovada em 20.11.2013, tendo por base os seguintes objetivos estratégicos⁴⁵: “Preservar a qualificação dos valores ambientais e paisagísticos; Proteger e potenciar o património; Qualificar áreas estritamente relevantes; Reforçar os sentimentos de identidade e pertença; Consolidar e alargar a multifuncionalidade; Melhorar as condições de acesso, circulação e comunicação”.

Para além da sua delimitação em 2013, esta ARU sofre em 23.02.2017 uma nova redelimitação, decorrente da aprovação da respetiva ORU sistemática. Para cumprimento dos objetivos estratégicos

⁴⁵ Apresentação da ARU Centro Histórico, versão resumida, pág. n.º 19. www.gaiurb.pt

definidos a ORU apresenta intervenções estratégicas com definição de unidades de intervenção prioritária, no sentido de, não só salvaguardar os valores naturais em presença, como de proteger a integridade e autenticidade do Centro Histórico de Gaia e da sua localização estratégica privilegiada, junta pelo Rio Douro do Centro Histórico do Porto, promovendo o valor universal em torno ao comércio do Vinho do Porto.

Em termos de análise desta área territorial específica, observamos um aumento progressivo de entrada de número de processos após a delimitação da ARU. No entanto, com um decréscimo no ano subsequente à sua delimitação. Foram contabilizados 29 processos registados antes da delimitação da ARU (entre janeiro de 2010 e novembro de 2013), com uma ABC de 16.219m² e uma estimativa orçamental de 5.586.011,00€. Para o período subsequente entre dezembro de 2013 e dezembro de 2020, obtém-se um total de 139 processos, com uma ABC de 200.483m² e uma estimativa orçamental de 116.664.504,00€. Pela leitura da tabela, constata-se um aumento não só no número de processos, como da ABC em m², bem como da estimativa orçamental apresentada.⁴⁶

ARU	Número total processos	Número médio mensal	Área bruta de construção (abc)	Número médio mensal (abc)	Estimativa orçamental
Antes da delimitação	29	0,62%	16.219m ²	345,09m ²	5.586.011,00€.
2010 – 2013					
47 meses					
Após a delimitação	139	1,64%	200.483m ²	2.358,62m ²	116.664.504,00€
2013 – 2020					
85 meses					
T Var média mensal		165%		583%	

Tabela 3.7 | ARU Centro Histórico | número de processos | ABC em m²

Fonte: elaboração própria

Considerando os 47 meses antes da delimitação, constatamos uma média de 345,09 m² de ABC e, no período subsequente à delimitação um aumento significativo, representando uma média mensal de 2.358,62m². É de notar que em qualquer um dos gráficos o aumento mais significativo verificou-se no ano 2017, coincidente com o ano em que ocorre a redelimitação desta ARU, decorrente da aprovação da respetiva ORU sistemática.

⁴⁶ Tabela discriminada no anexo 5.1

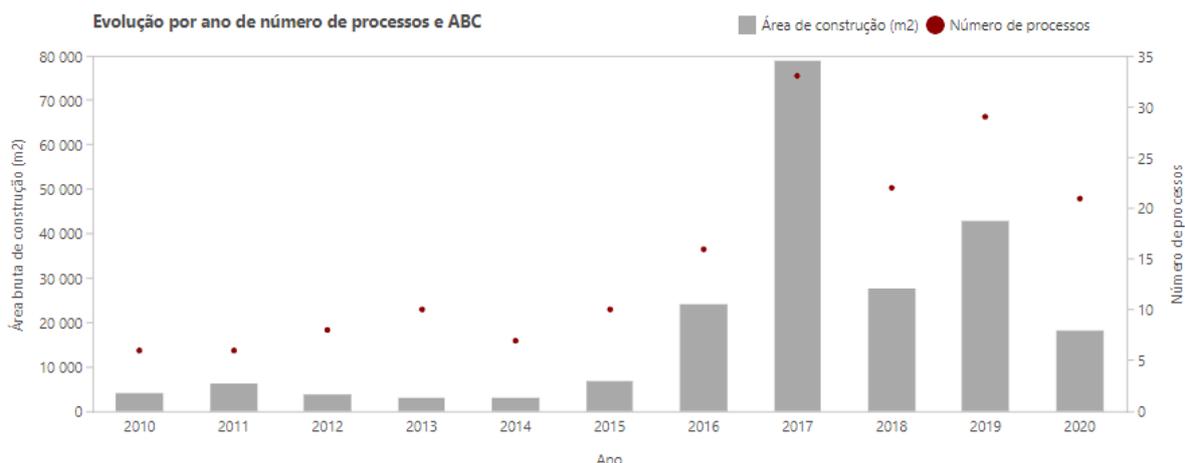


Figura 3.6 | ARU Centro Histórico | número de processos | ABC em m2

Fonte: elaboração própria

Ao avaliarmos a tipologia de usos: equipamentos, residencial e industriais, verifica-se um aumento significativo após a delimitação desta ARU, da entrada de número de processos referente a equipamentos, ao nível da ABC. Este aumento deve-se sobretudo à localização geográfica estratégica desta ARU, à sua estreita relação com o Município do Porto e ao significativo aumento do turismo até à época pré-Covid. Quanto à tipologia de uso das indústrias, ainda que sendo uma área de caves de Vinho do Porto, a sua localização atual aponta para uma ocupação deste tipo de atividade mais residual e localizado à cota alta. No referente à tipologia de uso residencial verifica-se um aumento do número de processos. No entanto, menor quanto à relação com a área de construção, evidenciando a necessidade de ocupação de construções pré-existentes, transformando-as e/ou ampliando-as, criando assim novas dinâmicas urbanas.⁴⁷

ARU	equipamentos			indústria			residencial		
	n.º processos	Área bruta de construção m2	Estimativa orçamental €	n.º processos	Área bruta de construção m2	Estimativa orçamental €	n.º processos	Área bruta de construção m2	Estimativa orçamental €
Antes delimitação 2010 – 2013	11	7.853 m2	3.656.604 €	3	4.941 m2	665.259 €	16	3.596 m2	1.264.148 €
47 meses	0,23	167,1m2		0,06	105,1m2		0,34	72,9m2	
Após delimitação 2013 – 2020	39	137.220 m2	93.231.742 €	2	10.618 m2	249.764 €	97	52.474m2	23.182.998 €
85 meses	0,45	1614,4m2		0,02	124,9m2		1,14	619,4m2	
T Var média mensal		866			19%			750%	

Tabela 3.8 | ARU Centro Histórico | equipamentos | indústria | residencial

Fonte: elaboração própria

47 Tabela discriminada no anexo 5.2

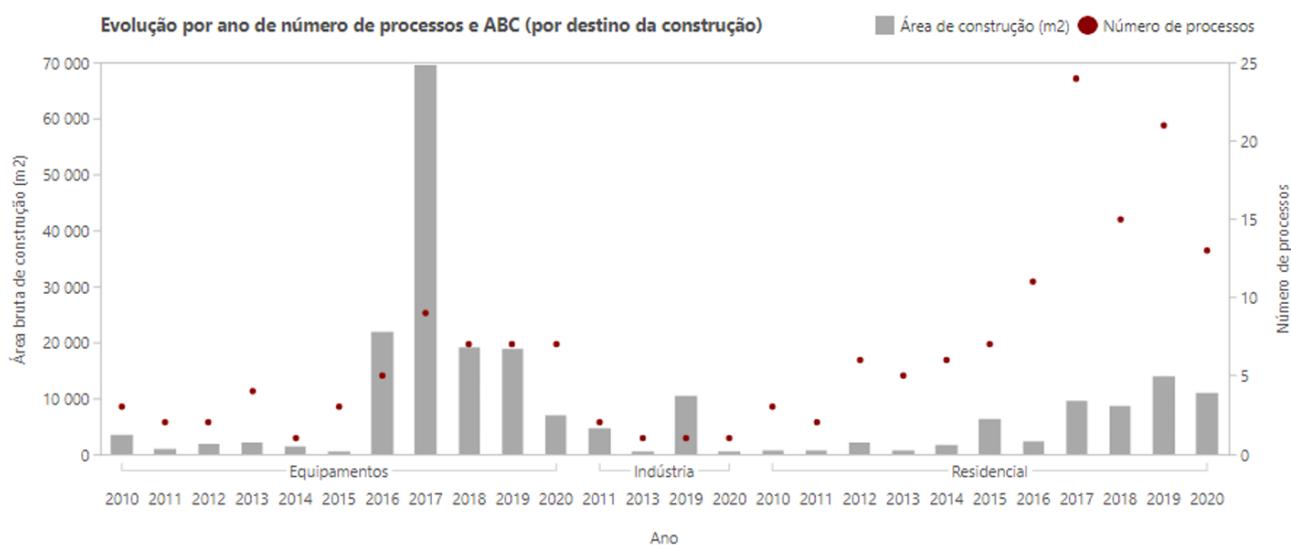


Figura 3.7 | ARU Centro Histórico | equipamentos | indústria | residencial

Fonte: elaboração própria

Quanto ao tipo de obra, construção, ou reconstrução, verifica-se após a delimitação desta ARU, um maior número de processos destinados à construção e um menor número de processos destinados à reconstrução, contrastando com o período anterior à delimitação, cujo número de processos e a ABC era maior referente nos pedidos de reconstrução, com uma média mensal de 201m² em contraste com 145m² para os pedidos de construção nova.⁴⁸

ARU	Construção			Reconstrução		
	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2013	12	6.966 m ²	1.622.134 €	18	9.424 m ²	3.963.877 €
47 meses	0,26	145m²		0,38	201m²	
Após delimitação 2013 – 2020	83	157.473 m ²	99.851.002 €	55	42.839 m ²	16.813.502 €
85 meses	0,97	1.855m²		0,64	504m²	
T Var média mensal		1183%			151%	

Tabela 3.9 | ARU Centro Histórico | construção | reconstrução

Fonte: elaboração própria

⁴⁸ Tabela discriminada no anexo 5.3

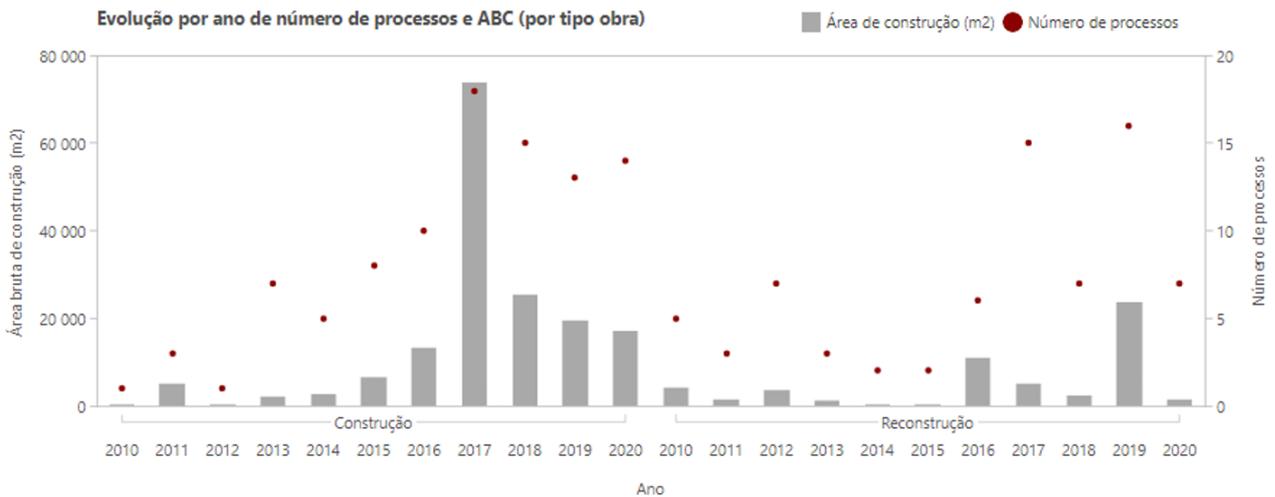


Figura 3.8| ARU Centro Histórico | construção | reconstrução

Fonte: elaboração própria

3.1.2 Cidade de Gaia

A ARU da Cidade de Gaia foi aprovada em 25.02.2016 e abrange uma área de 32Km², localizando-se em quatro freguesias e quatro uniões de freguesia com a seguinte distribuição em áreas geográficas:

- Freguesia de Canidelo, ocupa a totalidade da área da freguesia com 8,30km²;
- Freguesia da Madalena, ocupa uma área de 3,33km², numa freguesia com uma área total de 4,7Km²;
- Freguesia de Oliveira do Douro, ocupa uma área de 5,12km², numa freguesia com uma área total de 7,5Km²;
- Freguesia de Vilar do Andorinho, ocupa uma área de 3,82km², numa freguesia com uma área total de 7,1Km²;
- União de Freguesias de Santa Marinha e S. Pedro da Afurada, ocupa um total de 4,68km², numa união de freguesias com uma área total de 6,9Km²;
- União de Freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso, ocupa um total de 6,65 km², numa união de freguesias com uma área total de 10,6Km²;
- União de Freguesias de Pedroso e Seixezelo, ocupa uma área de 0,04Km, numa união de freguesias com uma área total de 20,9Km².

Teve por base os seguintes objetivos estratégicos⁴⁹: restabelecer o Centro da Cidade consolidada; potenciar os valores identitários, bem como o turismo em complemento da cultura; mitigação do impacto

49 Proposta de alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana ARU Cidade de Gaia, pág. n.º 08. www.gaiurb.pt

O impacto das Áreas de Reabilitação Urbana na regeneração urbana de Vila Nova de Gaia

provocado pelos eixos viários de alta capacidade existentes; qualificação dos limites da cidade no espaço urbano; criação de um sistema verde urbano; consolidação da plataforma Cidade com intensificação de usos e requalificação do tecido urbano; promoção da competitividade da cidade. Em termos gerais, a delimitação desta área pretende dar resposta ao desafio da compactação e da qualificação do espaço urbano, intensificação de usos e otimização das infraestruturas e equipamentos.

Analisada esta ARU Cidade de Gaia, observamos um aumento progressivo de entrada de número de processos após a delimitação da ARU, com um acentuado aumento no ano de 2019 quer em número de processos, quer em ABC. Verifica-se também um crescimento médio de entrada de processos de 136% relativamente ao período não ARU e um aumento da ABC após ARU em 440%.⁵⁰

ARU	Número total processos	Número médio mensal	Área bruta de construção (abc)	Número médio mensal (abc)	Estimativa orçamental
Antes da delimitação	513	6,93	245.005m ²	3.310,88	87.575.368,00€.
2010 – 2016					
74 meses					
Após a delimitação	950	16,4	1.036.749m ²	17.874,98	507.523.609,00€
2016 – 2020					
58 meses					
T Var média mensal		136%		440%	

Tabela 3.10 | ARU Cidade Gaia | número de processos | ABC em m²

Fonte: elaboração própria

Considerando os 74 meses antes da delimitação, constatamos uma média de 3.310,88m² de abc e, no período subsequente à delimitação um aumento significativo, representando uma média mensal de 17.874,98m².

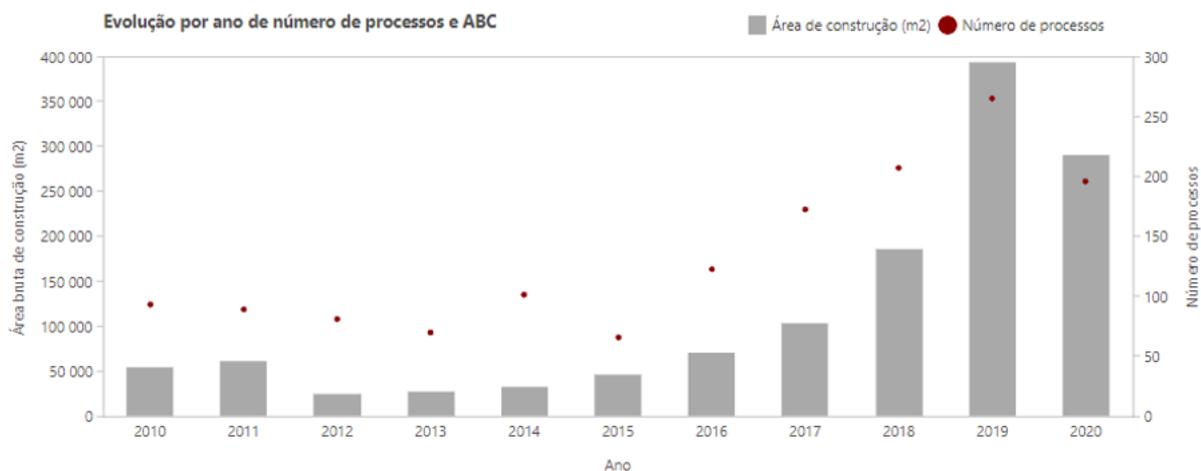


Figura 3.9 | ARU Cidade Gaia | número de processos | ABC em m²

Fonte: elaboração própria

⁵⁰Tabela discriminada no anexo 6.1

Ao avaliarmos a tipologia de uso quanto aos equipamentos, residencial, industriais, verifica-se um aumento em área de construção dos equipamentos e das indústrias não se refletindo num aumento em número de processos. Este facto deve-se às características intrínsecas da própria área e a sua localização geográfica no centro da cidade de Vila Nova de Gaia, com tipologia de usos mistos. Destaca-se neste caso concreto um aumento significativo de uso residencial (este estudo agrupa usos residencial e de comércio). Destaca-se o ano de 2019, com um aumento da área de construção em todas as tipologias de usos, não acompanhado, no entanto, no número de processos. Esta diferença deve-se ao facto desta área territorial permitir ocupações mais densas no território, possibilitando num único processo atingir elevada área de construção. Quanto às indústrias, verificou-se apenas um aumento no ano de 2019 da área de construção, mantendo-se o número de processos depois da delimitação com variações pouco significativas.⁵¹

ARU	equipamentos			indústria			residencial		
	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 74 meses	96	97.734m2	38.761.809€	17	30.909m2	4.306.581€	387	116.362m2	44.506.981€
Após delimitação 2016 – 2020 58 meses	1,29	1.320,7m2		0,22	417,7m2		5,22	1.572,5m2	
T Var média mensal	30,2 %	158%		31,8%	267%		179%	722%	

Tabela 3.11 | ARU Cidade Gaia | equipamentos | indústria | residencial

Fonte: elaboração própria

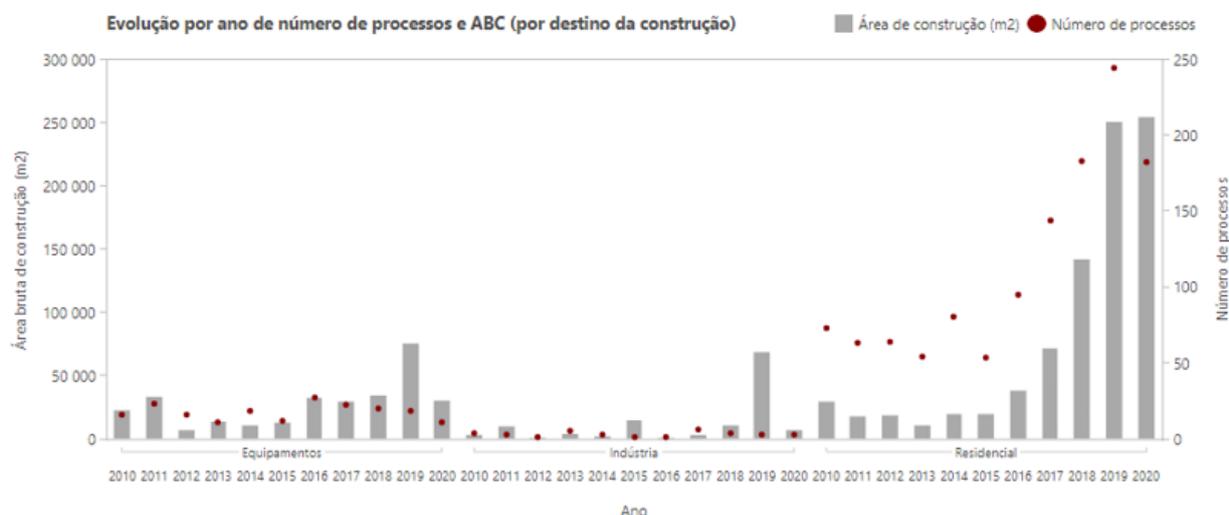


Figura 3.10 | ARU Cidade Gaia | equipamentos | indústria | residencial

Fonte: elaboração própria

Quanto ao tipo de obra, construção ou reconstrução, verifica-se após a delimitação desta ARU, um aumento progressivo, quer em número de processos, quer em ABC. Os pedidos de reconstrução são nesta área pouco significativos. Este facto deve-se às características da própria ARU em termos territoriais.⁵²

ARU	Construção			Reconstrução		
	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 74 meses	433	218.855m ²	83.362.114 €	67	26 150m ²	3.363.463 €
Após delimitação 2016 – 2020 58 meses	851	987.702m ²	492.377.307 €	112	49 047m ²	15.996.093 €
T Var média mensal	149,5%	476%		114%	139%	

Tabela 3.12 | ARU Cidade Gaia | construção | reconstrução
Fonte: elaboração própria

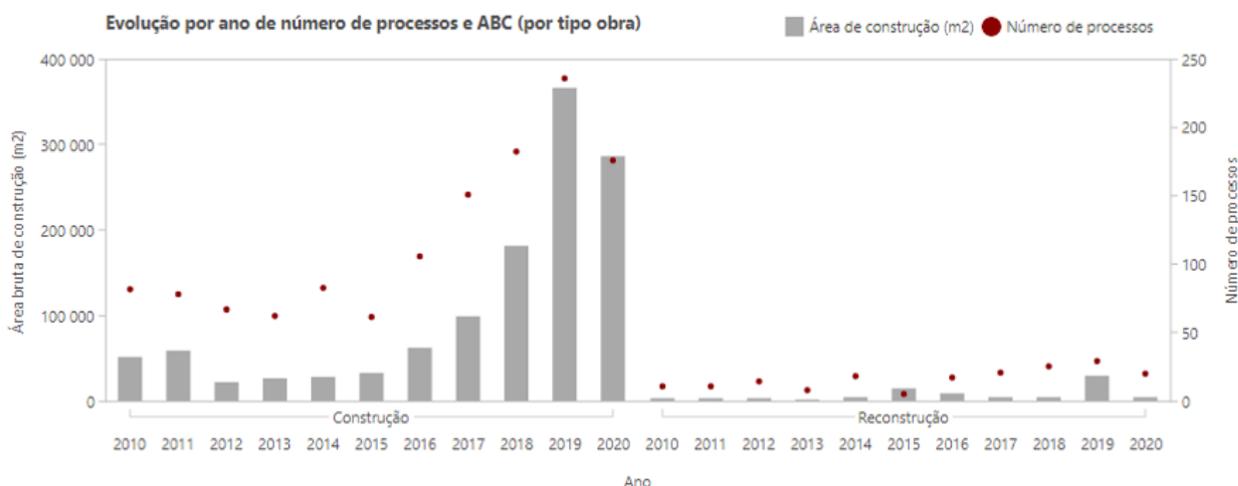


Figura 3.11 | ARU Cidade Gaia | construção | reconstrução
Fonte: elaboração própria

3.1.3 Encostas do Douro

A ARU das Encostas do Douro foi aprovada em 25.02.2016 e abrange uma área de 14,36Km², localizando-se em duas freguesias e uma união de freguesias com a seguinte distribuição em áreas geográficas:

52 Tabela discriminada no anexo 6.3

- Freguesia de Oliveira do Douro, ocupa uma área de 1,75 km², numa freguesia com uma área total de 7,5Km²;

- Freguesia de Avintes, ocupa uma área de 4,97km², numa freguesia com uma área total de 8,8 Km²;

- União de Freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma, ocupa uma área de 7,64Km², numa união de freguesias com uma área total de 34,2Km².

Esta área faz parte do Projeto Municipal Encostas do Douro, cuja delimitação é mais abrangente e corresponde a 12% da área total do conselho.

Os objetivos estratégicos da delimitação desta ARU assentam na requalificação ambiental, urbanística e patrimonial; preservação dos valores naturais e ambientais; criação de políticas de compatibilidade territorial; integração, inovação e coesão social; valorização do património presente material e imaterial.⁵³

Em termos de análise desta área territorial específica, observamos uma diminuição de número de processos e de área de construção no ano da sua delimitação. Nos anos subsequentes, um aumento de área de construção nos anos 2017 e 2019, mantendo-se uma tendência uniforme no número de processos. O ano de 2013 foi aquele em que se verificou um número de processos elevado destacando-se também a área de construção durante este período sem delimitação da ARU. Foram contabilizados 89 processos registados antes da delimitação da ARU (entre janeiro de 2010 e fevereiro de 2016), com uma ABC de 33.831m², e uma estimativa orçamental de 10.377.874,00€. Para o período subsequente (entre fevereiro de 2016 e dezembro de 2020), obtém-se um total de 83 processos, com uma ABC 35.261m² e uma estimativa orçamental de 13.833.716,00€. A leitura da tabela indica um aumento não só no número de processos, se tivermos em consideração o número de meses abrangido pela ARU, como da ABC em m², bem como da estimativa orçamental apresentada. Considerando os 74 meses antes da delimitação, constatamos uma média de ABC por mês de 457,18m², no período subsequente à delimitação (58 meses) uma média de ABC por mês de 607,95m². O aumento é mais significativo na ABC com uma variação de 33%, em comparação com o número de processos cuja variação é de 19%.⁵⁴

53 Memória Descritiva ARU Encostas do Douro

https://www.gaiurb.pt/gaiurb/uploads/document/file/1238/03_md_aru_ed.pdf

54 Tabela discriminada no anexo 7.1

ARU	Número total processos	Número médio mensal	Área bruta de construção (abc)	Número médio mensal (abc)	Estimativa orçamental
Antes da delimitação 2010 – 2016 74 meses	89	1,20	33.831m ²	457,18m ²	10.377.874,00€
Após a delimitação 2016 – 2020 58 meses	83	1,43	35.261m ²	607,95m ²	13.833.716,00€
T Var média mensal		19%		33%	

Tabela 3.13 | ARU Encostas do Douro | número de processos | ABC em m²

Fonte: elaboração própria

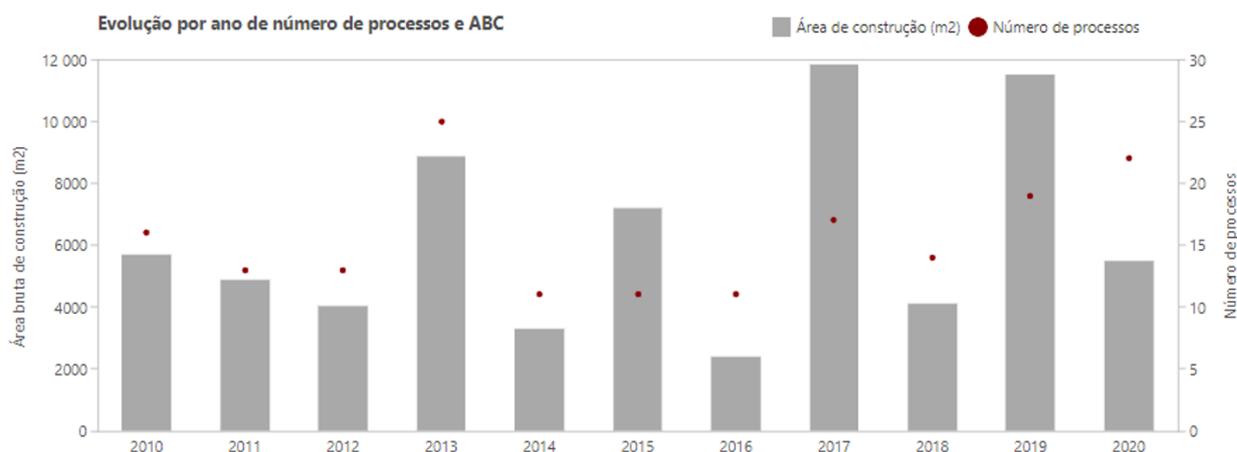


Figura 3.12 | ARU Encostas do Douro | número de processos | ABC em m²

Fonte: elaboração própria

Quando avaliamos a tipologia de uso da construção, equipamentos, residencial e industriais, verifica-se relativamente aos equipamentos existem anos nos quais não se verificou qualquer entrada de processos nesta tipologia, designadamente, 2016 e 2018, apresentando uma diminuição de entrada de processos no período pós ARU, com um registo médio mensal de entrada de 0,29 e de 0,20 no período subsequente à delimitação. A ABC acompanha a tendência com 209,8m² área bruta de construção antes ARU e 60,1m² pós ARU, em ambos os casos a variação é negativa. No referente à tipologia de usos industrial e residencial, constata-se um aumento significativo da ABC, sobretudo para a indústria em 222%, devido ao ano 2017. A tipologia de uso residencial aumenta em 104%, passando de uma média mensal de 210,6m² para 429,7m², embora o aumento não seja maior do que a tipologia de uso

industrial, o aumento na área residencial é progressivo quer em número de processos, quer em ABC.

Este facto deve-se à dispersão residencial existente nestas áreas.⁵⁵

ARU	equipamentos			indústria			residencial		
	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 74 meses	22	15.528m ²	4.264.220€	4	2.718m ²	1.040.753€	63	15.585m ²	5.072.901€
Após delimitação 2016 – 2020 58 meses	12	3.485m ²	1.090.784€	5	6.854m ²	1.392.287€	71	24.922m ²	11.350.645€
T Var média mensal	-31%	-71%		60%	222%		43,5%	104%	

Tabela 3.14 | ARU Encostas do Douro | equipamentos | indústria | residencial

Fonte: elaboração própria

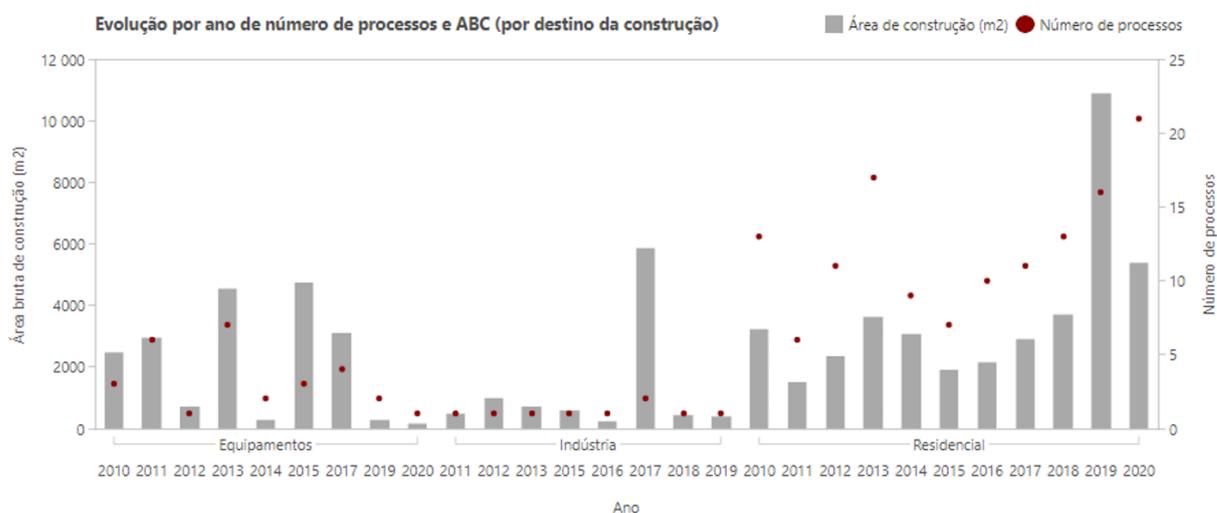


Figura 3.13 | ARU Encostas do Douro | equipamentos | indústria | residencial

Fonte: elaboração própria

55 Tabela discriminada no anexo 7.2

Quanto ao tipo de obra, reconstrução ou construção, verifica-se um aumento maior de reconstruções, do que construções de raiz, com uma variação média após a delimitação de 83%, representativo para estas áreas dadas as suas características. Esta área territorial é caracterizada por pequenos núcleos rurais com algumas construções em mau estado de conservação e algum património disperso.⁵⁶

ARU	Construção			Reconstrução		
	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 74 meses	77	30.508m ²	9.755.905€	12	3.323m ²	621.969 €
Após delimitação 2016 – 2020 58 meses	72	30.436m ²	12.407.503€	11	4.775m ²	1.426.213€
T Var média mensal	19,2%	27%		57%	83%	

Tabela 3.15 | ARU Encostas do Douro | construção | reconstrução
Fonte: elaboração própria

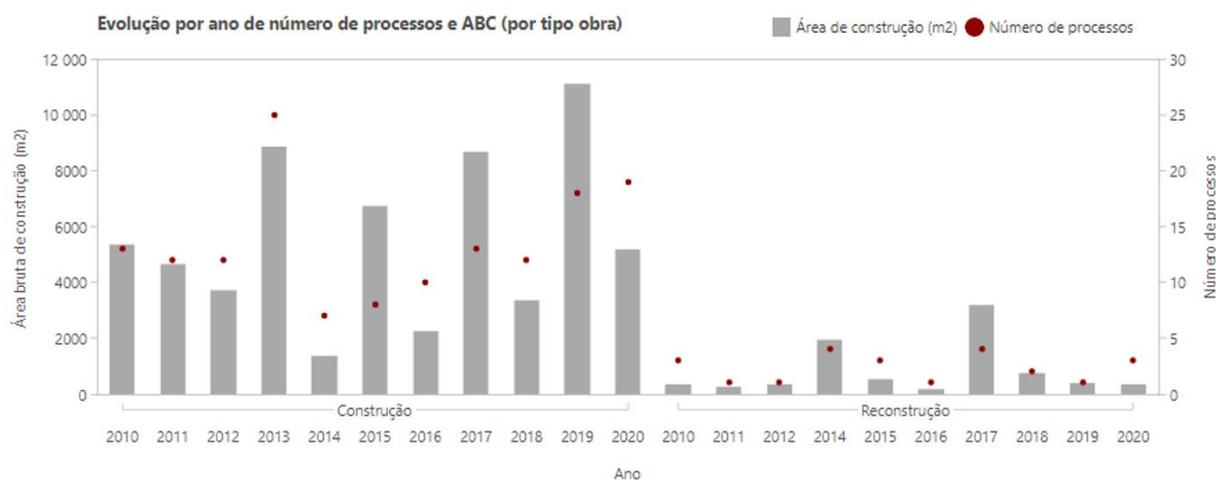


Figura 3.14 | ARU Encostas do Douro | construção | reconstrução
Fonte: elaboração própria

56 Tabela discriminada no anexo 7.3

3.1.4 Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar

A ARU Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar foi aprovada em 25.02.2016 e abrange uma área de 0,95Km², localizando-se em duas freguesias com a seguinte distribuição em área geográfica:

- Freguesia de Arcozelo, ocupa uma área de 0,61km², numa freguesia com uma área total de 8,5 Km²;

- Freguesia de S. Félix da Marinha, ocupa uma área de 0,34km², numa freguesia com uma área total de 7,9Km²;

Caracteriza-se por ser uma área delimitada ao longo do caminho de ferro, com frente mar, inclui o núcleo piscatório da Aguda e o bairro balnear da Granja, lugares de referência da Costa Atlântica. Esta área foi marcada por uma história e identidade cultural e nível social elevado, ligada à habitação e ao lazer.

Os objetivos estratégicos da delimitação desta ARU assentam na consolidação das unidades urbanas da Aguda e da Granja; preservação da sua identidade litoral, valorizando os espaços públicos e o seu património; potenciar as oportunidades turísticas; valorização dos eixos panorâmicos atlânticos; requalificação de espaços ao longo da linha de caminho de ferro; valorização do património construído de referência.⁵⁷

Foram contabilizados 32 processos registados antes da delimitação da ARU, com uma ABC 11.310m², e uma estimativa orçamental de 4.782.402,00€. Para o período subsequente, após a delimitação, obtém-se um total de 42 processos, com uma ABC 18.921m² e uma estimativa orçamental de 19.337.637,00€. Obtém-se pela leitura imediata da tabela, um aumento não só no número de processos, se tivermos em consideração o número de meses abrangido pela ARU, como da ABC em m², bem como da estimativa orçamental apresentada. Considerando os 74 meses antes da delimitação, constatamos uma média de ABC por mês de 152,84m², no período subsequente à delimitação, 58 meses, uma média de área bruta de construção por mês de 326,22m². O aumento é mais significativo na ABC com uma variação de 113%, em comparação com o número de processos cuja variação é de 67,44%. Verifica-se que em 2017 ocorre um aumento significativo em termos da ABC e de número de

57 ARU_ Relatório

https://www.gaiurb.pt/gaiurb/uploads/document/file/488/aru___relatorio.pdf

processos, ao invés do ano anterior aquando a delimitação desta ARU, cujo número de processos é mais baixo, mas com uma área de construção mais elevada.⁵⁸

ARU	Número total processos	Número médio mensal	Área bruta de construção (abc)	Número médio mensal (abc)	Estimativa orçamental
Antes da delimitação 2010 – 2016 74 meses	32	0,43	11.310m ²	152,84m ²	4.782.402,00€.
Após a delimitação 2016 – 2020 58 meses	42	0,72	18.921m ²	326,22m ²	19.337.637,00€
T Var média mensal		67,44%		113%	

Tabela 3.16 | ARU Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar | número de processos | ABC em m²

Fonte: elaboração

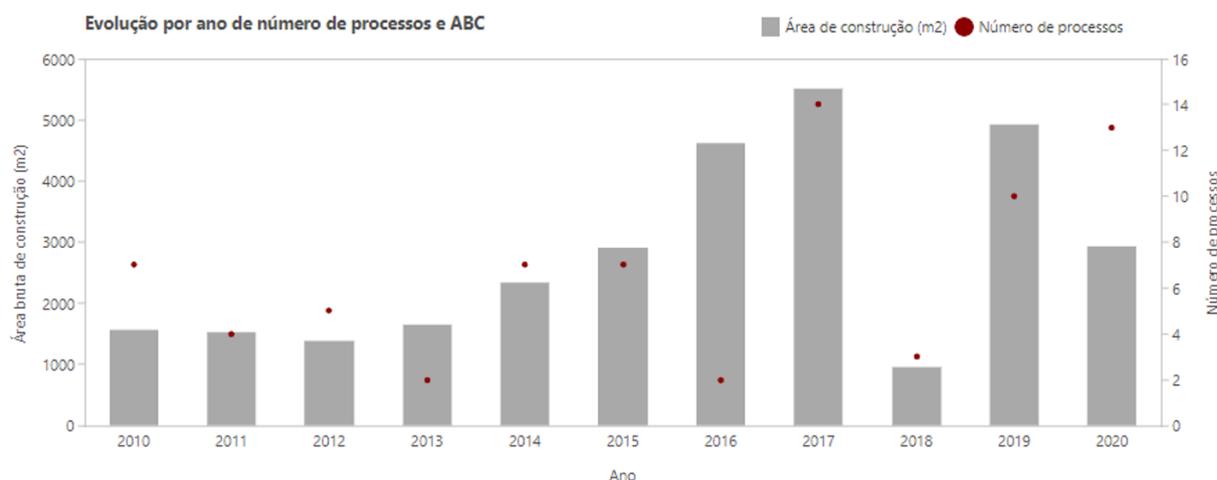


Figura 3.15 | ARU Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar | número de processos | ABC em m²

Fonte: elaboração própria

Quando avaliamos a tipologia de uso da construção, equipamentos, residenciais e industriais, verificamos que não existem indústrias nesta área, não sendo este território vocacionado para o efeito.

Constata-se que nos anos 2011 a 2014, 2016, 2018 e 2020 não existiram processos de obras particulares para a tipologia de uso equipamentos; no entanto, verifica-se um aumento após ARU, quer em número de processos, quer em ABC, sendo menos significativo o aumento verificado para a tipologia de uso residencial. A ABC para a tipologia de uso equipamentos aumenta de 18,6m² por mês para 58,3m², com um aumento na ordem dos 214%. Verifica um menor aumento em m² médios por mês

⁵⁸Tabela discriminada no anexo 8.1

na tipologia de uso residencial, a qual aumenta de 134,3m² por mês para 267,9m², aumentando 100% nesta tipologia de processos.⁵⁹

ARU	equipamentos			indústria			residencial		
	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 (74 meses)	2	1.374m ²	543.145€	0	0m ²	0€	29	9.936m ²	4.143.417€
Após delimitação 2016 – 2020 (58 meses)	0,02	18,6m ²		0	0m ²	0€	0,39	134,3m ²	
Total	6	3.382m ²	809.098€	0	0m ²	0€	37	15.539m ²	18.624.379€
Variação	0,10	58,3m ²					0,63	267,9m ²	
Total	400%	214%					65,5%	100%	

Tabela 3.17 | ARU Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar | equipamentos | indústria | residencial

Fonte: elaboração própria

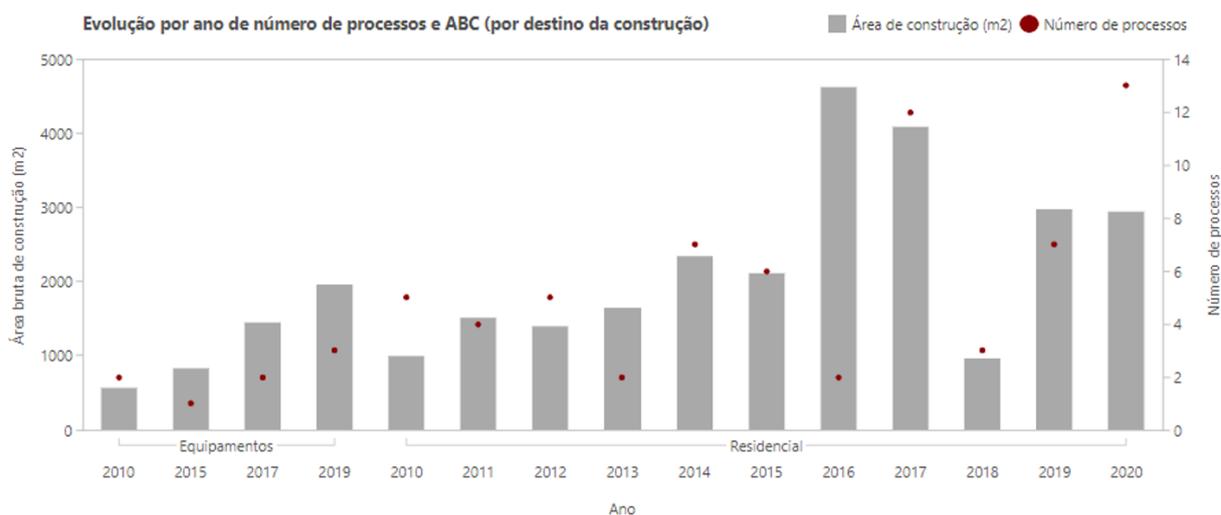


Figura 3.16 | ARU Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar | equipamentos | indústria | residencial

Fonte: elaboração própria

Quanto ao tipo de obra, reconstrução ou construção, verifica-se um aumento maior de construção de raiz, com uma média mensal de ABC antes da ARU de 124m² para 225m², com um aumento na ordem dos 81%. Quanto à reconstrução, a percentagem é mais elevada, aumentando face

59 Tabela discriminada no anexo 8.2

ao período antes da delimitação em 255%. Este aumento deve-se à especificidade desta área, caracterizada pelo núcleo piscatório da Aguda, casas senhoriais, e núcleo urbano muito consolidado.⁶⁰

ARU	Construção			Reconstrução		
	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 74 meses	25	9.190m ²	3.929.030€	7	2.120m ²	853.372€
Após delimitação 2016 – 2020 58 meses	38	13.027m ²	17.761.307€	4	5.894m ²	1.576.330€
T Var média mensal	97%	81%		0%	255%	

Tabela 3.18 | ARU Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar | construção | reconstrução

Fonte: elaboração própria

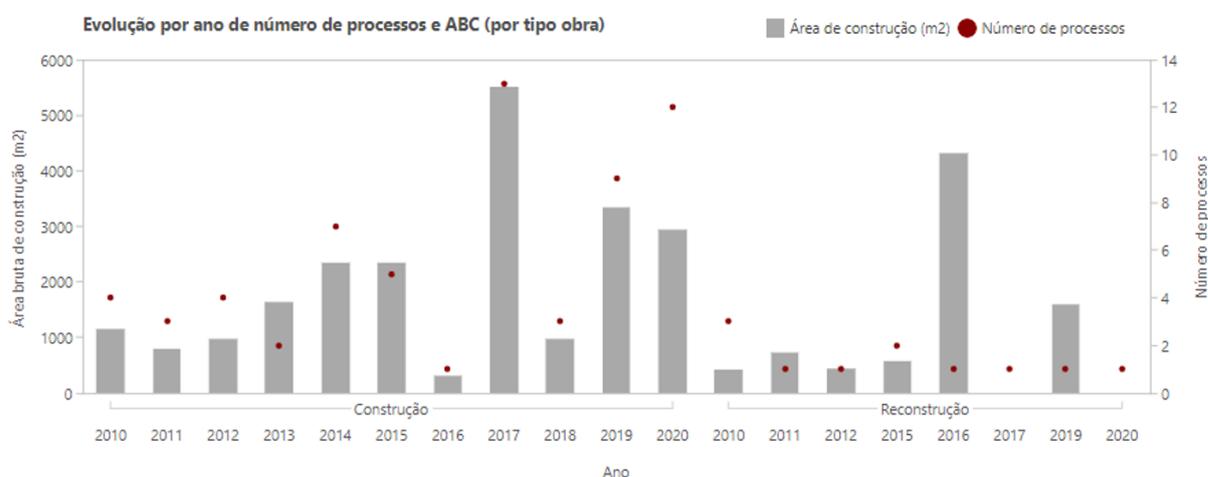


Figura 3.17 | ARU Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar | construção | reconstrução

Fonte: elaboração própria

3.1.5 Zonas Industriais VL11

A ARU Zonas Industriais VL11 foi aprovada em 25.02.2016 e abrange uma área de 4,1Km², localizando-se em duas freguesias e três uniões de freguesia com a seguinte distribuição em área geográfica:

⁶⁰ Tabela discriminada no anexo 8.3

- Freguesia de Arcozelo, ocupa uma área de 0,17km², numa freguesia com uma área total de 8,5 Km²;
- Freguesia de Canelas, ocupa uma área de 2,18km², numa freguesia com uma área total de 6,9 Km²;
- União de Freguesias de Gulpilhares e Valadares, ocupa uma área de 0,14km², numa união de freguesias com uma área total de 10,6Km²;
- União de Freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso, ocupa uma área de 0,45km², numa união de freguesias com uma área total de 10,6Km²;
- União de Freguesias de Serzedo e Perosinho, ocupa uma área de 1,16km², numa união de freguesias com uma área total de 12Km².

Caracteriza-se por ser uma área agregada das zonas industriais da Rechousa, Canelas, Arcozelo/Serzedo, abrange a zona envolvente da Estrada da Rainha, apoiada na VL 11. Esteve subjacente à sua delimitação a necessidade de qualificação territorial com regeneração socioeconómica, que pudesse contribuir para o desenvolvimento empresarial e do espaço público envolvente.

Os objetivos estratégicos da delimitação desta ARU assentam no reforço da plataforma logística Rechousa/ Boavista da Estrada/ Feiteira; valorização do eixo viário VL11 e VL5 e o desenvolvimento das zonas industriais ao longo deste eixo; melhoria das infraestruturas rodoviárias e acessos a esta área; mitigação do impacto desta área na envolvente, caracterizada por zonas residencial; conversão das áreas industriais abandonadas; disponibilização de áreas empresariais valorizando o território e contribuindo para a criação de emprego; promoção de políticas de integração social nas comunidades desfavorecidas, dada a existência de bairros sociais na envolvente.⁶¹

Foram contabilizados 47 processos registados antes da delimitação da ARU, com uma ABC 44.704m², e uma estimativa orçamental de 10.676.474,00€. Para o período subsequente, após a delimitação, obtém-se um total de 65 processos, com ABC de 93.523m² e uma estimativa orçamental de 18.426.197,00€. Obtém-se pela leitura imediata da tabela, um aumento não só no número de processos, se tivermos em consideração o número de meses abrangido pela ARU, como da ABC em m², bem como da estimativa orçamental apresentada. Considerando os 74 meses antes da delimitação, constatamos uma média de ABC por mês de 44.704m², no período subsequente à delimitação, 58 meses, uma média de área bruta de construção por mês de 93.523m². O aumento é mais significativo

61 ARU_ Relatório
https://www.gaiurb.pt/gaiurb/uploads/document/file/819/aru___relatorio.pdf

na ABC com um a variação de 167%, em comparação com o número de processos cuja variação é de 75%. Verifica-se que em 2017 ocorre um aumento significativo em termos da ABC e do número de processos, ao invés do ano anterior aquando a delimitação desta ARU, cujo número de processos é mais baixo, no entanto a área de construção é mais elevada.⁶²

ARU	Número total processos	Número médio mensal	Área bruta de construção (abc)	Número médio mensal (abc)	Estimativa orçamental
Antes da delimitação 2010 – 2016 74 meses	48	0,64	44.704m2	604,11m2	10.676.474,00€
Após a delimitação 2016 – 2020 58 meses	65	1,12	93.523m2	1.612,47m2	18.426.197,00€
T Var média mensal		75%		167%	

Tabela 3.19| ARU Zonas Industriais VL 11 | número de processos | ABC em m2

Fonte: elaboração própria

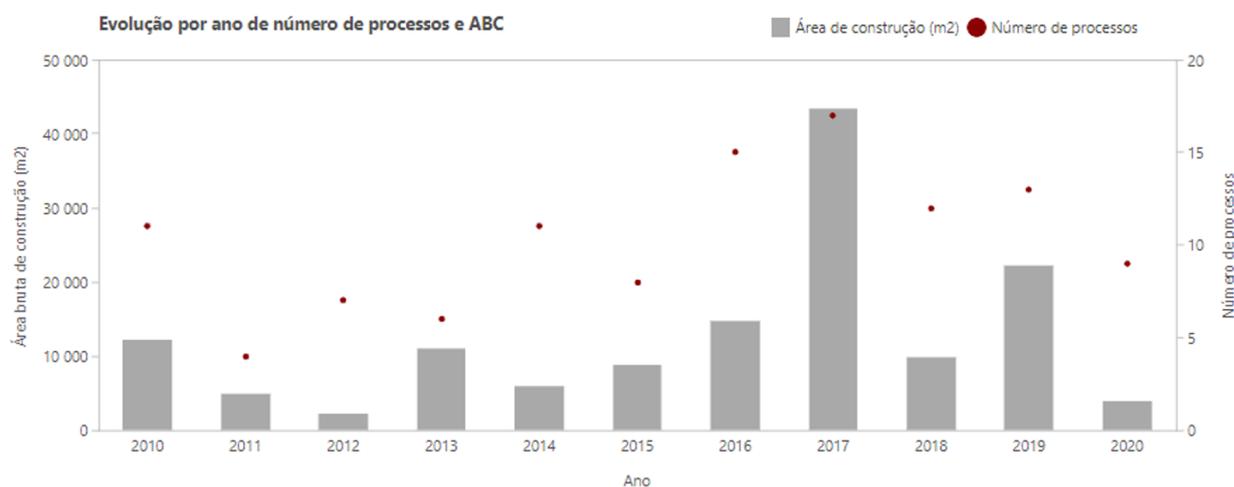


Figura 3.18| ARU Zonas Industriais VL 11 | número de processos | ABC em m2

Fonte: elaboração própria

Quando avaliamos a tipologia de uso da construção, equipamentos, residenciais e industriais, verificamos o aumento significativo nas áreas industriais, aumentando a ABC em 485% passando de

62 Tabela discriminada no anexo 9.1

uma média mensal de 266m², para 1.557m², sendo este território vocacionado para o efeito. O ano após a delimitação, 2017 foi o ano mais expressivo para a tipologia de uso indústria.

No referente aos equipamentos, é o que apresenta um menor aumento, o que se justifica pela especificidade desta área. Verifica-se também um aumento significativo após ARU, quer em número de processos, quer em ABC, para a tipologia de uso residencial. A ABC para a tipologia residencial aumenta de 88m² por mês para 226,8m², representando uma variação de 158%. No ano da delimitação observa-se um maior número de processos destinados a indústria, no entanto não tão significativo em termos da ABC. Após o ano de 2017, a tendência é de descida, exceto para a área residencial, com aumento do número de processos, embora a ABC se mantenha mais ou menos constante.⁶³

ARU	equipamentos			indústria			residencial		
	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 74 meses	8	2.109m ²	799.839€	26	36.080m ²	8.470.801€	13	6.515m ²	1.405.833€
Após delimitação 2016 – 2020 58 meses	0,10	28,5m ²		0,35	487,6m ²		0,17	88m ²	
T Var	0%	53%		37,1%	175%		223%	158%	

Tabela 3.20 | ARU Zonas Industriais VL 11 | equipamentos | indústria | residencial

Fonte: elaboração própria

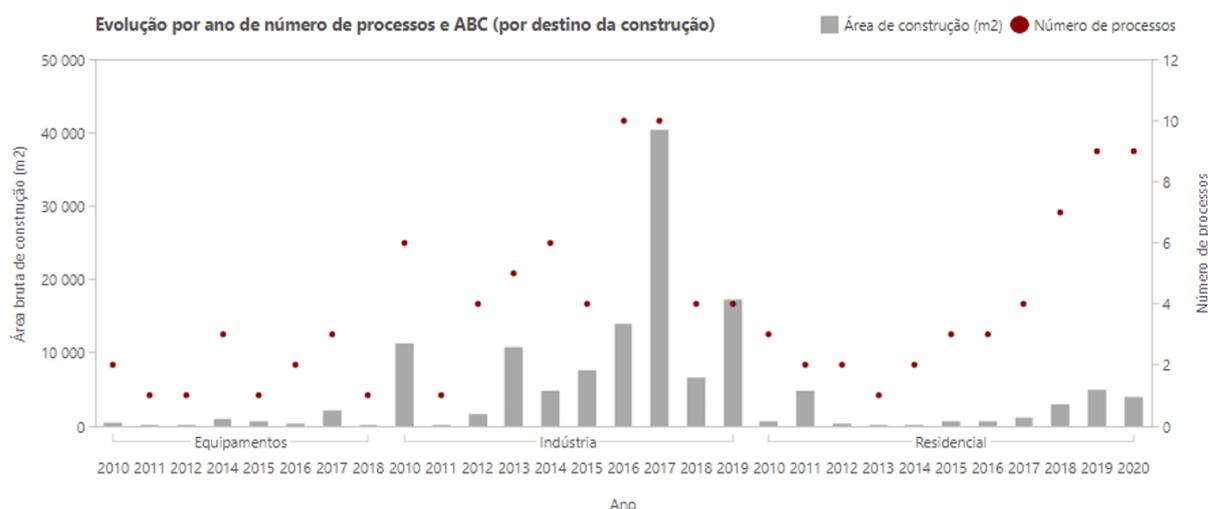


Figura 3.19 | ARU Zonas Industriais VL 11 | equipamentos | indústria | residencial

Fonte: elaboração própria

63 Tabela discriminada no anexo 9.2

Quanto ao tipo de obra, reconstrução ou construção, verifica-se um aumento maior de construção de raiz, com uma média mensal de ABC antes da ARU de 579m² para 1.577m², apresentando uma variação de 172%. Quanto à reconstrução, a percentagem de processos é negativa face ao período antes da ARU, entrando uma média de -37,5% dos processos e, com uma ligeira variação em termos de área de construção na ordem dos 42%.⁶⁴

ARU	Construção			Reconstrução		
	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 74 meses	41	42.833m ²	10.165.006€	6	1.871m ²	511.468€
Após delimitação 2016 – 2020 58 meses	63	91.441m ²	18.013.786€	3	2.082m ²	412.411€
T Var média mensal	96%	172%		-37,5%	42%	

Tabela 3.21 | ARU Zonas Industriais VL 11 | construção | reconstrução

Fonte: elaboração própria

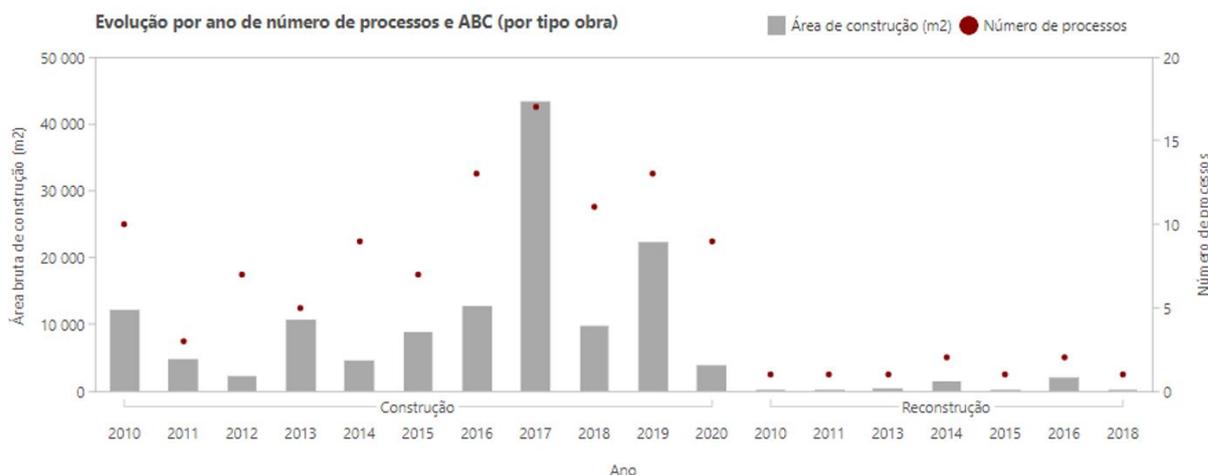


Figura 3.20 | ARU Zonas Industriais VL 11 | construção | reconstrução

Fonte: elaboração própria

64Tabela discriminada no anexo 9.3

3.1.6 Carvalhos

A ARU dos Carvalhos foi aprovada em 25.02.2016 e abrange uma área de 1,47 Km², localizando-se em duas uniões de freguesia com a seguinte distribuição em área geográfica:

- União de Freguesias de Pedroso e Seixezelo, ocupa uma área de 1,36 km², numa união de freguesias com uma área total de 20,9 Km²;

- União de Freguesias de Serzedo e Perosinho, ocupa uma área de 0,11 km², numa união de freguesias com uma área total de 12 Km².

Caracteriza-se por ser uma área que se estende ao longo da Estrada N1 ao longo da cumeada central do concelho, ainda como uma das principais vias de acesso ao centro de Vila Nova de Gaia. A delimitação desta ARU vem reforçar a necessidade de reestruturação desta área ao logo da estrada N1, melhorando a mobilidade pedonal, o espaço público adjacente, a Alameda da Senhora da Saúde, o Monte Murado e a Serra de Negrelos, aliada à requalificação da sua centralidade a qual comporta vários equipamentos.⁶⁵

Foram contabilizados 20 processos registados antes da delimitação da ARU, com uma ABC área bruta de construção 11.853m², e uma estimativa orçamental de 5.191.654,00€. Para o período subsequente, após a delimitação, obtém-se um total de 19 processos, com uma ABC de 8.880m² e uma estimativa orçamental de 3.402.849,00€. Obtém-se pela leitura imediata da tabela, um ligeiro aumento do número de processos, se tivermos em consideração o número de meses abrangido pela ARU, no entanto, um decréscimo da ABC em m², bem como da estimativa orçamental apresentada. Considerando os 74 meses antes da delimitação, constatamos uma média de ABC por mês de 160,18m², no período subsequente à delimitação, 58 meses, uma média de ABC por mês de 153,10m², com uma variação negativa. Verifica-se que no ano da delimitação desta ARU um decréscimo da ABC, mantendo estável o número de processos do ano anterior à delimitação.⁶⁶

ARU	Número total processos	Número médio mensal	Área bruta de construção (abc)	Número médio mensal (abc)	Estimativa orçamental
Antes da delimitação 2010 – 2016 74 meses	20	0,27	11.853m ²	160,18m ²	5.191.654,00€.
Após a delimitação 2016 – 2020 58 meses	19	0,32	8.880m ²	153,10m ²	3.402.849,00€
T Var média mensal				18,5%	-4%

Tabela 3.22 | ARU Carvalhos | número de processos | ABC em m²

⁶⁵ ARU_ Relatório

https://www.gaiurb.pt/gaiurb/uploads/document/file/819/aru___relatorio.pdf

⁶⁶ Tabela discriminada no anexo 10.1

Fonte: elaboração própria

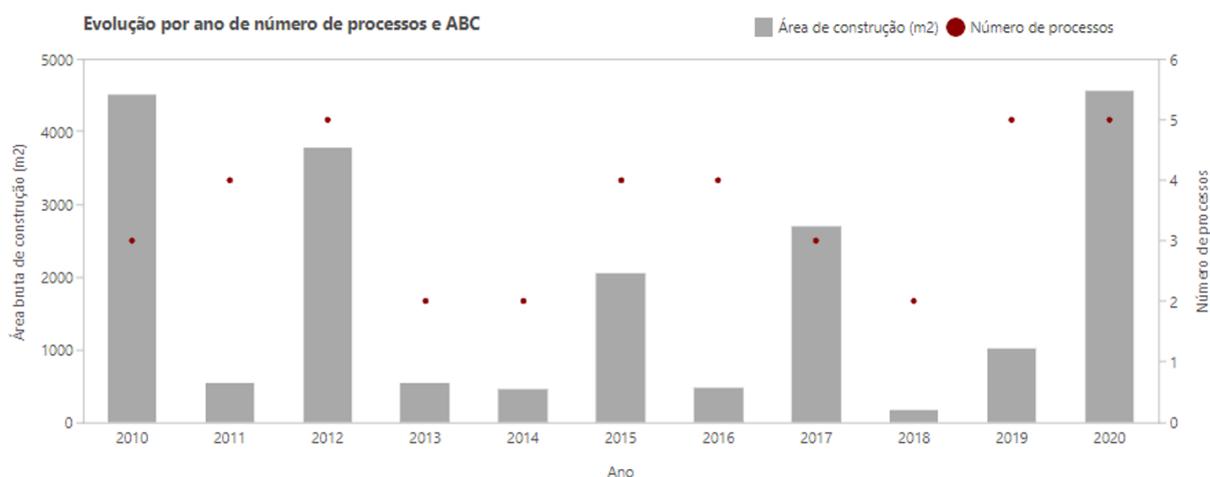


Figura 3.21 | ARU Carvalhos | número de processos | ABC em m2

Fonte: elaboração própria

Quando avaliamos a tipologia de uso da construção, equipamentos, residencial e industriais, verificamos que apenas o grupo residencial aumenta face à delimitação. As indústrias apenas se verificaram no período antes da delimitação, os processos que deram entrada para equipamentos foram menos do que os apresentados no período antes da ARU, no entanto com um pequeno aumento pouco relevante do número de processos. Estando esta área vocacionada para o núcleo residencial, este verifica um pequeno aumento, com a ABC que passa de 80,4m2 por mês para 96,5m2, representando uma variação de 20%. O ano de 2017 foi o mais significativo quanto à ABC, sendo o ano anterior à delimitação o mais expressivo quanto ao número de processos desta tipologia de uso.⁶⁷

ARU	equipamentos			indústria			residencial		
	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 74 meses	8	5.889m2	2.187.450€	1	17m2	10.000€	11	5.947m2	2.994.204€
	0,10	79,6m2		0,12	0,20m2		0,13	80,4m2	
Após delimitação 2016 – 2020 58 meses	6	3.283m2	1.941.904€	0	0m2	0€	13	5.597m2	1.460.945€
	0,10	56,6m2					0,26	96,5m2	
T Var média	0%	-29%			-100%		19%	20%	

Tabela 3.23 | ARU Carvalhos | equipamentos | indústria | residencial |

Fonte: elaboração própria

67 Tabela discriminada no anexo 10.2

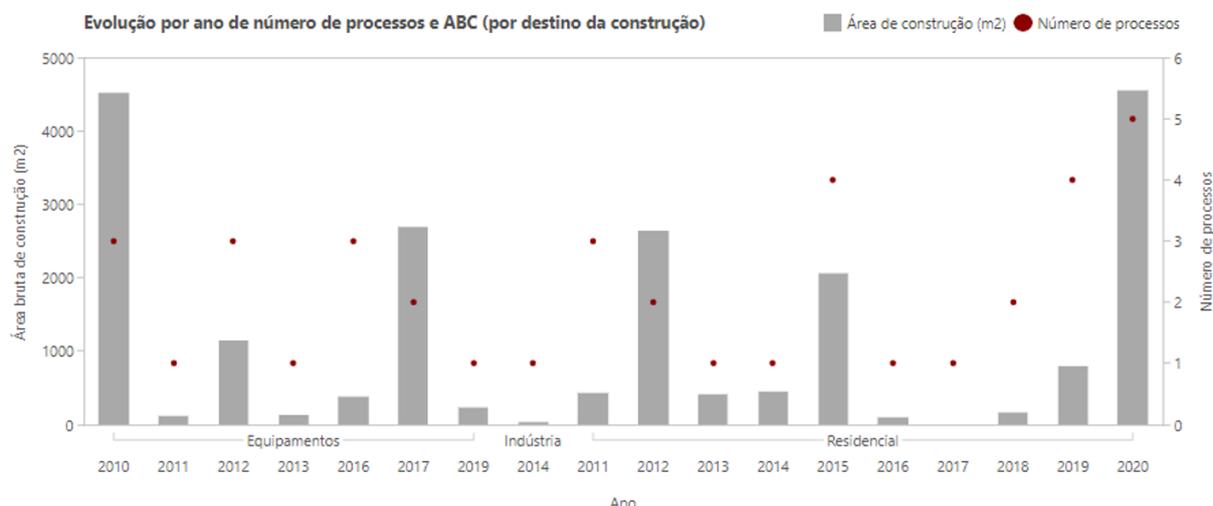


Figura 3.22 | ARU Carvalhos | equipamentos | indústria | residencial |

Fonte: elaboração própria

Quanto ao tipo de obra, reconstrução ou construção, verifica-se um aumento no número de processos, no entanto uma diminuição na ABC com uma variação negativa de -32%. Quanto à reconstrução, apresenta uma média mensal de ABC antes da ARU de 6m² para 49m², apresentando uma variação de 684%. No ano de delimitação da ARU não foram apresentados processos de reconstrução relevantes para este estudo. O ano de 2019 apresenta um elevado número de processos de construção, em contraste com a ABC, ao invés do ano de 2020, cuja ABC é mais elevada para este tipo de projetos.⁶⁸

ARU	Construção			Reconstrução		
	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 74 meses	17	11.389m ²	4.939.999€	3	464m ²	251.655€
Após delimitação 2016 – 2020 58 meses	15	6.027m ²	1.842.661€	4	2.853m ²	1.560.189€
T Var média mensal	13,6%	-32%		50%	684%	

Tabela 3.24 | ARU Carvalhos | construção | reconstrução |

Fonte: elaboração própria

⁶⁸ Tabela discriminada no anexo 10.3

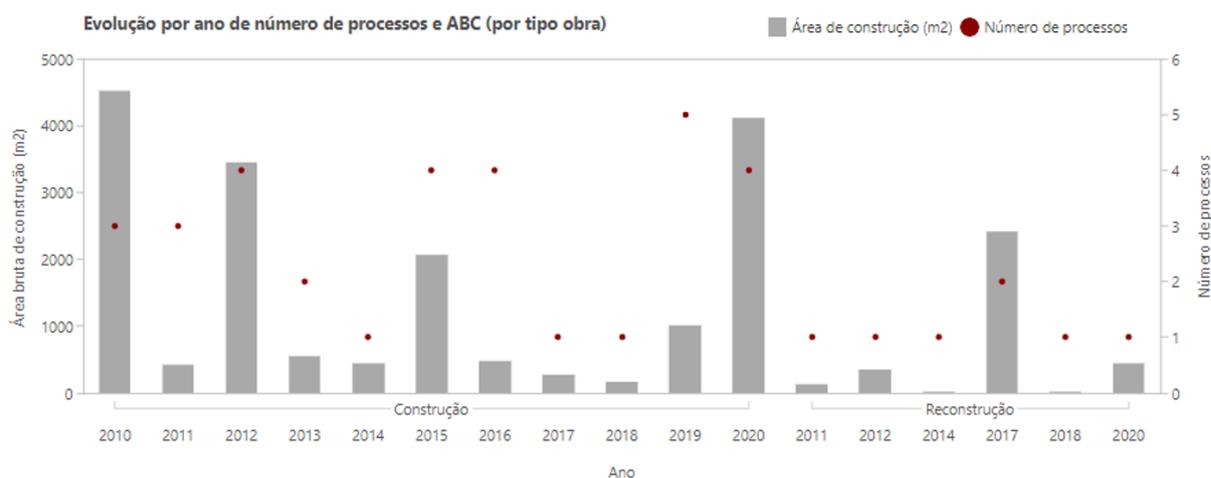


Figura 3.23 | ARU Carvalhos | construção | reconstrução |
Fonte: elaboração própria

3.1.7 Transversal Sul entre Mosteiros

A ARU Transversal Sul entre Mosteiros foi aprovada em 25.02.2016 e abrange uma área de 2,61 Km², localizando-se em três uniões de freguesia com a seguinte distribuição em área geográfica:

- União de Freguesias de Grijó e Sermonde, ocupa uma área de 1,82 km², numa união de freguesias com uma área total de 13 Km²;
- União de Freguesias de Pedroso e Seixezelo, ocupa uma área de 0,76 km², numa união de freguesias com uma área total de 20,9 Km²;
- União de Freguesias de Serzedo e Perosinho, ocupa uma área de 0,034 km², numa união de freguesias com uma área total de 12 Km².

Com a delimitação desta ARU pretendeu-se reforçar a importância dos Mosteiros de Grijó e de Pedroso, anteriores à nacionalidade, os quais remontam aos séculos X e XI. Apesar de monumentos classificados de interesse público encontram-se desintegrados da restante área envolvente. Os objetivos centrais desta delimitação pretendem valorizar estes dois eixos urbanos fortes entre mosteiros; dinamizar as áreas contíguas; evidenciar estes mosteiros através de estratégias de promoção; reforçar a atividade e qualificação da zona industrial da Feiteira; reutilizar e promover do Outlet de Grijó e requalificar da sua envolvente; melhorar as acessibilidades existentes; mitigar o impacto das indústrias existentes dada as áreas residencial existentes na envolvente; reverter as indústrias abandonadas integrando-as na paisagem e no meio urbano, disponibilizar áreas empresariais com o objetivo de estimular a criação de emprego.⁶⁹

69 ARU_ Relatório
https://www.gaiurb.pt/gaiurb/uploads/document/file/819/aru___relatorio.pdf

Foram contabilizados 12 processos registados antes da delimitação da ARU, com uma ABC 15.074m², e uma estimativa orçamental de 3.638.623,00€. Para o período subsequente, após a delimitação, obtém-se um total de 16 processos, com uma ABC de 11.311m² e uma estimativa orçamental de 4.322.515,00€. Obtém-se pela leitura imediata da tabela, um aumento do número de processos, se tivermos em consideração o número de meses abrangido pela ARU, como da ABC em m², bem como da estimativa orçamental apresentada. Considerando os 74 meses antes da delimitação, constatamos uma média de ABC por mês de 203,7m², no período subsequente à delimitação, 58 meses, uma média de ABC por mês de 195,02, com uma diminuição de ABC de -4%. O aumento apenas se verifica no número de processos que deram entrada, na ordem dos 75%. Verifica-se que no ano da delimitação desta ARU um decréscimo da ABC, mantendo mais ou menos estável o número de processos do ano anterior à delimitação.⁷⁰

ARU	Número total processos	Número médio mensal	Área bruta de construção (abc)	Número médio mensal (abc)	Estimativa orçamental
Antes da delimitação 2010 – 2016 74 meses	12	0,16	15.074m ²	203,7m ²	3.638.623,00€.
Após a delimitação 2016 – 2020 58 meses	16	0,28	11.311m ²	195,02m ²	4.322.515,00€
T Var média mensal		75%		-4%	

Tabela 3.25 | ARU Transversal Sul Mosteiros | número de processos | ABC m²

Fonte: elaboração própria

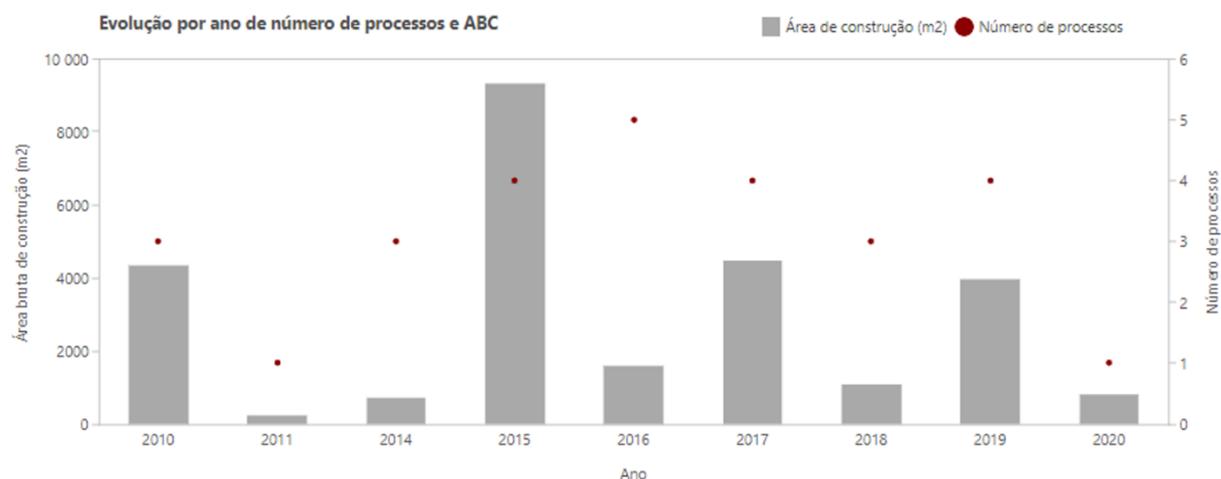


Figura 3.24 | ARU Transversal Sul Mosteiros | número de processos | ABC m²

Fonte: elaboração própria

70 Tabela discriminada no anexo 11.1

Quando avaliamos a tipologia de uso da construção, equipamentos, residenciais e industriais, verificamos que apenas o grupo residencial aumenta face à delimitação, verificando-se um decréscimo quer na indústria, quer nos equipamentos. Estando esta área vocacionada para o núcleo residencial, este verifica um pequeno aumento, com a ABC que passa de 29,5m² por mês para 124m², representando uma variação de 320%. Os equipamentos decresceram face ao período antes da delimitação apresentando uma variação de -64% e em número de processos -75%. As indústrias acompanham os equipamentos, apresentando uma variação de -41%. No ano da delimitação não deram entrada equipamentos relevantes para este estudo, apenas se verifica um processo com alguma relevância em 2017.⁷¹

ARU	equipamentos			indústria			residencial		
	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 74 meses	3	10.075m ²	2.061.748€	2	2.813m ²	935.419€	6	2.186m ²	641.457€
	0,04	136,1m²		0,02	38m²		0,08	29,5m²	
Após delimitação 2016 – 2020 58 meses	1	2.815m ²	1.697.445€	2	1.305m ²	325.591€	14	7.191m ²	3.996.924€
	0,01	48,5m²		0,04	22,5m²		0,24	124m²	
T Var média	-75%	-64%		100%	-41%		200%	320%	

Tabela 3.26 | ARU Transversal Sul Mosteiros | equipamentos | indústrias | residencial

Fonte: elaboração própria

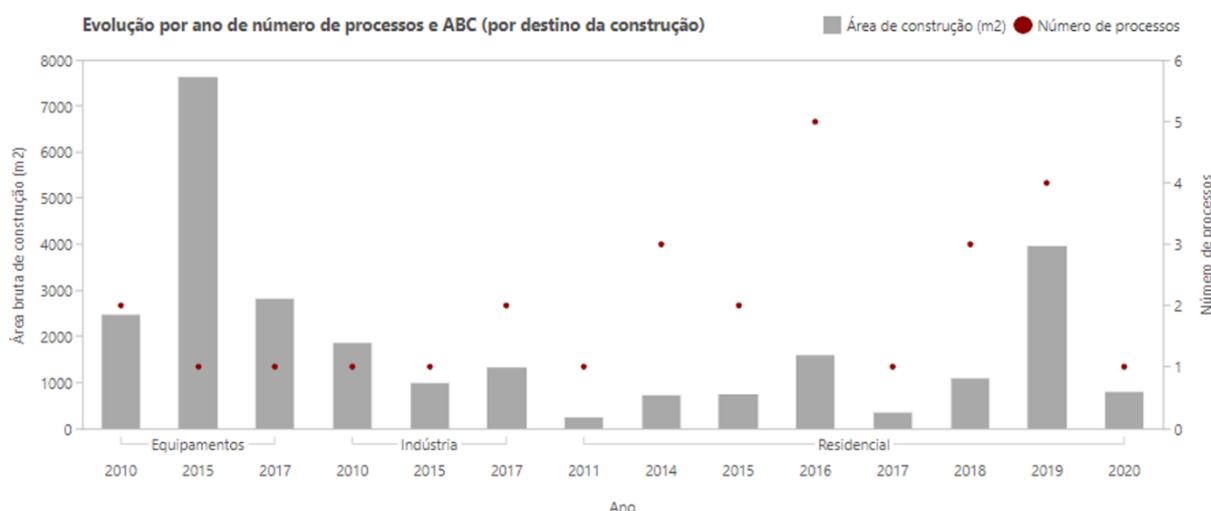


Figura 3.25 | ARU Transversal Sul Mosteiros | equipamentos | indústrias | residencial

Fonte: elaboração própria

71 Tabela discriminada no anexo 11.2

Quanto ao tipo de obra, reconstrução ou construção, verifica-se um aumento no número de processos destinados à reconstrução com uma variação de 293%, com ABC média antes da ARU de 5m² e após ARU de 18m². Quanto à construção, embora apresente um aumento do número de processos na ordem dos 92%, na ABC não se verifica, pelo contrário, a percentagem é negativa, passando de uma ABC de 199m² por mês para 177m² de ABC, após a delimitação. No ano da delimitação da ARU não foram apresentados processos destinados à reconstrução relevantes para este estudo. Nos anos de 2017, 2018 e 2019 o número de processos para construção foi mais ou menos constante, contrastando com a ABC que desce significativamente em 2018.⁷²

ARU	Construção			Reconstrução		
	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 74 meses	10	14.726m ²	3.480.273€	1	348m ²	251.655€
Após delimitação 2016 – 2020 58 meses	15	10.239m ²	4.123.277€	2	1.072m ²	1.560.189€
T Var média mensal	92%	-11%		200%	293%	

Tabela 3.27 | ARU Transversal Sul Mosteiros | construção | reconstrução

Fonte: elaboração própria

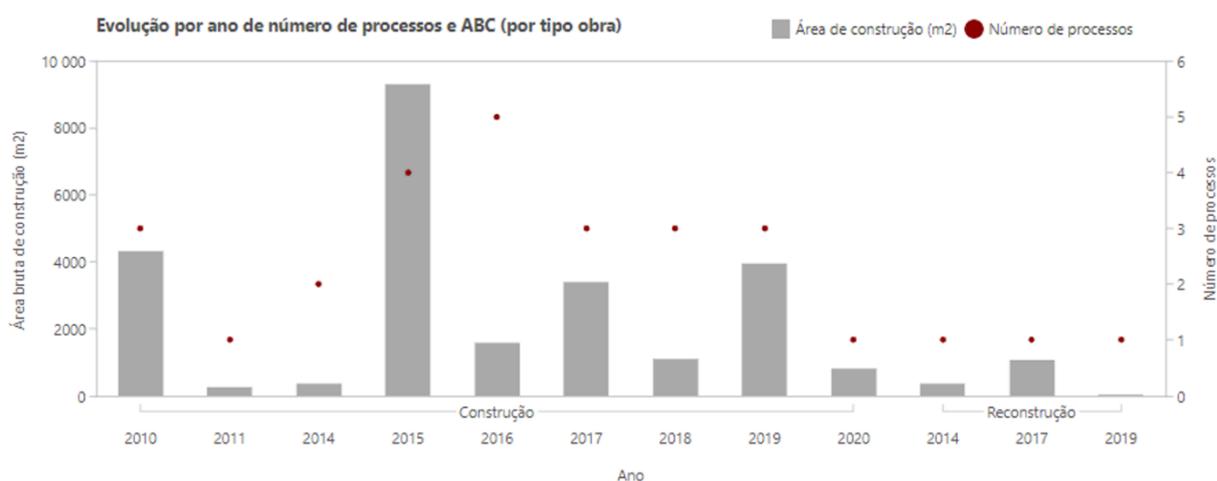


Figura 3.26 | ARU Transversal Sul Mosteiros | construção | reconstrução

Fonte: elaboração própria

72 Tabela discriminada no anexo 11.3

3.2 Análise comparativa entre ARU desde 2010 até 2020

Tendo em consideração o ano da delimitação de cada uma das ARU, verifica-se que, a média mensal de processos de obras particulares e a ABC aumentam em todas as ARU, embora se registre menor crescimento em algumas ARU. As figuras 4.27 e 4.28 são semelhantes ao nível gráfico, o que significa que existe grande proporcionalidade entre o número de processos que deram entrada e a ABC antes e pós ARU. Destaca-se em termos territoriais, quer em número de processos, quer em ABC em m², a ARU Cidade de Gaia, seguida do Centro Histórico, Encostas do Douro e Zonas Industriais VL11, as restantes ARU registaram algum crescimento, no entanto, pouco significativo. Contudo, verifica-se um acréscimo mensal no número médio de processos de obras particulares que deram entrada pós ARU de, 113%, e em ABC um pouco mais significativa de, 341,88%.

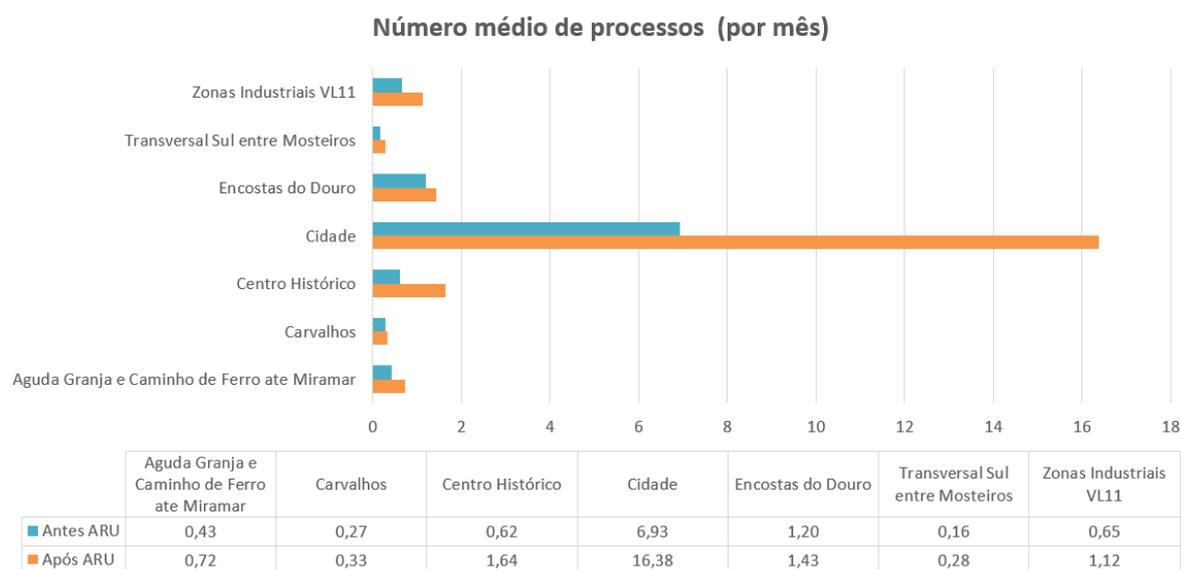


Figura 3.27 | Todas as ARU | número médio de processos (por mês)

Fonte: elaboração própria

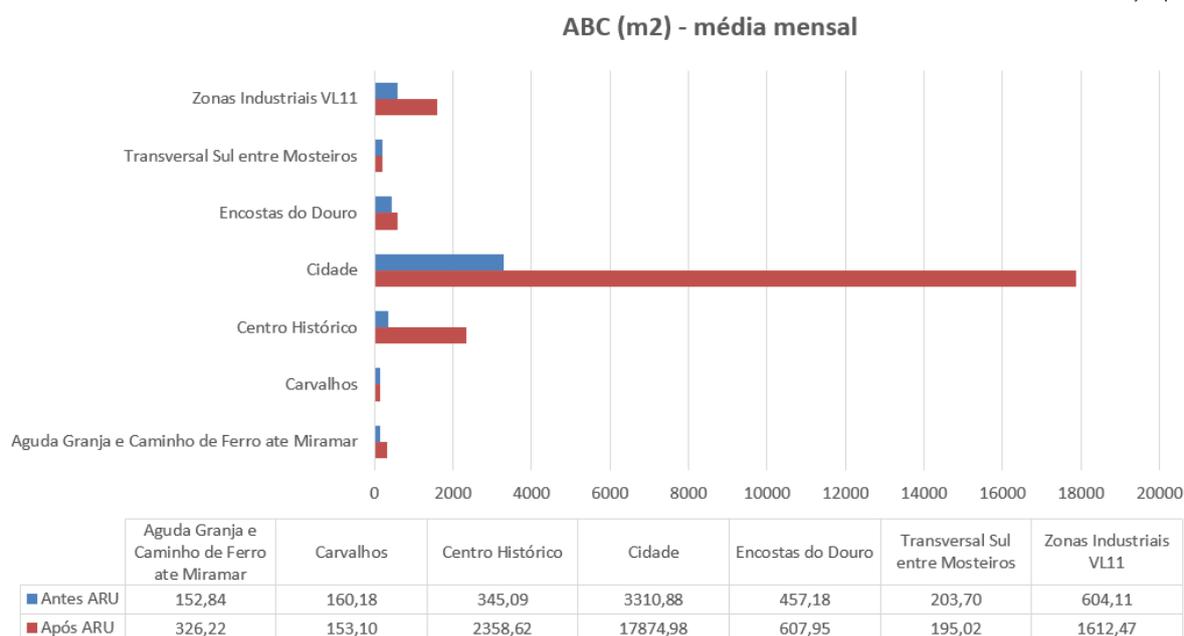


Figura 3.28 | Todas as ARU | ABC em m²

Fonte: elaboração própria

Os equipamentos, sofreram um aumento significativo na ARU Cidade Gaia, no entanto onde se verifica um aumento maior é na ARU Centro Histórico após a sua delimitação, resultante da localização geográfica, com uma maior vocação para hotéis e usos similares o que provocou um aumento significativo quer na média mensal da ABC, quer na média mensal de número de processos.

Relativamente a esta tipologia de uso, nas demais ARU verificou-se o inverso, com exceção da ARU Aguda Granja e Caminho de Ferro até Miramar, que apresenta o dobro dos processos, no entanto residual, dadas as demais ARU. Contudo, verifica-se um acréscimo mensal pós ARU na tipologia de uso equipamentos refletindo-se na ABC de, 218%.

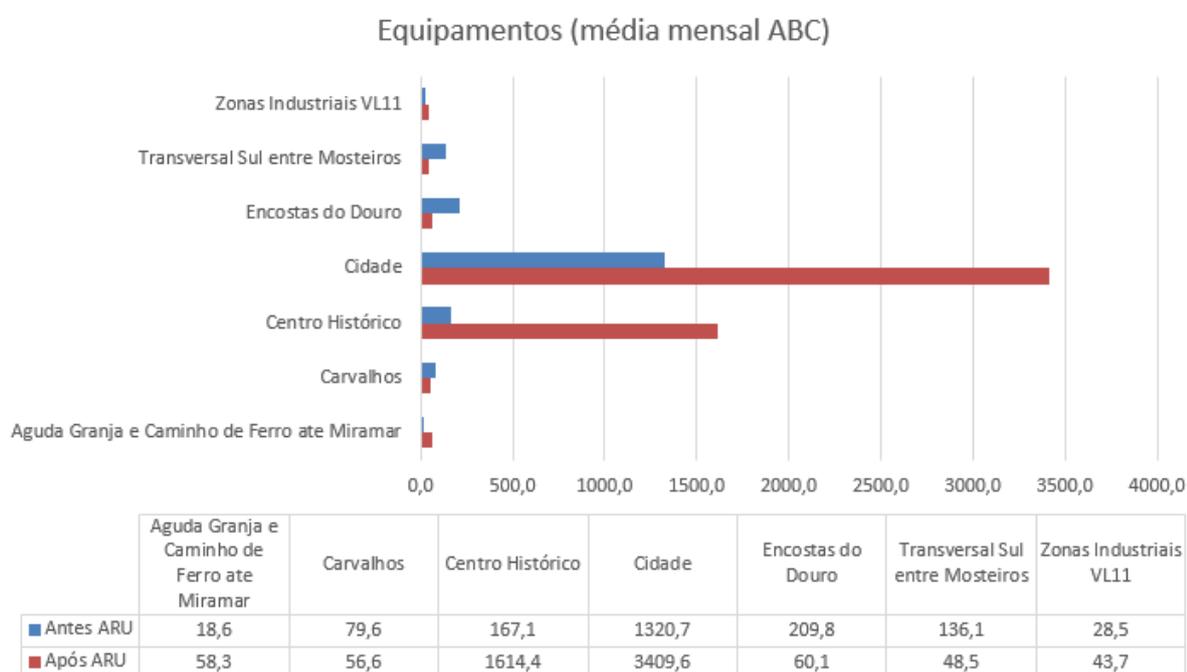


Figura 3.29 | Todas as ARU | Equipamentos (média mensal ABC)

Fonte: elaboração própria

As indústrias, foram mais representativas na ARU Cidade Gaia, seguida pela ARU Zonas Industriais VL 11, dado o objetivo estratégico desta última ARU, vocacionada para este tipo de uso.

A ARU Encostas do Douro possui algumas áreas indústrias, por isso o seu crescimento nesta tipologia de uso, seguido pela ARU Centro Histórico, no entanto com um crescimento menos expressivo. Contudo, verifica-se um acréscimo mensal pós ARU na tipologia de uso indústria refletindo-se na ABC de, 205%.

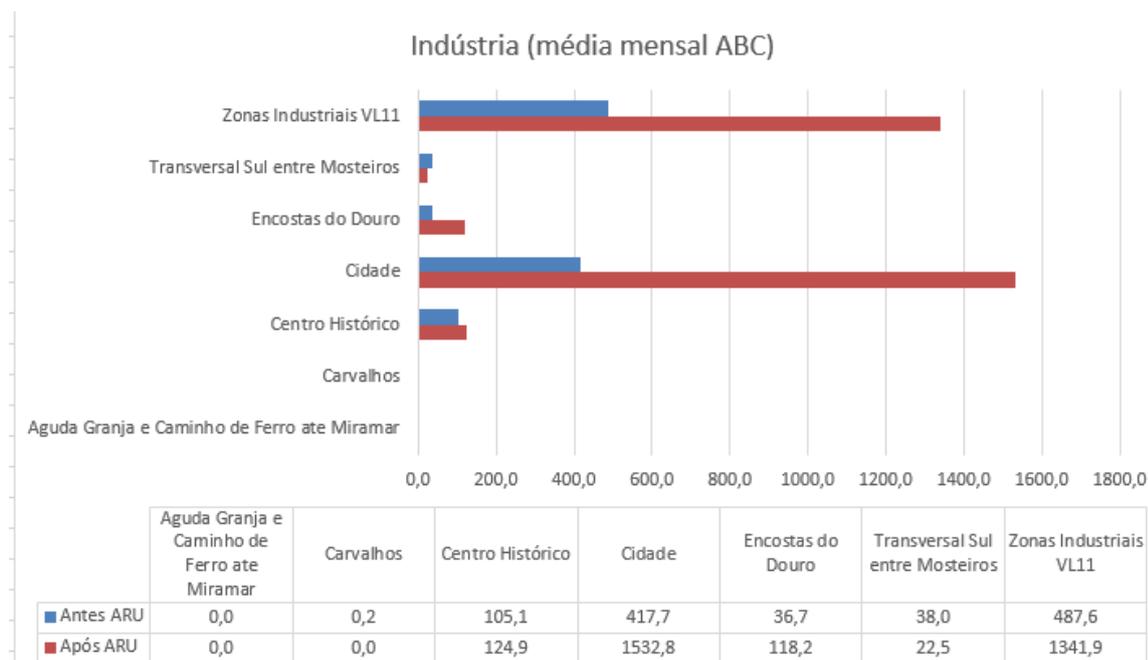


Figura 3.30 | Todas as ARU | Indústria (média mensal ABC)

Fonte: elaboração própria

A tipologia de uso residencial é predominante na ARU Cidade Gaia, com maior expressão em ABC. Segue nesta tipologia de uso a ARU Centro Histórico, no entanto menos expressiva. Foi nesta tipologia que se refletiu um crescimento mensal médio em todas as ARU no período pós ARU, mais significativo, refletindo-se na ABC de, 593%.

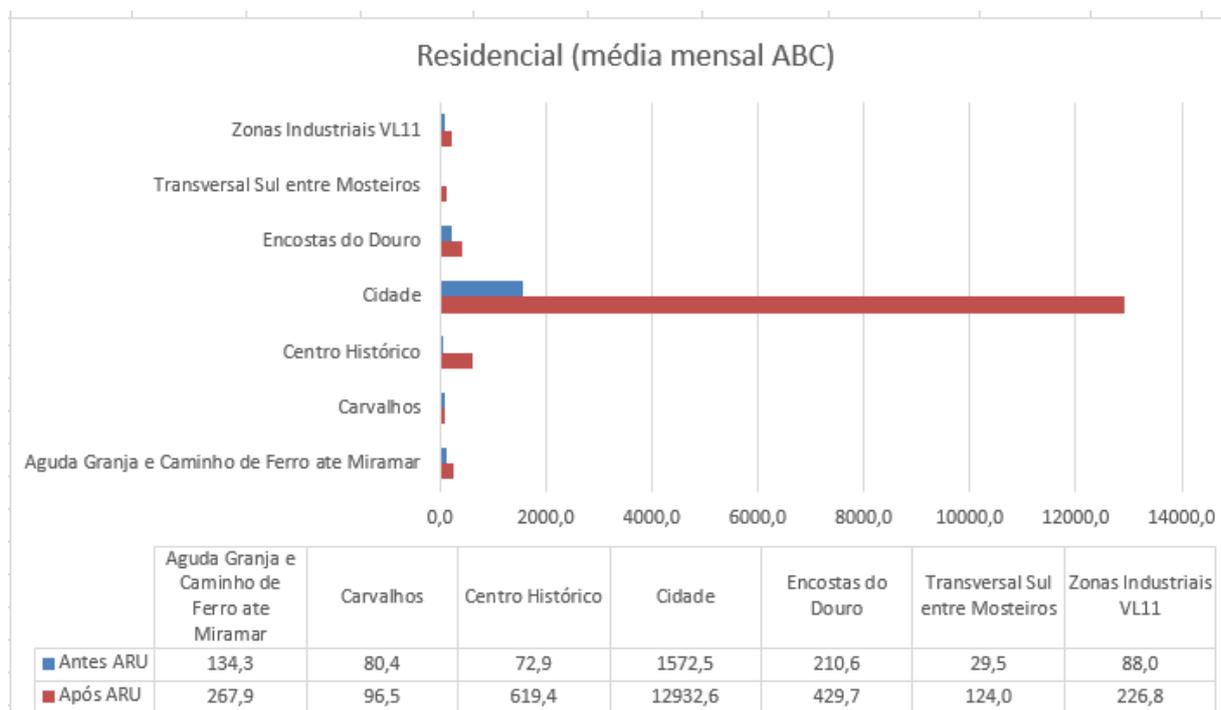


Figura 3.31 | Todas as ARU | Residencial (média mensal ABC)

Fonte: elaboração própria

A reconstrução é mais expressiva nas ARU onde a existência de habitações devolutas e/ou em mau estado é maior, designadamente, ARU Cidade Gaia, ARU Centro Histórico, ARU Aguda Granja e Caminho de Ferro até Miramar, bem como na ARU Encostas do Douro.

A construção nova é mais expressiva na ARU Cidade Gaia, na ARU Centro Histórico e na ARU Zonas Industriais VL 11, com um aumento significativo médio mensal face ao período não ARU. A diferença em percentagem média mensal de ABC pós ARU, em todas as ARU, é de 146,61% e de construção um pouco mais significativo com 370%.

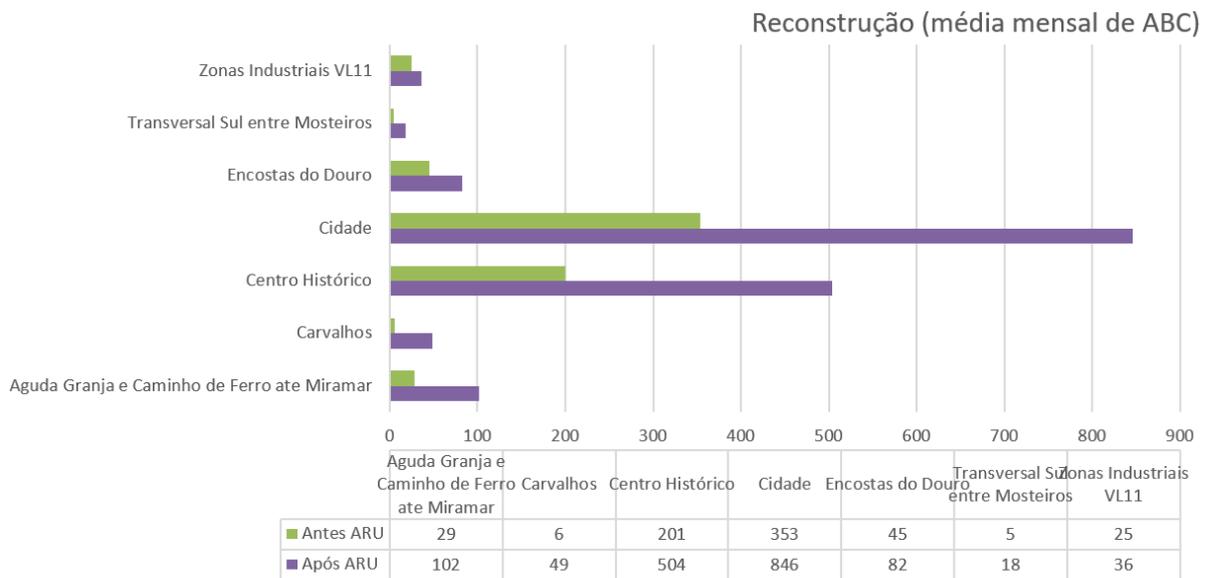


Figura 3.32 | Todas as ARU | Reconstrução (média mensal ABC)

Fonte: elaboração própria

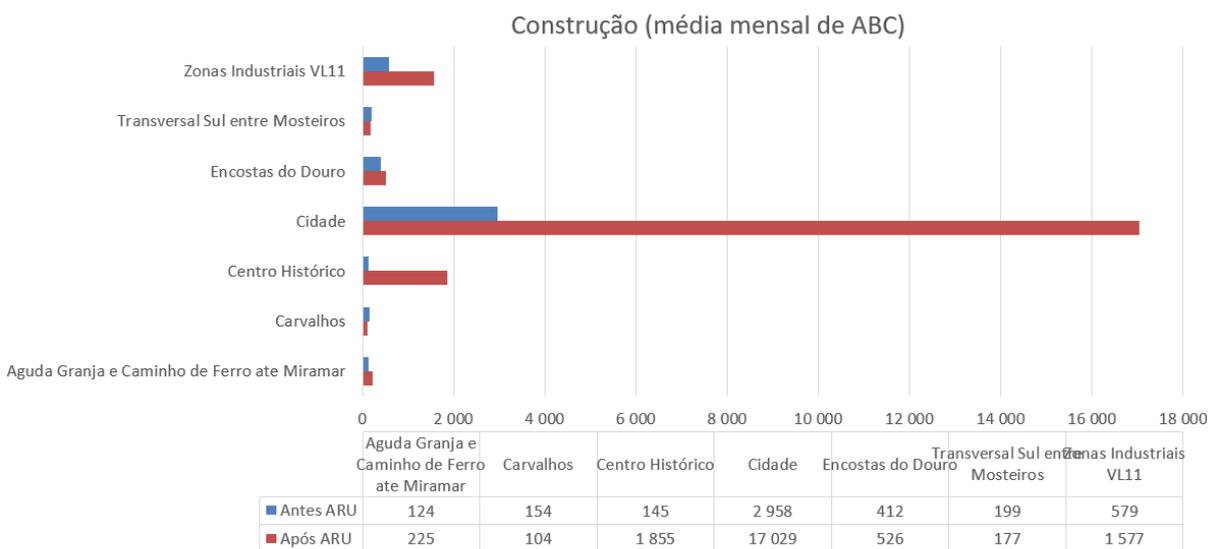


Figura 3.33 | Todas as ARU | Construção (média mensal ABC)

Fonte: elaboração própria

3.3 Análise do restante território desde 2010 até 2020

A restante área territorial, sem delimitação de ARU foi analisada tendo em consideração os mesmos critérios subjacentes na avaliação das ARU, período antes da delimitação da maior parte das ARU, 2010 até 2016 (considerando 74 meses) e, desde 2016 até 2020 (considerando 58 meses). Num total de 4.340 processos para todo o Concelho de Vila Nova de Gaia, foram contabilizados 2.283 processos fora de ARU, o que significa que o número de processos que ao longo de 11 anos deram entrada nas áreas ARU (2.057) é proporcionalmente maior, do que os que deram entrada no restante território, tendo em conta que apenas 34,4% do território está abrangido por ARU.

Tendo como base de partida o período 2010 até 2016, dos 2.283 processos registados nesta área, apenas 1.018 processos foram registados neste período, com uma ABC de 354.139m².

Para o período subsequente, desde 2016 até 2020, obtém-se um total de 1.265 processos, com uma ABC 568.740m². Regista-se por isso, um aumento do número de processos, se tivermos em consideração o número de meses abrangido pela ARU, como da ABC em m². A variação de número de processos médio mensal varia em 58,5% e a ABC em 105%.

Considerando os 74 meses antes da delimitação, constatamos uma média de ABC por mês de 4.785m², no período subsequente à delimitação, 58 meses, uma média de ABC por mês de 9.806.375m².⁷³

ARU	Número total processos	Número médio mensal	Área bruta de construção (abc)	Número médio mensal (abc)	Estimativa orçamental
Antes da delimitação 2010 – 2016 74 meses	1.018	13,75	354.139m ²	4.785m ²	135.844.176,00€
Após a delimitação 2016 – 2020 58 meses	1.265	21,8	568.740m ²	9.806.375m ²	256.094.853,00€
T Var média mensal		58,5%		105%	

Tabela 3.28 | Território sem ARU | número de processos | ABC em m²

Fonte: elaboração própria

⁷³ Tabela discriminada no anexo 12.1

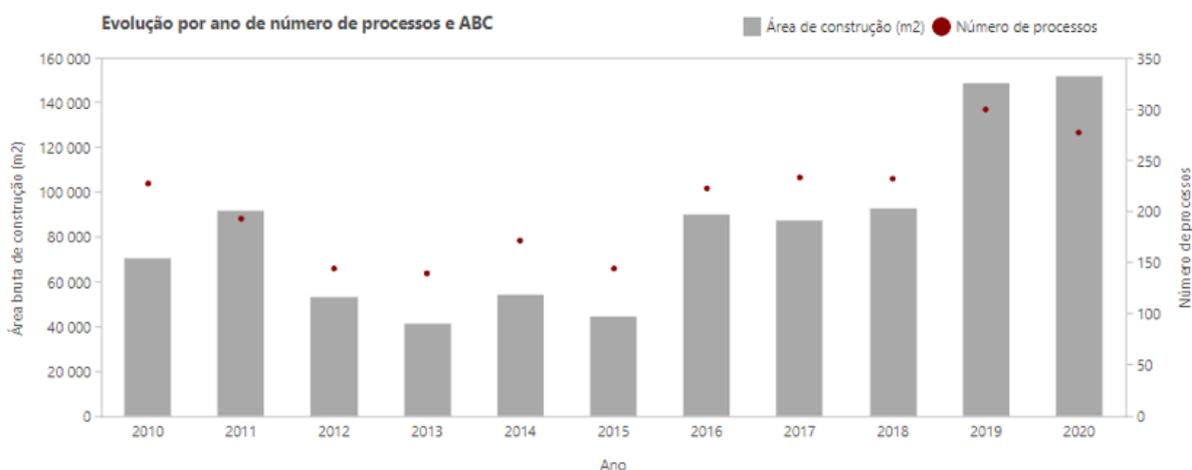


Figura 3.34| Território sem ARU | número de processos | ABC em m2

Fonte: elaboração própria

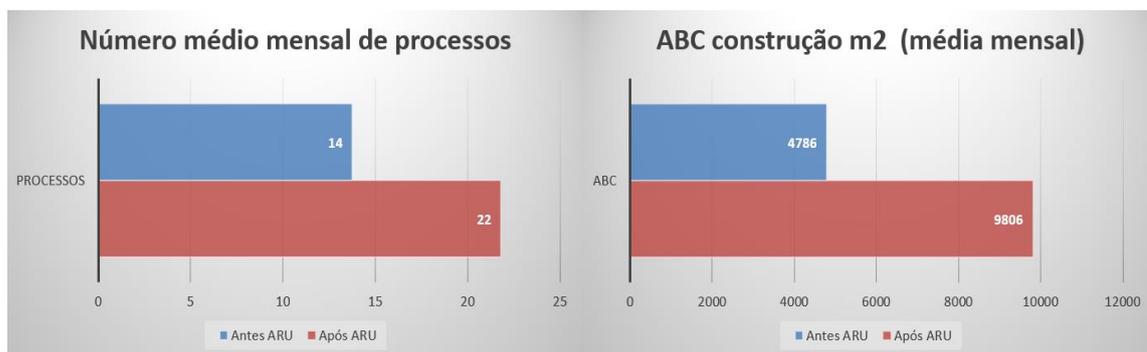


Figura 3.35| Território sem ARU | número de processos | ABC em m2

Fonte: elaboração própria

Quando avaliamos a tipologia de uso da construção, equipamentos, residencial e industriais, verificamos que o grupo que mais aumenta é a residencial no período pós ARU (2016-2020), com uma variação de 143% referente à ABC e 94% no número de processos. Segue-se a indústria com 66% de variação referente à ABC, com uma variação de entrada de número de processos de 57,5%. Os equipamentos, por ser uma tipologia de uso menos procurada, apresenta uma variação de 20% em ABC

e de 13% em número de processos. Verifica-se um aumento progressivo de registo de número de processos com tipologia residencial a partir de 2016 e um crescimento na ABC a partir de 2018.⁷⁴

ARU	equipamentos			indústria			residencial		
	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º proc.	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 74 meses	112	72.269m ²	22.575.129€	59	60.675m ²	15.036.153€	847	221.195m ²	98.232.896€
Após delimitação 2016 – 2020 58 meses	1,5	977m ²		0,8	740m ²		10	2.989m ²	
T Var média mensual	13%	20%		57,5%	66%		94%	143%	

Tabela 3.29 | Território sem ARU | equipamentos | indústrias | residencial

Fonte: elaboração própria

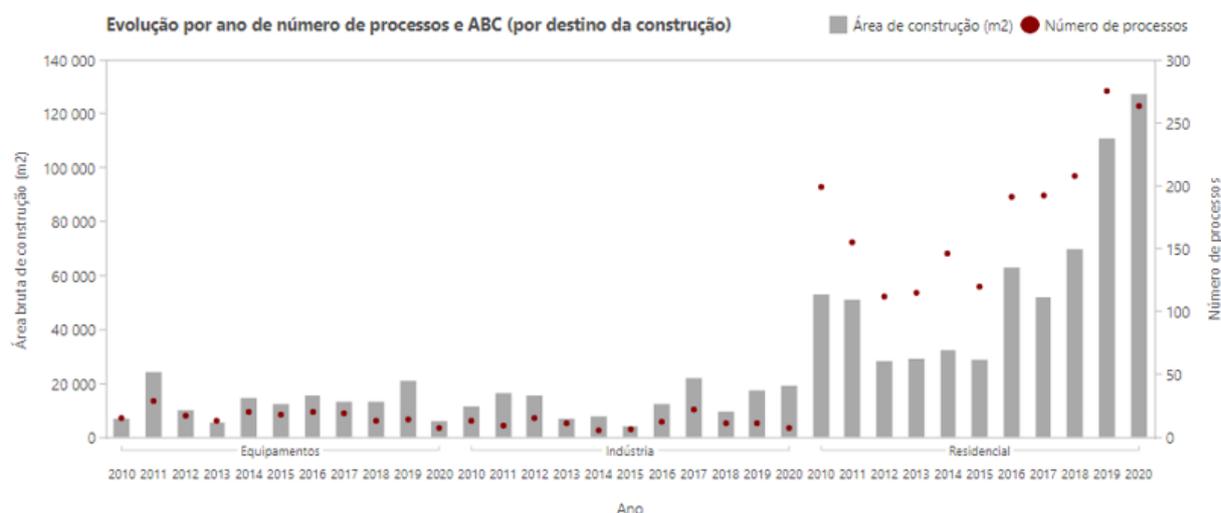


Figura 3.36 | Território sem ARU | equipamentos | indústrias | residencial

Fonte: elaboração própria

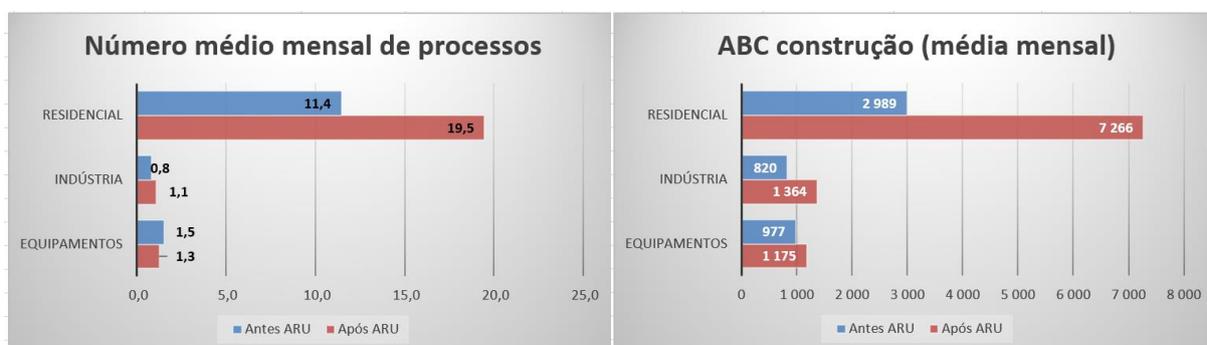


Figura 3.37 | Território sem ARU | equipamentos | indústrias | residencial

Fonte: elaboração própria

74 Tabela discriminada no anexo 12.2

Quanto ao tipo de obra, reconstrução, ou construção, verifica-se um aumento no número de processos destinados a reconstrução com uma variação de 44% e, em ABC uma variação de 152%, apresentando uma média (em m²) antes da delimitação das ARU de 185m² por mês, para 466m² por mês. Quanto à construção, apresenta uma média mensal de ABC antes da delimitação das ARU de 4.601m² para 9.340m², apresentando uma variação de 20%, com um aumento no número de processos de 100%.⁷⁵ Curioso é constatar que o ano de 2016 manteve o número de processos quer para construção, quer para reconstrução, no entanto, a ABC para as reconstruções é mais expressivo. No ano de 2017, ocorre uma inversão, aumentando significativamente a área bruta de construção para novas construções e diminuiu drasticamente a ABC para as reconstruções.

ARU	Construção			Reconstrução		
	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental	n.º processos	Área bruta de construção	Estimativa orçamental
Antes delimitação 2010 – 2016 74 meses	952	340.443m ²	131.508.163€	66	13.696m ²	4.336.014€
Após delimitação 2016 – 2020 58 meses	1.191	541.740m ²	245.795.861€	74	27.000m ²	10.298.991€
T Var média mensal	100%	20%		44%	152%	

Tabela 3.30 | Território sem ARU | construção | reconstrução

Fonte: elaboração própria

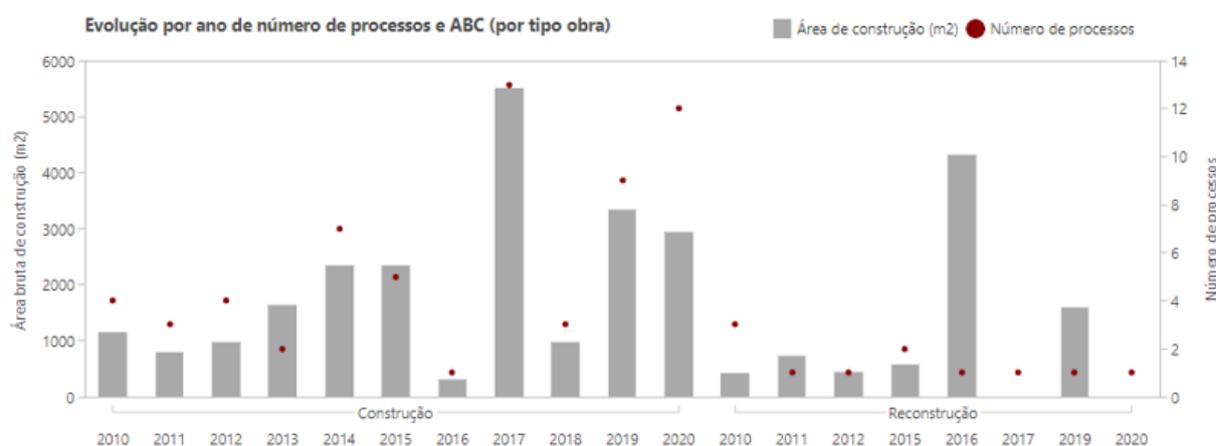


Figura 3.38 | Território sem ARU | construção | reconstrução

Fonte: elaboração própria

75 Tabela discriminada no anexo 11.3

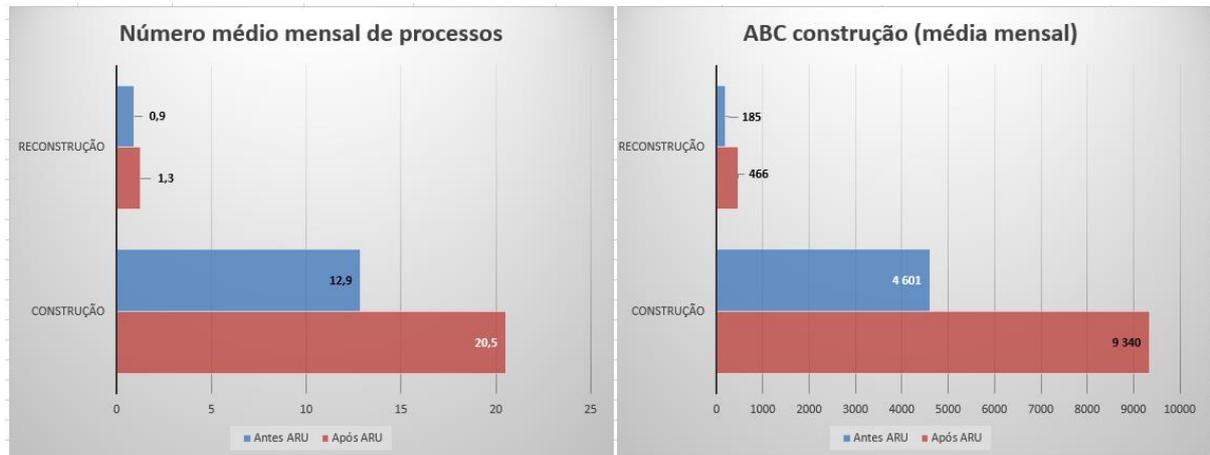


Figura 3.39 | Território sem ARU | construção | reconstrução

Fonte: elaboração própria

CAPÍTULO IV– COMPARAÇÃO DOS RESULTADOS

De uma forma alinear e tendo em consideração a média das 7 ARU delimitadas e o restante território fora das ARU, bem como, o período antes da ARU e pós ARU, concluímos que as ARU delimitadas aumentaram o número médio mensal de processos, em 113%, bem como a ABC em 341,88%, contrastando com igual período nas áreas fora das ARU com uma média mensal de entrada de processos de 58% e de ABC de 105%. Os resultados variam quer na tipologia de uso, quer no tipo de obra, bem como entre área geográfica de ARU, verificando-se que algumas manifestaram um crescimento exponencial, em detrimento de outras onde esse fator não se verificou.

Período pós ARU		ARU		Restantes área do território	
		n.º médio mensal processos	ABC média mensal	n.º processos médio mensal	ABC média mensal
Tipologia de uso	Equipamento		218%		20%
	Indústria		205%		66%
	Residencial		593%		143%
Tipo de obra	Construção		370%		20%
	Reconstrução		146,61%		152%
Total variação pós ARU Todas tipologias e tipo de obra medidos em 58 meses		113%	341,88%	58%	105%

Tabela 4.31 | Comparação Resultados em ARU e fora de ARU

Fonte: elaboração própria

Comparados os resultados verificamos que nas ARU Centro Histórico, ARU Cidade Gaia e ARU Zonas Industriais VL11, relativamente à média de entrada de processos, o efeito foi mais significativo nos anos após a delimitação da maior parte das ARU (2016), quando comparadas com o restante território. No entanto, nas áreas fora das ARU também se verificou crescimento, ainda que, menos expressivo.

Os testes apresentados nas tabelas 4.32 e 4.33 comparam as médias por ano do número de processos e da ABC, no período pré ARU e pós ARU, onde o p-valor, que se mostra relevante nas ARU Centro Histórico, ARU Cidade Gaia, inferior a 5%, reforçando o crescimento nestas ARU pós delimitação. Nas restantes ARU, não se verificou grandes diferenças relativamente aos dois períodos analisados, se comparados com o restante território não ARU.

Rótulos de Linha	Contagem de ano_proc											p-valor
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Aguda Granja e Caminho de Ferro ate Miramar	7	4	5	2	7	7	2	14	3	10	13	0,299
Carvalhos	3	4	5	2	2	4	4	3	2	5	5	0,558
Centro Histórico	6	6	8	10	7	10	16	33	22	29	21	0,014
Cidade	93	89	81	70	101	66	123	172	207	265	196	0,008
Encostas do Douro	16	13	13	25	11	11	11	17	14	19	22	0,556
n.a.	227	193	144	139	171	144	223	233	232	300	277	0,003
Transversal Sul entre Mosteiros	3	1			3	4	5	4	3	4	1	0,505
Zonas Industriais VL11	11	4	7	6	11	8	15	17	12	13	9	0,016
Total Geral	366	314	263	254	313	254	399	493	495	645	544	

Tabela 4.32 | Comparação Resultados em ARU e fora de ARU (média anual número processos)

Rótulos de Linha	Soma de area_construcao											p-valor
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Aguda Granja e Caminho de Ferro ate Miramar	1550	1506	1383	1632	2331	2908	4616	5508	955	4914	2928	0,082
Carvalhos	4503	534	3776	541	450	2049	468	2683	166	1013	4550	0,860
Centro Histórico	3892	6012	3590	2896	2805	6517	23876	78743	27504	42753	18114	0,046
Cidade	53179	59837	24192	26859	31402	45893	69621	102223	185588	393109	289851	0,048
Encostas do Douro	5661	4857	4009	8834	3280	7190	2374	11820	4099	11495	5473	0,532
n.a.	70492	91478	53070	40730	54014	44355	89909	86930	92362	148109	151430	0,016
Transversal Sul entre Mosteiros	4314	230			705	9297	1584	4452	1076	3935	792	0,601
Zonas Industriais VL11	12164	4884	2083	10939	5786	8712	14665	43316	9666	22149	3863	0,176
Total Geral	155755	169338	92103	92431	100773	126921	207113	335675	321416	627477	477001	

Tabela 4.33 | Comparação Resultados em ARU e fora de ARU (média anual ABC)

CAPÍTULO V – CONCLUSÕES

Em termos conceptuais as ARU têm por base a definição de reabilitação urbana que ao longo dos anos evoluiu relativamente ao seu âmbito de ação, métodos, abordagem de intervenção e objetivos inerentes. A salvaguarda e conservação do património arquitetónico começa a ganhar importância no contexto urbano, integrando os aspetos socioeconómicos, culturais e ambientais nas ações de reabilitação, apenas a partir de 1960. Os conceitos de valorização da identidade, autenticidade e património, e o reconhecimento das especificidades dos lugares em termos de características físicas, económicas, históricas e estéticas dos locais começam a ser consideradas (Paiva et al., 2006; Alves, 2016).

Na década de 1970, surge a legislação específica de reabilitação urbana e ordenamento do território, acentuando-se pós 25 de abril com a melhoria das condições de vida. A migração do campo para a cidade, na procura de melhores condições de vida, leva à expansão urbana rápida sem tempo para a elaboração de uma estratégia de planeamento (Alves, 2016; Gaspar et al., 2006). Foi neste período que as questões sociais começaram a fazer parte das agendas das políticas públicas, e a reabilitação urbana se afirma pela garantia dos valores locais, reforço da identidade e novas perspetivas se abrem à recuperação do património, como a qualidade de vida dos cidadãos.

A ARU não é apenas a requalificação do edificado, é uma somatória integrada e planeada de ações num determinado local previamente delimitado que em conjunto com os benefícios e incentivos fiscais associados, leva aos proprietários e agentes imobiliários a interessar-se por intervir no edificado. A delimitação das ARU permite ao município através de instrumentos de planeamento e de gestão, introduzir uma nova dinâmica ao tecido construído, onde seja possível a execução de uma forma integrada e em rede, de ações de intervenção programadas, conduzindo à regeneração urbana dos locais.

As ARU são instrumentos de planeamento urbano, cujo objetivo imediato visa o desenvolvimento das áreas desfavorecidas, que pelas suas características intrínsecas seja necessária uma intervenção de forma integrada, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público. Em Vila Nova de Gaia as ARU surgem pela necessidade de regeneração urbana em locais estratégicos, onde existe a necessidade de priorizar ações através da programação com vista à requalificação urbana, paisagística e ambiental,

revitalização económica e social do território, operando em articulação com os instrumentos de gestão territorial.

Cada uma das ARU definidas para o concelho de Vila Nova de Gaia possuem características específicas e singulares que as distinguem umas das outras. A dispersão e o crescimento urbano com recurso à expansão urbana verificada no município ao longo da primeira década do ano 2000, aliado ao abandono e à degradação do centro urbano, dos núcleos edificados e de alguns locais cujas dinâmicas urbanas foram esquecidas no final do século XX, conduziu para a tomada de decisão de delimitação de ARU. Medir o impacto das ARU no território ao longo de dois períodos, balizados entre os anos de 2010 até 2020, antes da delimitação e após a delimitação de cada uma das 7 ARU estudadas, torna-se o objetivo principal deste trabalho. A evolução territorial destas ARU estão dependentes de múltiplos fatores, sejam eles geográficos (entre ARU), sociais, económicos, legais, fiscais e dependem muito das dinâmicas do mercado.

Para além da alteração aos diplomas legais que influenciam a reabilitação urbana, o ponto de vista fiscal será o fator que mais interfere e incentiva a intervenção nas ARU, seja através dos incentivos financeiros e benefícios fiscais propostos e aprovados aquando da delimitação de cada uma das ARU. Outros programas de financiamento e instrumentos servem de incentivo ao setor público e privado para investirem nestas áreas em detrimento de outras, designadamente, a Nova Geração de Políticas de Habitação, aprovada através da Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 50-A/2018, de 2 de maio; o Projeto 'Reabilitar como Regra'; o instrumento Reabilitar para Arrendar; Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020); o Programa Casa Eficiente 2020; os PEDU e os PAICD; o Programa de Reabilitação de Bairros Sociais na vertente da eficiência energética. São programas que dão resposta aos problemas do edificado estimulando a sua intervenção, incentivando a reabilitação de áreas degradadas, o mercado de arrendamento, promovem a coesão social e ações na vertente ambiental e energética.

Para além destes estímulos à reabilitação urbana em ARU, outros fatores dependeram da evolução destas áreas territorialmente delimitadas, nomeadamente, a localização geográfica de cada uma das ARU e as suas características intrínsecas, sobretudo numa cidade com a dimensão de Vila Nova de Gaia, a qual podemos atualmente intitular de 'cidade cosmopolita', possuindo várias centralidades, muito presentes em cada uma destas ARU. Paralelamente, a melhoria das condições de vida através da reabilitação da frente atlântica e ribeirinha, a requalificação das linhas de água que atravessam o

território, o aumento do turismo e as necessidades decorrentes dessa atividade, a necessidade de habitação e o aumento dos alojamentos locais, o interesse pelo investimento estrangeiro, a necessidade e a procura de zonas industriais e de investimento estratégico para a realocação e sedimentação do tecido empresarial e a rede de infraestruturas viárias que atravessam o território e o torna apetecível à luz de novos investidores e promotores. Todos estes fatores contribuíram para a atratividade deste território, sobretudo nas ARU.

Saber se as ARU aumentaram o número de processos de obras particulares, quer em ABC quer na tipologia de uso, quer no tipo de edifício, não é linear em todas as ARU, tendo em consideração o tipo de análise efetuada para apurar a evolução territorial das ARU através dos processos de obras particulares submetidos desde 2010 até 2020, para todo o território de Vila Nova de Gaia. Selecionouse 4340 registos de processos, tendo em consideração para o aferimento deste número, a dimensão e pertinência do 'pedido' como contributo para a regeneração urbana. Numa análise imediata do território delimitado e não delimitado, podemos afirmar que nas ARU o número de processos contabilizados em termos proporcionais (2057) foi mais elevado no período 2010- 2020, já que, as ARU ocupam apenas 34,4% do território. Nas áreas fora das ARU, correspondentes a 65,6% do território de Vila Nova de Gaia, foram contabilizados 2283 processos, por isso proporcionalmente inferior tendo em consideração a percentagem de ocupação territorial.

Pela leitura dos resultados, concluímos neste trabalho que, promovido pelos agentes privados, as ARU tiveram um efeito positivo no desenvolvimento do território. Na média da somatória de todas as ARU, aumentou o número médio mensal de processos de obras particulares e da ABC, relativamente ao restante território, tendo como base o seguinte resultado: no período pós ARU aumentou 113% o número de processos de obras particulares e 341,88% a ABC, face a restante área do território que teve um aumento de 58,5% no número médio mensal de processos de obras particulares e de 105% na ABC média mensal. As tipologias de uso onde se verificou um crescimento mais acentuado foi o uso residencial e o tipo de destino de obra, a construção. Através da tabela 3.30, é curioso verificar que as obras de reconstrução sofreram um acréscimo nas áreas fora das ARU com 152%, superior às ARU na sua totalidade, com 146,61%. Este fenómeno poderá dever-se às alterações legais, designadamente ao RJRU, regulado pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, o qual veio facilitar através de um procedimento simplificado de controlo prévio as operações urbanísticas e regular a reabilitação urbana de edifícios, ou frações, ainda que, localizados fora das ARU, cuja obra tenha sido concluída há pelo menos 30 anos.

Nem todas as ARU tiveram o mesmo desenvolvimento no território, esta diferença deve-se à própria localização geográfica, proximidade com o centro da cidade, como é o caso da ARU Cidade Gaia e a ARU Centro Histórico, geograficamente contíguas (anexo 5.4 e 6.4) e espelho com a cidade do Porto.

A forte atratividade sobretudo da ARU Centro Histórico, demonstrando uma forte apetência para o turismo, levaram a um acelerado aumento do número de equipamentos e de residenciais, aumentando significativamente a construção de raiz. É de notar que esta área antes da delimitação que ocorreu em 2013, mantinha-se praticamente estagnada com uma ABC média mensal de 345,09m², passando para 2.358,63m². É de referir que embora seja uma área com muitas construções para reabilitar, a sua maioria encontrava-se em muito mau estado de conservação, muitas apenas só com fachadas, sem miolo de construção, por isso o resultado ao nível do aumento da ABC é superior para a construção do que para a reconstrução.

A ARU Cidade Gaia, pela sua localização e caracterização específica de centro de cidade verificou um crescimento exponencial, acompanhado pela ABC e número medio mensal de processos, 440% e 136% respetivamente. Nesta ARU a tipologia de uso residencial destaca-se com uma variação de 722%, face à indústria com 267% e os equipamentos com 158%, mais uma vez destacando-se a construção nova com 476% ao invés da reconstrução com 139%. Nas áreas industriais destaca-se a ARU Zonas Industriais VL11 com uma variação mensal de ABC pós delimitação de 175%, seguido da residencial em 158%, no entanto o número de processos é mais significativo no número médio de processos de obras particulares com uma variável de 223% para residencial em comparação com 37,1% para a indústria. Este fator deve-se à escala das indústrias e armazéns propostos para esta área.

A ARU Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar, bem como a ARU Encostas do Douro, mostram um crescimento pouco significativo. Na ARU Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar, destaca-se um crescimento mais acentuado na reconstrução e na tipologia de uso equipamentos. Na ARU das Encostas do Douro, verifica-se um crescimento na tipologia de uso indústria e na reconstrução, apresentando valor médio negativo nos equipamentos.

A ARU Carvalhos, e a ARU Transversal Sul Mosteiros, têm um comportamento semelhante, apresentando uma tendência oposta relativamente às demais ARU cujo número médio mensal de processos de obras particulares teve um crescimento pouco significativo e um decréscimo na ABC relativamente ao período não ARU. Os equipamentos também apresentam valores negativos em ambas

ARU e a tipologia de uso residencial tem um aumento pouco significativo. Nestas ARU destaca-se os pedidos para reconstrução com uma variável bastante positiva.

Comparados os resultados verificamos que nas ARU Centro Histórico, ARU Cidade Gaia e ARU Zonas Industriais VL11, relativamente ao aumento da média de entrada de processos e ABC, o efeito foi mais significativo nos anos após a delimitação da maior parte das ARU (2016), quando comparadas com o restante território. No entanto, nas áreas fora das ARU também se verificou crescimento, ainda que, menos expressivo. Este fator poderá dever-se ao efeito *still over* positivo provocado pelas ARU que evidenciaram um crescimento mais acentuado contaminando os territórios adjacentes. No entanto, podemos questionar se, pelo contrário, vai 'sugar' o investimento criando um efeito *crowding out*.

As ARU representam para o Município de Vila Nova de Gaia um forte impulsionador da regeneração urbana, cuja política pública do município assentou na delimitação de áreas prioritárias ao nível de investimento público e privado, na atribuição de incentivos financeiros, previstos em orçamento Municipal e limitados temporalmente para as ações de reabilitação urbana. Através da redução ou dispensa de taxas ao nível dos procedimentos de controlo das operações urbanísticas, acompanhamento técnico das operações urbanísticas promovidas pelos particulares e na execução de obras de requalificação das infraestruturas urbanísticas e dos espaços públicos, a dinamização do território faz-se a várias velocidades.

Sustentando a argumentação da essência do local como 'máquina de crescimento', (Molotch, 1976), podemos afirmar que estão criadas todas as condições para que as ARU se assumam no contexto de Vila Nova de Gaia, como motores da 'máquina de crescimento' e assim poder incentivar a regeneração urbana, seja através dos incentivos e benefícios fiscais, do cumprimento do quadro legal e do planeamento estratégico onde o setor público se assuma como principal impulsionador e alavanca da regeneração urbana e que assim consiga estimular o setor privado.

Para concretização de uma regeneração urbana da forma como se encontra planeada e perspectivada quer através da ERUG, do PEDU, ou do PARU, será necessário dar continuidade ao trabalho já realizado através de uma eficaz monitorização do planeamento, não só nas ARU como nas ORU. O município delimitou até à data desta dissertação 11 ARU das quais apenas 2 são ORU. Não existe regeneração urbana da forma como se perspectiva nos vários documentos elaborados pelo Município e que serviram de base para a elaboração deste trabalho, sem um planeamento rigoroso, detalhado e eficaz no território, sendo apenas possível, neste caso concreto, através de ORU, sejam elas simples ou sistemáticas. Na ausência deste instrumento de planeamento, o edificado apenas sofrerá algum tipo

transformação se as dinâmicas do mercado assim o permitirem. Outro fator determinante para a regeneração urbana prende-se com a qualidade do espaço público onde o município desempenha um papel fundamental. A monitorização das intervenções realizadas no espaço público e o cruzamento dos dados com o planeamento, poderá contribuir para a eficácia e a eficiência da programação territorial. Existem outros fatores determinantes na regeneração que se prendem com questões sociais, ambientais e culturais, onde só um acompanhamento e monitorização de cada uma das ARU/ORU por parte da entidade gestora a tornariam possível na sua plenitude.

Dado que se verificou um menor desenvolvimento das ARU Encostas do Douro, Carvalhos, Transversal Sul Mosteiros e Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar, pela sua localização geográfica distante dos centros urbanos, um acompanhamento, planeamento e monitorização mais minucioso poderá contribuir para um maior desenvolvimento e regeneração urbana destas áreas. Uma deficiência notada é a falta de conhecimento da população relativamente aos incentivos e benefícios fiscais atribuídos para quem investir numa ARU. Uma divulgação de forma clara e assertiva, através dos vários canais de comunicação, sobre a existência das ARU, dos seus benefícios e incentivos, poderão contribuir de forma positiva para estimular estas ARU.

Apesar da Gaiurb, EM possuir um sistema de registo de processos e monitorização da informação de excelência, algumas dificuldades foram detetadas à partida. A primeira prendeu-se com a sistematização da informação e a estrutura dos dados recolhidos. O registo e interpretação dos elementos que são submetidos a apreciação através dos processos de obras particulares, em alguns casos levantaram dúvidas quanto à tipologia de uso, noutros casos falta de informação como a estimativa orçamental, noutros casos inclusive, levantam-se dúvidas quanto à área bruta de construção e o seu cruzamento com a estimativa orçamental e/ou o número de pisos, acima e abaixo do solo. Neste caso concreto, um manual explicativo do preenchimento da ficha do Instituto Nacional de Estatística⁷⁶, de forma clara e inequívoca, automática e igualitária para todo o país, resolveria todas as situações pouco objetivas e por vezes discricionárias, que muito contribuiriam não só para a monitorização da reabilitação urbana, como ajudaria na vertente de planeamento urbano e controlo urbanístico.

Por outro lado, o cruzamento de dados geográficos das ARU com os instrumentos de gestão territorial, designadamente, PDM, poderia dar-nos as percentagens de classificação de uso do solo

⁷⁶ As fichas estatísticas existentes possuem um manual explicativo, no entanto, confuso já que não cruzam conceitos com o RJUE

utilizado em cada uma das ARU consoante a tipologia de uso ou destino da construção, bem como as percentagens de área verde pública disponíveis relativamente às áreas ocupadas. Outra forma de estudar se as ARU contribuem para a regeneração urbana prende-se com a contextualização das questões sociais, ambientais e culturais de cada uma das ARU, a sua monitorização e o cruzamento de dados estatísticos no contexto populacional e urbano. Para futuras investigações o cruzamento destes dados com os dados estatísticos da população residente em cada uma das ARU, contribuiria para testar a regeneração urbana. Outras linhas de investigação poderão ser desenvolvidas, como adaptar este estudo a outros municípios, e/ou comparar ARU de outros municípios com Vila Nova de Gaia.

Por último, as ARU representam uma alavanca no desenvolvimento sustentável territorial, contrariam a expansão das áreas urbanas, privilegiam o tecido urbano existente e os núcleos preexistentes, possibilitam que cada centralidade por mais pequena que seja, consiga (re)encontrar o seu *genius loci*⁷⁷...

As ARU serão sempre o ponto de partida, a regeneração urbana o ponto de chegada!

⁷⁷ Genius loci é um termo latino que se refere ao "espírito do lugar"
https://pt.wikipedia.org/wiki/Genius_loci

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adair, A., Berry, J., McGreal, S., Deddis, B., & Hirst, S. (1999). *Evaluation of investor behaviour in urban regeneration*. *Urban Studies*, 36(12), (pp. 2031–2045). Consultado em <https://doi.org/10.1080/0042098992520>.
- Adair, A., Berry, J., McGreal, S., Deddis, B., & Hirst, S. (2000). *The financing of urban regeneration*. *Land Use Policy*, 17(2), (pp. 147–156). Consultado em [https://doi.org/10.1016/S02648377\(00\)00004-1](https://doi.org/10.1016/S02648377(00)00004-1).
- Adair, A., Berry, J., & McGreal, S. (2003). *Financing property's contribution to regeneration*. *Urban Studies*, 40(5–6), (pp. 1065–1080). Consultado em <https://doi.org/10.1080/0042098032000074326>.
- Alves, C. S. C. (2016). *Reabilitação urbana: uma prática (de)corrente: o regime jurídico da reabilitação urbana e a sua aplicação: da instrumentação à intervenção*. Consultado em <http://hdl.handle.net/10400.6/4234>.
- Barata Salgueiro, T. (1998). *Cidade pós-moderna: espaço fragmentado*. *Inforgeo*, n. 12-13, (pp. 225-235).
- Barata Salgueiro, T. (1999). *Das mudanças territoriais às da gestão*. *Algumas notas Finisterra*, v. 34, n. 67-68, (pp. 153-160).
- Barata Salgueiro, T. (2000). *Fragmentação e exclusão nas metrópoles*. *Sociedade e Território*, v. 30, (pp. 16-26).
- Breda-Vázquez, I., Conceição, P., Batista, L., & Branco-Teixeira, M. (2000). *Contributos para a definição de intervenções de regeneração urbana*. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.
- Brito, H. E., (2003). *Cultura E Território, Das Políticas Às Intervenções. Estudo Geográfico Do Património Histórico-Arquitectónico e da Sua Salvaguarda*. Universidade de Lisboa.
- Carvalho, J. (2013). *Ordenamento do território e política de habitação: Que caminhos para Portugal?* *Revista Portuguesa de Estudos Regionais*, 32(1), (pp. 79–85).
- Cavaleiro, C. (2009). *As tecnologias de informação e comunicação como instrumentos de governância*. Cadernos Curso De Doutoramento Em Geografia, FLUP 1.
- Couch, C., Fraser, C., and Percy, S. (2003). *Urban Regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell Publishing.
- Direção-Geral do Território. (2015). *Cidades Sustentáveis 2020*. In *European Planning Studies* (Vol. 22, Issue 1).
- Farahani, A. (2017). *Urban growth machine*. In *The Wiley-Blackwell Encyclopedia of Social Theory*. (pp.1–4). Doi:10.1002/9781118430873.est0545.

- Feiock, Richard C., & Jae-Hoon, Kim. (2002). *Form of Government, Administrative Organization, and Local Development Policy*. Journal of Public Administration Research and Theory 11 (January): (pp. 29–50).
- Feiock, R. C., Tavares, A. F., & Lubell Mark. (2008). *Policy Instrument Choices for Growth Management and Land Use Regulation*. Policy Studies Journal 36:3 (July): (pp. 461-480).
- Flores, J. (2016) *An investigation of the energy efficiency of traditional buildings in the Oporto World Heritage Site*, paper presented in the Energy Efficiency and Comfort of Historic Buildings. Proceedings, Edits M. Bouw, S. Dubois, L. Dekeyser, Y. Vanhellemont.
- Freitas, V., (2017) *Até onde devemos isolar as nossas casas?* Consultado em <https://paginas.fe.up.pt/~dec/noticias/ate-onde-devemos-isolar-nossas-casas>.
- Gaspar, J., Simões, J. M., & Barroso, S. (2006). *Reabilitação Urbana: centros históricos, áreas de génese ilegal e realojamento*. In Geografia de Portugal: Planeamento e ordenamento do território (vol. 4) (pp. 385–421). Círculo de Leitores e Autores.
- Guerra, I. (2011) *As políticas de habitação em Portugal: à procura de novos caminhos*, Cidades, Comunidades e Territórios, 22: (pp. 41-68).
- Hall, T., Hubbard, P. h. (1996). *The entrepreneurial city: new urban politics, new urban geographies?*. Progress in Human Geography, v. 20, n. 2, (pp. 153-174), doi:10.1177/030913259602000201
- Hall, T. (2006). *Urban geography*. 3. ed. Londres: Routledge.
- Koolhaas, R. (2002), *Prototipo 007: A Cidade Em Performance* (ano IV).
- Ley, D. (1980). *Liberal ideology and the postindustrial city*. Annals of the Association of American Geographers, v. 70, n. 2, p. 238-258, 1980. doi:10.1111/j.1467-8306.1980.tb01310.x.
- Logan, JR, & Molotch, HL (1987). *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. University of California Press. Consultado em <http://www.gbv.de/dms/bowker/toc/9780520063419.pdf>.
- MacLe, G., & Goodwin, M. (1999). *Reconstructing an urban and regional political economy: on the state, politics, scale, and explanation*. Political Geography, 18(6), (pp. 697-730).
- Mateus & Associados (2016) *Estudo de avaliação do impacto social, económico, financeiro e territorial do instrumento financeiro Fundo JESSICA Portugal*. Banco Europeu de Investimento.
- Mendes, L. (2013). *A regeneração urbana na política de cidades: inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo*. urbe, Rev. Bras. Gest. Urbana, vol.5, n.1, (pp. 33-45). ISSN 2175-3369. Consultado em <https://doi.org/10.7213/urbe.7784>.
- Molotch, H. (1976). *The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place*. 117. American Journal of Sociology, 82(2), (pp. 309–332).

- Molotch, H. (2004). *The Political Economy of Growth Machines*. In J. M. Stein (Ed.), *Classic Readings in Urban Planning* (2nd ed.). Blackwell.
- Moura, D., Guerra, I., Seixas, J. & Freitas, M.J. (2006). *A Revitalização Urbana. Contributos para a Definição de um Conceito Operativo*, *Cidades, Comunidades e Territórios*, 12/13: (pp. 15-34).
- Mourão, J. F. (2012). *Planeamento do Metabolismo Urbano: Uma via para a restrição de emissões urbanas de gases com efeito de estufa*, Tese de Doutoramento em Arquitetura - Dinâmicas e Formas Urbanas, Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto e Laboratório Nacional de Engenharia Civil.
- Mourão, J. F. (2019). *Regeneração urbana integrada, proteção do património cultural e eficiência ambiental como objetivos divergentes nas políticas urbanas em Portugal (2000 – 2020)*, *Cidades*, 38, Consultado em <http://journals.openedition.org/cidades/1166>.
- MRAU, (2007). *Leipzig Charter on Sustainable European Cities* (UK EU Presidency). Consultado em https://ec.europa.eu/regional_policy/archive/themes/urban/leipzig_charter.pdf.
- MRAU, (2010). *Toledo Declaration - Informal Ministerial Meeting on Urban Development*. (Spanish EU Presidency). Consultado em http://www.mdrap.ro/userfiles/declaratie_Toledo_en.pdf.
- MRAU, (2016). *Urban Agenda for the European Union - 30 de maio, Amesterdão, Países Baixos*. Consultado em <https://www.portugal2020.pt/Portal2020/Media/Default/Docs/NOTICIAS2020/PactAmsterdam.pdf>.
- Nabais, J. C. (2009). *Direito Fiscal*. 5ª ed. Edições Almedina. Coimbra. ISBN 978-972-40-3800-1.
- Nascimento, E. J. P. D. (2008). *O papel das políticas de requalificação urbana e ambiental: o caso do programa Polis em Bragança, Chaves e Viana do Castelo*. Tese de Doutoramento, Universidade de Lisboa.
- Navarro, P., & Carson, R. (1991). *Growth controls: Policy analysis for the second generation*. *Policy Sciences*, 24(2), (pp. 127-152).
- Noronha, F. (2014). *Reabilitação urbana: benefícios fiscais e incentivos financeiros*. *Confidencial Imobiliário*, fevereiro, (pp. 30-32).
- Oliveira, F. P. (2011). *Novas Tendências do Direito do Urbanismo: de um urbanismo de expansão e de segregação a um urbanismo de contenção, de reabilitação urbana e de coesão social*. Coimbra: Edições Almedina Coimbra. ISBN 978-972-40-4652-5.
- Paiva, J. V., Aguiar, J., & Pinho, A. (coord.) (2006). *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*. Instituto Nacional de Habitação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Ed. (1ª edição). Lisboa.
- Phelps, N. A. (2012). *The growth machine stops? Urban politics and the making and remaking of an edge city*. *Urban Affairs Review*, 48(5), (pp. 670-700).

- Pedro, J. B., & Campos, V. (2015). *Das Normas Técnicas da Construção*. Laboratório Nacional de Engenharia Civil.
- Pereira, M. H. D. F. (2009). *Fiscalidade* (4ª edição). Coimbra, Almedina.
- Pinho, Costa A. (2009). *Conceitos e políticas europeias de reabilitação urbana: análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais*. Universidade Técnica de Lisboa. Consultado em <https://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/1439>.
- Portas, N. (1985) *Notas sobre a intervenção na cidade existente*. in A cidade existente. Sociedade e Território, (pp. 1: 2).
- Purcell, M. (2000). *The decline of the political consensus for urban growth: Evidence from Los Angeles*. Journal of Urban Affairs, 22(1), 85-100.
- Queirós, M., & Vale, M. (2005). *Ambiente Urbano E Intervenção Pública: O Programa Polis*. In X Colóquio Ibérico de Geografia. Évora.
- Queiroz, F & Portela, A. (2009). *Conservação urbana e territorial integrada. Reflexões sobre salvaguarda, reabilitação e gestão de centros históricos em Portugal*, Livros Horizonte.
- Rato, V. (2010) *The importance of the external envelope within energy certification of residential buildings in Portugal*, in L. Bragança et al. (eds.), Portugal SB10: Sustainable Building Affordable to all.
- Rodgers, S. (2009). *Urban Geography: Urban Growth Machine*. In R. Kitchin, N. Thrift, & L. Lees (Eds.), International encyclopedia of human geography (pp. 1–21). United Kingdom: Oxford: Elsevier.
- Rodríguez, A., Moulaert, F., & Swyngedouw, E. (2001). *Nuevas políticas urbanas para la revitalización de las ciudades en Europa*. Ciudad y Territorio, Estudios territoriales, 33(129), (pp. 409-24).
- Santos, A. (2018). *Reabilitação Urbana e a Sustentabilidade das Cidades*. Vida Económica, Editorial, SA.
- Silva, S. T. (2009). *O novo direito do urbanismo*. Revista de Direito Público e Regulação, n.º 1, Coimbra. Consultado em http://www.fd.uc.pt/cedipre/publicacoes/revista_1.pdf.
- Simões, A. I. P. (2019). *A Reabilitação Urbana no cruzamento dos novos eixos legais, fiscais e de mercado*. Tese de Doutoramento, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa.
- Teixeira, G. (2010). *Manual de Direito Fiscal*. 2ª ed. Coimbra: Edições Almedina. ISBN 978-972-40-4155-1.
- Vázquez, B., I., e Conceição, P. (2000). *Contributos para a definição de intervenções de regeneração urbana*. Porto: Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.
- Vilares, Elisa (2003) *Back to the City: O discurso e as metodologias da Regeneração Urbana*, Cidades, Comunidades e Territórios, 7: (pp. 100-109).

Xavier, A. (1981). *Manual de Direito Fiscal I* (Reimpressão). Manuais da Faculdade de Direito de Lisboa, Lisboa.

Legislação

Aviso n.º 14327/2009 de 12 de agosto - Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia. Município de Vila Nova de Gaia. (2009). *Diário Da República, 2.ª Série, N.º 155*, 32473–32545. www.dre.pt

Aviso n.º 14978/2015 de 22 de dezembro - Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação. Município de Vila Nova de Gaia. (2015). *Diário Da República, 2.ª Série, N.º 249*, 37282–37316. www.dre.pt

Decreto-Lei 398/98 de 17 de dezembro. Ministério das Finanças. (1998). *Diário Da República, 1.ª Série - A, N.º 290*, 6872–6892. <https://dre.pt/application/conteudo/191558>

Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro - Alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação. Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia. (2014). *Diário Da República, 1.ª Série, N.º 173*, 4809–4860. www.dre.pt

Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro - Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território. (2012). *Diário Da República, 1.ª série - 2.º Suplemento, N.º 252, 255, 7424-(255)-7424-(258)*. www.dre.pt

Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro. Ministério das Finanças. (2003). *Diário Da República, 1.ª Série - A N.º 262*, 7568–7647. <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/287/2003/11/12/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro. Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. (2009). *Diário Da República, 1.ª Série N.º 206*, 7956–7975. www.dre.pt

Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 02 de julho. Ministério das Finanças e do Plano - Secretaria de Estado do Orçamento. (1984). In *Diário da República, 1.ª série - 1.º suplemento, n.º 297* (pp. 3924-(12)-3924-(44)). www.dre.pt

Decreto-Lei n.º 398/98 de 17 de dezembro. Ministério da Agricultura, Pesca e Alimentação. (1989). In *Diário da República, 1.ª série - A, n.º 290* (pp. 2254–2256). www.dre.pt

Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril - Regime jurídico da urbanização e edificação. Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia. (2014). *Diário Da República, 1.ª Série - A, N.º 291, 69*, 2337–2340. www.dre.pt

Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho - Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas. Presidência do Conselho de Ministros. (2019). *Diário Da República, 1.ª Série, N.º 136*, 35–45. www.dre.pt

Decreto-Lei n.º104/2004 de 7 de maio. Ministério das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente. (2004). *Diário Da República, 1.ª Série, N.º107, 30* (2), 2920–2929. <https://doi.org/10.2307/2298494>

Decreto-Lei n.º555/99 de 16 de dezembro - Regime jurídico da urbanização e edificação. Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território. Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território. (1999). *Diário Da República, 1.ª Série - A, N.º 291*, 8912–8942. www.dre.pt

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro. Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia. (2015). *Diário Da República, 1.ª Série, N.º 93, 1*, 2469–2512. www.dre.pt

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo. Assembleia da República. (2014). *Diário Da República, 1.ª Série, N.º 104, 104* (1.ª Série-A), 2988–3003

Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana. Assembleia da República. (2012). *Diário Da República, 1.ª Série, N.º 157*, 4452–4483. www.dre.pt

Lei n.º 66/2020 de 4 de novembro - Aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT). Assembleia da República. (2013). *Diário Da República, 1.ª Série, N.º 215*, 5–6. www.dre.pt

Lei n.º 73/2013 de 3 de setembro - Estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais. Assembleia da República. (2013). *Diário Da República, 1.ª Série, N.º169*, 5499–5519. www.dre.pt

Lei n.º 82-E/2014 de 31 de dezembro. Assembleia da República. (2014). *Diário Da República, 1.ª Série, n.º 252, 2.º Suplemento, 339*, 6546-(339)-6546-(418). www.dre.pt

Portaria n.º 57-B/2015 de 27 de fevereiro. Presidência do Conselho de Ministros e Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia. (2015). *Diário Da República, 1.ª Série, N.º 41, 41*, 1246-(58)-1246-(89). www.dre.pt

Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio. Presidência do Conselho de Ministros. (2018). *Diário Da República, 1.ª Série, N.º 84, 2*, 1784-(2)-1784-(18). <https://data.dre.pt/eli/resolconsmin/50-a/2018/05/02/p/dre/pt/html>

ANEXOS

Anexo 1 - Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Territorial

Em 26 de Fevereiro de 2015, o Conselho de Ministros aprovou a revisão do RJGT, visando a simplificação de procedimentos e uma maior flexibilização no planeamento territorial, tornando-o mais estratégico e programático, possibilitando ainda um processo de transformação do solo mais célere e adequado às necessidades do ciclo económico. Deste modo, estabelecidas as bases gerais de política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo, pela Lei n.º 31/2014, 30 de maio, deverão “ser aprovados os diplomas legais complementares que reveem o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, o regime jurídico da urbanização e edificação e o regime aplicável ao cadastro predial e respetivos diplomas regulamentares.”⁷⁸

A Lei de Bases de Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo procedeu a uma reforma estruturante, quer em termos de conteúdo, definindo um conjunto de normas relativas ao uso do solo, quer em termos jurídicos, visando um sistema de planeamento e dos instrumentos de política de solos, como os instrumentos ideais de execução dos planos territoriais. O objetivo da Lei de Bases foi a distinção entre programas e planos, na diferenciação material entre as intervenções de natureza estratégica da administração central (programas) e, as intervenções da administração local, vinculativo dos particulares (planos), “não obstante, o plano diretor municipal mantém-se como um instrumento de definição da estratégia municipal ou intermunicipal, estabelecendo o quadro estratégico de desenvolvimento territorial ao nível local ou sub-regional. Por outro lado, os planos territoriais passam a ser os únicos instrumentos passíveis de determinar a classificação e qualificação do uso do solo, bem como a respetiva execução e programação. Desta forma, devem ser integradas no plano diretor municipal ou intermunicipal e aí adaptadas as orientações de desenvolvimento territorial decorrentes dos programas de âmbito nacional, regional e sub-regional. Pretende-se, com esta opção, introduzir uma regulamentação que permita salvaguardar os interesses dos particulares e a sua confiança no ordenamento jurídico vigente, na medida em que todas as normas relativas à ocupação, uso e transformação dos solos, para poderem ser impostas aos particulares, devem estar previstas no mesmo regulamento.”⁷⁹

Em termos estratégicos, as execuções dos planos são orientadas por planos e por programas,

⁷⁸Nos termos do artigo 81.º, Lei 31/2014 – D.R. I Série N.º104 (30-5-2014); p.2988-3003. Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo

⁷⁹Preâmbulo, Decreto-Lei n.º80/2015 – D.R. I Série n.º93 (14-05-2015); p.2469-2512.

identificando e programando as intervenções, viabilidade jurídica e fundiária, sustentabilidade económica e financeira, bem como, o financiamento e a estimativa de investimento público.

Este novo RJIGT aprovado através do D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio, altera o estatuto jurídico do solo e contribui para um modelo de ordenamento do território mais coerente, adotando como princípio a sustentabilidade territorial, invertendo a propensão para a transformação do solo rural em solo urbano, contrariando a tendência de crescimento dos perímetros urbanos e o descontrolo do valor do solo traduzido em especulação imobiliária, garantindo assim uma coesão territorial mais justa e adequada a cada uma das realidades. O objetivo fundamental prende-se com a limitação de terrenos expectantes, contribuindo assim para a reabilitação dos centros urbanos degradados existentes. Permite não só a contenção dos perímetros urbanos, como também permite que os municípios programem as suas intervenções públicas assentes nos princípios da sustentabilidade financeira e no princípio de integração dos custos, através de planos de sustentabilidade urbanística com programas plurianuais de investimento, manutenção e reforço de infraestruturas necessárias que garantam o bom funcionamento territorial.

Em consonância com os princípios e os objetivos do RJIGT, no quadro estratégico de desenvolvimento do município, o conteúdo material do PDM traduz o modelo organizacional do território através da classificação das áreas, “a identificação e delimitação das áreas urbanas, com a definição do sistema urbano municipal e os correspondentes programas na área habitacional, bem como as condições de promoção da regeneração e da reabilitação urbanas e as condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal” e “as condições de atuação sobre áreas de reabilitação urbana, situações de emergência ou de exceção, bem como sobre áreas degradadas em geral”, bem como, “a proteção e a salvaguarda de recursos e de valores naturais que condicionem a ocupação, uso e transformação do solo.”⁸⁰ Neste novo RJIGT o Plano de Pormenor também pode adotar modalidades de conteúdo específicos adaptado às necessidades do território, no caso concreto do trabalho em estudo, plano de pormenor de reabilitação urbana⁸¹, cujo conteúdo e finalidade são definidos através do RJRU.

Em termos de intervenções públicas, através dos instrumentos de execução dos planos, as autarquias locais podem adquirir ou alinear os bens imóveis para a realização de intervenções públicas no domínio da reabilitação urbana com vista a regeneração territorial. De acordo com a legislação

80 Alínea g), o) e q) do n.º 1 do artigo 96º Decreto-Lei n.º80/2015 – D.R. I Série N.º93 (14-05-2015); p.2469-2512.

81 N.º2, artigo 103º, Decreto-Lei n.º80/2015 – D.R. I Série n.º93 (14-05-2015); p.2469-2512

específica da reabilitação urbana, “o direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.”⁸².

Nos termos dos artigos 59º, 60º, 61º e 62º, do DL n.º 80/2015 de 14 de maio, o diploma prevê como garantia de execução, o recurso ao arrendamento forçado nos edifícios ou frações objeto de reabilitação, às servidões administrativas e à expropriação e/ou à venda forçada de edifícios. No caso das expropriações, são contemplados os terrenos ou edifícios necessários para a execução dos programas e os prédios que necessitem de obras de reconstrução ou remodelação estando em causa a sua segurança, salubridade ou carência estética, quando os proprietários não cumpram esse dever sem motivo legítimo, no prazo de 18 meses. No caso específico da venda forçada, o procedimento previsto encontra-se descrito no artigo 62º da Lei 32/2012 de 14 de agosto (RJRU), sendo objeto de venda os imóveis necessários à concretização das operações de reabilitação urbana, por omissão dos seus proprietários, bem como, no caso de edifícios em ruína ou sem condições de habitabilidade, bem como de terrenos resultantes de demolição.

82N.º 4 do artigo 58º Lei n.º 32/2012 – D.R. I Série N.º 157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Anexo 2- Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

Após a publicação do D.L. 555/99 de 16 de dezembro, muitas alterações surgiram com o objetivo de simplificar todos os procedimentos urbanísticos, com definição concreta e objetiva das obras objeto de licenciamento, comunicação prévia e isenção de controlo prévio. A sua versão mais atualizada, 21^a, foi aprovada pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro.

Incorpora nas suas definições de edificação, construção, reconstrução, alteração, ampliação, conservação e demolição, a seguinte redação:

- a) «Edificação», a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência;
- b) «Obras de construção», as obras de criação de novas edificações;
- c) «Obras de reconstrução», as obras de construção subseqüentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;
- d) «Obras de alteração», as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;
- e) «Obras de ampliação», as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente;
- f) «Obras de conservação», as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- g) «Obras de demolição», as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente”.⁸³

Por forma a acelerar os procedimentos urbanísticos, designadamente o tempo de avaliação dos projetos nas Câmaras Municipais, de acordo com as alíneas a), c) e d) do artigo n.º 4 do RJUE, estão sujeitas a comunicação prévia as seguintes operações urbanísticas:

“a) As obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de

⁸³ Alínea a), b), c) d), e), f) e g) do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação conferida pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro

pisos;

c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;

d) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado”.

Cumprindo o direito à informação, impõe que as Câmaras Municipais mantenham atualizados os instrumentos de gestão territorial, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, e as áreas de reabilitação urbana.

Anexo 3 - Tabela de Solo Urbano e Rural (m2) por cada uma das ARU e de todo o Concelho

Áreas de Solo Urbano e Rural (m2)										
	ARU Centro Histórico	ARU CIDADE	ARU ENCOSTAS DO DOURO	ARU AGUDA - GRANJA	ARU ZOMAS INDUSTRIAIS	ARU CARVALHOS	ARU TRANSVERSAL SUL	ARUS INTERSEÇÃO TOTAL	CONCELHO	
	184426	27449	0	0	0	0	0	211875	211875	
	420322	2254	0	0	0	0	0	422576	422576	
	11762	4045944	170489	21	27223	79711	0	4335150	6007820	
	20985	2775514	162043	0	78380	92064	106740	3235726	5793419	
	19333	5349706	1149938	437654	149755	297524	206592	7610502	23971012	
	34962	1826724	1154257	22309	132685	61578	144789	3377304	15216001	
	0	822180	49869	0	94547	86620	78263	1131479	2329487	
	50479	626553	0	0	0	20142	65343	762517	767328	
Áreas de Comércio e Serviços	0	158959	450952	0	1421069	0	284054	2315034	3369276	
Áreas industriais existentes	0	0	107713	0	1194971	0	84561	1387245	4747082	
Áreas industriais previstas	0	4039	86090	2518	0	0	0	92647	166512	
Áreas Turísticas	0	1790243	443651	0	176419	52273	123421	2586007	7372344	
Áreas de Expansão Urbana Tipologia Mista - Tipo I (0.4)	25741	3534933	95245	0	12349	277630	4988	3950886	4711598	
Tipo II (0.8)	20041	672661	0	0	0	0	0	692702	708951	
Tipo III (1.2)	8477	249577	0	0	0	0	0	258054	258054	
Tipo IV (1.8)	0	689367	460514	0	245550	4144	115730	1515305	7911143	
Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradia	149006	1294084	267005	60265	38571	88397	53152	1950480	6410432	
Áreas de Transição	230264	3204211	7694950	132980	104536	7250	501032	11875223	39655088	
Áreas de Verde Urbano	0	41446	2824	1247	0	0	0	45517	82196	
Valores Geomorfológicos	1044591	1182055	810513	1247	3926	138642	972222	4153196	5799784	
Valores Patrimoniais	1183117	1969114	3351744	543923	1686	64987	542163	7656734	9147621	
	18155	1527157	414985	65126	3258	173136	370202	2572019	6668496	
Zonas Costeiras	962	758465	20219	95450	0	0	0	875096	5563035	
Zonas Declivosas	45279	85757	4754006	0	0	46	0	4885088	12078168	
Zonas Ribeirinhas	4367	875022	1459135	99073	11239	0	17871	2466707	10471560	

Anexo 4 - Tabela áreas de ARU por Freguesia (m2) e por área total de cada Freguesia e União de Freguesias em Km2)

Freguesia	Área/km2	Áreas de ARU por Freguesia (m2)							
		ARU Centro Histórico	ARU CIDADE	ARU ENCOSTAS DO DOURO	ARU AGUDA -GRANJA	ARU ZONAS INDUSTRIAIS	ARU CARVALHOS	ARU TRANSVERSAL SUL	
ARCOZELO	8,5	0	0	0	602071	171002	0	0	
AVINTES	8,8	0	0	4965297	0	0	0	0	
CANELAS	6,9	0	0	0	0	2167694	0	0	
CANIDELO	8,9	0	8306644	0	0	0	0	0	
GRIJÓ E SERMONDE	13,0	0	0	0	0	0	0	1823546	
GULPILHARES E VALADARES	10,6	0	0	0	0	149980	0	0	
MADALENA	4,7	0	3339132	0	0	0	0	0	
MAFAMUDE E VILAR DO PARAÍSO	10,6	0	6652663	0	0	456310	0	0	
OLIVEIRA DO DOURO	7,5	0	5121879	1743454	0	0	0	0	
PEDROSO E SEIXEZELO	20,9	0	45565	0	0	0	1357072	755933	
S. FELIX DA MARINHA	7,9	0	0	0	343062	0	0	0	
SANDIM, OLIVAL, LEVER E CRESTUMA	34,2	0	0	7642791	0	0	0	0	
SERZELO E PEROSINHO	12,0	0	0	0	0	1160721	116142	34532	
STA. MARINHA E SÃO P. AFURADA	6,9	1278691	4979668	0	0	0	0	0	
VILAR DE ANDORINHO	7,1	0	3829079	0	0	0	0	0	
SOMA TOTAL		1278691	32274630	14351541	945133	4105707	1473214	2614011	

Anexo 5 - Tabelas resumo ARU Centro Histórico

5.1 Evolução total do número de processos por ano /área bruta de construção (m2)

ano_proc	Número de processos	Área de construção (m2)	Estimativa orçamental (€)
2010	6	3 892	2 277 466
2011	6	6 012	995 694
2012	8	3 590	915 171
2013	10	2 896	1 397 680
2014	7	2 805	782 793
2015	10	6 517	1 156 574
2016	16	23 876	10 483 906
2017	33	78 743	56 712 530
2018	22	27 504	15 640 184
2019	29	42 753	22 596 457
2020	21	18 114	9 292 060
Grand Total	168	216 702	122 250 515

5.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/área bruta de construção(m2)

Ano	Equipamentos			Indústria			Residencial		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	3	3 410	2 063 550				3	482	213 916
2011	2	788	305 775	2	4 610	465 259	2	614	224 660
2012	2	1 668	255 650				6	1 922	659 521
2013	4	1 987	1 031 629	1	331	200 000	5	578	166 051
2014	1	1 239	435 000				6	1 566	347 793
2015	3	435	266 993				7	6 082	889 581
2016	5	21 635	9 043 358				11	2 241	1 440 548
2017	9	69 408	53 280 003				24	9 335	3 432 527
2018	7	18 959	11 232 227				15	8 545	4 407 958
2019	7	18 695	15 277 798	1	10 254	29 764	21	13 804	7 288 895
2020	7	6 849	3 696 363	1	364	220 000	13	10 901	5 375 697
Total	50	145 073	96 888 346	5	15 559	915 023	113	56 070	24 447 146

5.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/área bruta de construção (m2)

Ano	Construção			Reconstrução		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	1	25	15 000	5	3 867	2 262 466
2011	3	4 770	562 259	3	1 242	433 435
2012	1	170	79 050	7	3 420	836 121
2013	7	2 001	965 825	3	895	431 855
2014	5	2 600	761 176	2	205	21 617
2015	8	6 299	1 055 574	2	218	101 000
2016	10	13 185	10 311 906	6	10 691	172 000
2017	18	73 792	54 772 988	15	4 951	1 939 541
2018	15	25 383	14 662 555	7	2 121	977 629
2019	13	19 354	9 677 017	16	23 399	12 919 440
2020	14	16 860	8 609 786	7	1 254	682 275
Grand Total	95	164 439	101 473 136	73	52 263	20 777 379

5.4 Planta ARU Centro Histórico



Fonte: Gaiurb, EM

https://www.gaiurb.pt/gaiurb/uploads/document/file/499/aru_cidade_relatorio_2020.pdf

Anexo 6 - Tabelas resumo ARU Cidade Gaia

6.1 Evolução total do número de processos por ano /área bruta de construção (m2)

ano_proc	Número de processos	Área de construção (m2)	Estimativa orçamental (€)
2010	93	53 179	27 270 974
2011	89	59 837	18 701 634
2012	81	24 192	10 673 784
2013	70	26 859	6 933 125
2014	101	31 402	7 162 060
2015	66	45 893	16 833 791
2016	123	69 621	31 759 398
2017	172	102 223	53 919 080
2018	207	185 588	90 269 561
2019	265	393 109	170 469 641
2020	196	289 851	161 105 929
Grand Total	1 463	1 281 754	595 098 977

6.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/área bruta de construção (m2)

Ano	Equipamentos			Indústria			Residencial		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	16	22 321	14 345 459	4	2 061	447 891	73	28 797	12 477 624
2011	23	33 009	10 735 339	3	9 610	2 151 400	63	17 218	5 814 896
2012	16	6 415	3 733 230	1	167	136 370	64	17 610	6 804 184
2013	11	13 142	3 390 083	5	3 115	104 547	54	10 602	3 438 496
2014	18	10 565	1 752 051	3	1 428	194 572	80	19 409	5 215 438
2015	12	11 850	4 805 647	1	14 528	1 271 801	53	19 515	10 756 343
2016	27	31 284	11 217 871	1	504	141 322	95	37 833	20 400 206
2017	22	28 375	16 846 757	6	2 648	205 122	144	71 200	36 867 201
2018	20	33 663	17 118 757	4	10 714	2 402 850	183	141 211	70 747 954
2019	18	75 006	23 701 799	3	68 253	1 815 273	244	249 850	144 952 569
2020	11	29 862	15 044 018	3	6 781	2 397 964	182	253 208	143 663 947
Total	194	295 492	122 691 009	34	119 809	11 269 111	1 235	866 453	461 138 857

6.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)

Ano	Construção			Reconstrução		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	82	51 417	26 602 088	11	1 762	668 886
2011	78	57 704	18 005 021	11	2 133	696 614
2012	67	21 562	9 823 142	14	2 630	850 642
2013	62	26 070	6 753 604	8	789	179 521
2014	83	27 171	6 638 779	18	4 231	523 281
2015	61	31 288	15 539 480	5	14 605	1 294 311
2016	106	61 637	30 027 926	17	7 984	1 731 473
2017	151	98 089	53 043 303	21	4 134	875 778
2018	182	181 232	89 501 932	25	4 356	767 629
2019	236	364 816	166 677 898	29	28 293	3 791 743
2020	176	285 571	153 126 248	20	4 280	7 979 681
Grand Total	1 284	1 206 557	575 739 421	179	75 197	19 359 556

6.4 Planta ARU Centro Histórico



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA "CIDADE DE GAIA"

Fonte: Gaiurb, EM
https://www.gaiurb.pt/gaiurb/uploads/document/file/499/aru_relatorio_2020.pdf

Anexo 7- Tabelas resumo ARU Encostas do Douro

7.1 Evolução total do número de processos por ano /ABC (m2)

ano_proc	Número de processos	Área de construção (m2)	Estimativa orçamental (€)
2010	16	5 661	1 877 921
2011	13	4 857	1 990 077
2012	13	4 009	1 261 367
2013	25	8 834	3 345 309
2014	11	3 280	628 786
2015	11	7 190	1 274 414
2016	11	2 374	991 383
2017	17	11 820	3 010 190
2018	14	4 099	1 839 518
2019	19	11 495	5 317 110
2020	22	5 473	2 675 516
Grand Total	172	69 092	24 211 590

7.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/ABC (m2)

Ano	Equipamentos			Indústria			Residencial		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	3	2 433	583 325				13	3 228	1 294 596
2011	6	2 917	1 096 498	1	457	276 575	6	1 483	617 004
2012	1	705	149 760	1	961	158 250	11	2 343	953 357
2013	7	4 524	1 840 972	1	708	428 163	17	3 602	1 076 174
2014	2	241	16 865				9	3 039	611 921
2015	3	4 708	576 800	1	592	177 765	7	1 890	519 849
2016				1	239	144 745	10	2 135	846 638
2017	4	3 094	957 954	2	5 830	1 167 642	11	2 896	884 594
2018				1	421	79 900	13	3 678	1 759 618
2019	2	270	85 000	1	364	0	16	10 861	5 232 110
2020	1	121	47 831				21	5 352	2 627 685
Total	29	19 013	5 355 004	9	9 572	2 433 040	134	40 507	16 423 546

7.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)

Ano	Construção			Reconstrução		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	13	5 349	1 747 661	3	312	130 260
2011	12	4 606	1 863 677	1	251	126 400
2012	12	3 684	1 104 867	1	325	156 500
2013	25	8 834	3 345 309			
2014	7	1 338	608 786	4	1 942	20 000
2015	8	6 697	1 085 605	3	493	188 809
2016	10	2 232	988 383	1	142	3 000
2017	13	8 643	2 038 943	4	3 177	971 247
2018	12	3 358	1 599 718	2	741	239 800
2019	18	11 112	5 111 678	1	383	205 432
2020	19	5 141	2 668 782	3	332	6 734
Grand Total	149	60 994	22 163 408	23	8 098	2 048 182

7.4 Planta ARU Encostas do Douro



Fonte: Gaiurb, EM
https://www.gaiurb.pt/gaiurb/uploads/document/file/499/aru_relatorio_2020.pdf

Anexo 8 - Tabelas resumo ARU Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar

8.1 Evolução total do número de processos por ano /ABC (m2)

ano_proc	Número de processos	Área de construção (m2)	Estimativa orçamental (€)
2010	7	1 550	676 517
2011	4	1 506	779 345
2012	5	1 383	692 040
2013	2	1 632	249 033
2014	7	2 331	1 163 587
2015	7	2 908	1 221 880
2016	2	4 616	1 654 456
2017	14	5 508	1 919 258
2018	3	955	331 603
2019	10	4 914	1 924 409
2020	13	2 928	13 507 912
Grand Total	74	30 231	24 120 039

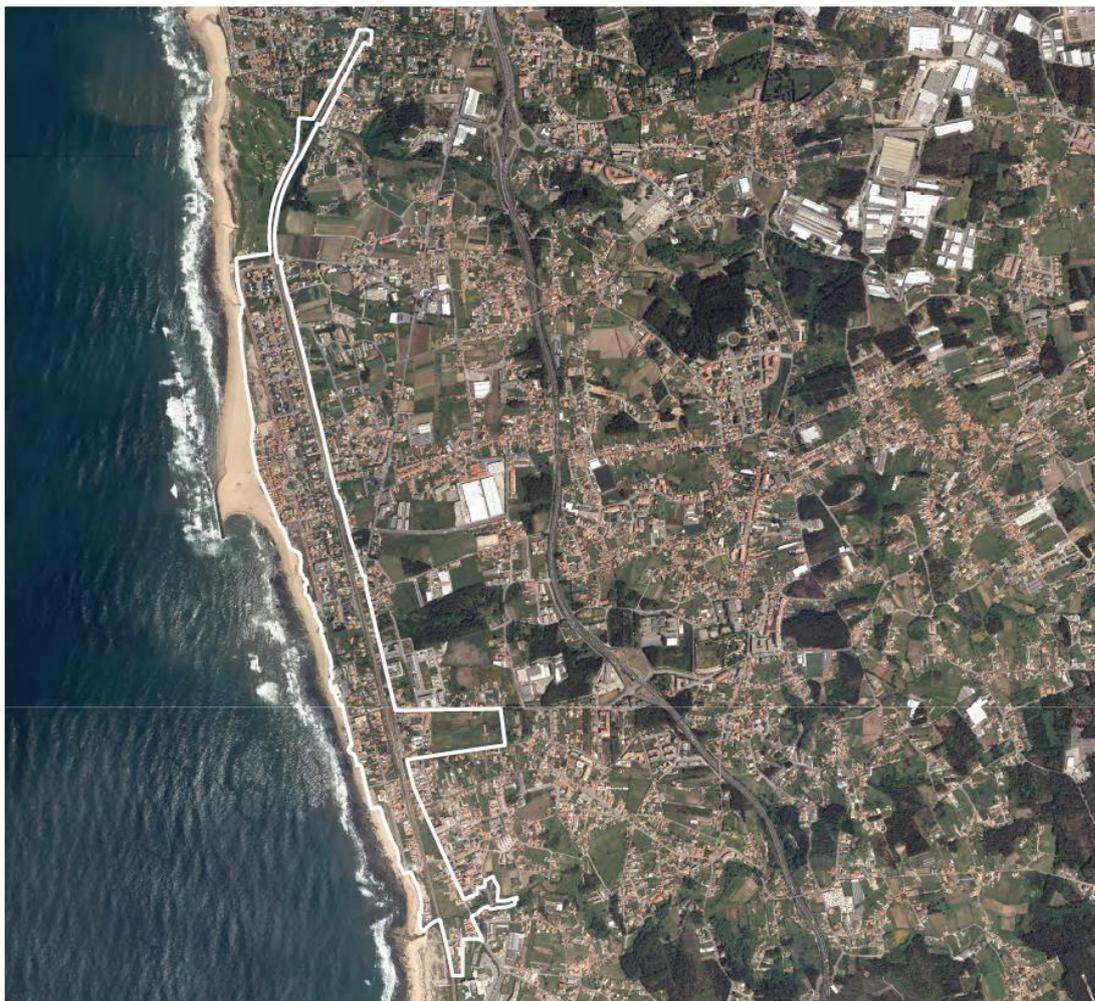
8.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/ABC (m2)

Ano	Equipamentos			Residencial		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	2	560	106 480	5	990	570 037
2011				4	1 506	779 345
2012				5	1 383	692 040
2013				2	1 632	249 033
2014				7	2 331	1 163 587
2015	1	814	532 505	6	2 094	689 375
2016				2	4 616	1 654 456
2017	2	1 437	24 000	12	4 071	1 895 258
2018				3	955	331 603
2019	3	1 945	689 258	7	2 969	1 235 151
2020				13	2 928	13 507 912
Total	8	4 756	1 352 243	66	25 475	22 767 796

8.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)

Ano	Construção			Reconstrução		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	4	1 146	437 645	3	404	238 872
2011	3	786	419 345	1	720	360 000
2012	4	960	463 540	1	423	228 500
2013	2	1 632	249 033			
2014	7	2 331	1 163 587			
2015	5	2 335	1 195 880	2	573	26 000
2016	1	304	184 206	1	4 312	1 470 250
2017	13	5 508	1 919 258	1	0	0
2018	3	955	331 603			
2019	9	3 332	1 818 329	1	1 582	106 080
2020	12	2 928	13 507 912	1	0	0
Grand Total	63	22 217	21 690 337	11	8 014	2 429 702

8.4 Planta ARU Aguda-Granja e Caminho-de-ferro até Miramar



Fonte: Gaiurb, EM
https://www.gaiurb.pt/gaiurb/uploads/document/file/_relatorio_2020.pdf

Anexo 9 - Tabelas resumo ARU Zonas Industriais VL11

9.1 Evolução total do número de processos por ano /ABC (m2)

ano_proc	Número de processos	Área de construção (m2)	Estimativa orçamental (€)
2010	11	12 164	2 621 738
2011	4	4 884	649 353
2012	7	2 083	528 790
2013	6	10 939	1 319 189
2014	11	5 786	1 420 305
2015	8	8 712	4 137 099
2016	15	14 665	2 606 071
2017	17	43 316	7 086 068
2018	12	9 666	1 352 177
2019	13	22 149	6 194 648
2020	9	3 863	1 187 234
Grand Total	113	138 227	29 102 671

9.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/ABC (m2)

Ano	Equipamentos			Indústria			Residencial		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	2	350	211 913	6	11 206	2 124 608	3	608	285 217
2011	1	41	24 790	1	118	71 225	2	4 725	553 338
2012	1	161	97 125	4	1 649	376 690	2	273	54 975
2013				5	10 785	1 256 589	1	154	62 600
2014	3	965	373 825	6	4 717	867 851	2	104	178 628
2015	1	592	92 186	4	7 605	3 773 838	3	515	271 075
2016	2	330	58 275	10	13 826	2 148 055	3	509	399 741
2017	3	2 047	965 750	10	40 267	5 573 521	4	1 002	546 796
2018	1	160	0	4	6 558	390 325	7	2 948	961 853
2019				4	17 178	5 195 018	9	4 971	999 630
2020							9	3 863	1 187 234
Total	14	4 646	1 823 864	54	113 909	21 777 720	45	19 672	5 501 087

9.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)

Ano	Construção			Reconstrução		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	10	12 062	2 559 825	1	102	61 913
2011	3	4 766	578 128	1	118	71 225
2012	7	2 083	528 790			
2013	5	10 629	1 234 189	1	310	85 000
2014	9	4 453	1 131 900	2	1 333	288 405
2015	7	8 704	4 132 174	1	8	4 925
2016	13	12 652	2 235 275	2	2 013	370 796
2017	17	43 316	7 086 068			
2018	11	9 597	1 310 563	1	69	41 615
2019	13	22 149	6 194 648			
2020	9	3 863	1 187 234			
Grand Total	104	134 274	28 178 792	9	3 953	923 879

9.4 Planta ARU Zonas Industriais VL 11



Fonte: Gaiurb, EM
https://www.gaiurb.pt/gaiurb/uploads/document/file/relatorio_2020.pdf

Anexo 10 - Tabelas resumo ARU Carvalhos

10.1 Evolução total do número de processos por ano /ABC (m2)

ano_proc	Número de processos	Área de construção (m2)	Estimativa orçamental (€)
2010	3	4 503	1 803 800
2011	4	534	224 995
2012	5	3 776	1 634 159
2013	2	541	165 490
2014	2	450	156 752
2015	4	2 049	1 206 458
2016	4	468	152 640
2017	3	2 683	1 721 339
2018	2	166	93 302
2019	5	1 013	469 136
2020	5	4 550	966 434
Grand Total	39	20 733	8 594 503

10.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/ABC (m2)

Ano	Equipamentos			Indústria			Residencial		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	3	4 503	1 803 800						
2011	1	113	39 655				3	421	185 340
2012	3	1 145	343 995				2	2 631	1 290 164
2013	1	128	0				1	413	165 490
2014				1	17	10 000	1	433	146 752
2015							4	2 049	1 206 458
2016	3	381	101 480				1	87	51 160
2017	2	2 683	1 721 339				1	0	0
2018							2	166	93 302
2019	1	219	119 085				4	794	350 051
2020							5	4 550	966 434
Total	14	9 172	4 129 354	1	17	10 000	24	11 544	4 455 149

9.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)

Ano	Construção			Reconstrução		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	3	4 503	1 803 800			
2011	3	421	185 340	1	113	39 655
2012	4	3 442	1 432 159	1	334	202 000
2013	2	541	165 490			
2014	1	433	146 752	1	17	10 000
2015	4	2 049	1 206 458			
2016	4	468	152 640			
2017	1	270	163 650	2	2 413	1 557 689
2018	1	162	90 802	1	4	2 500
2019	5	1 013	469 136			
2020	4	4 114	966 434	1	436	0
Grand Total	32	17 416	6 782 660	7	3 317	1 811 844

10.4 Planta ARU Carvalhos



Fonte: Gaiurb, EM
https://www.gaiurb.pt/gaiurb/uploads/document/file/_relatorio_2020.pdf

Anexo 11 - Tabelas resumo ARU Transversal Sul entre Mosteiros

11.1 Evolução total do número de processos por ano /ABC (m2)

ano_proc	Número de processos	Área de construção (m2)	Estimativa orçamental (€)
2010	3	4 314	884 287
2011	1	230	82 345
2014	3	705	285 665
2015	4	9 297	2 386 326
2016	5	1 584	707 850
2017	4	4 452	477 592
2018	3	1 076	524 940
2019	4	3 935	2 192 215
2020	1	792	419 919
Grand Total	28	26 385	7 961 138

11.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/ABC (m2)

Ano	Equipamentos			Indústria			Residencial		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	2	2 467	533 300	1	1 847	350 987			
2011							1	230	82 345
2014							3	705	285 665
2015	1	7 608	1 528 448	1	966	584 432	2	723	273 447
2016							5	1 584	707 850
2017	1	2 815	1 697 446	2	1 305	325 592	1	332	152 000
2018							3	1 076	524 940
2019							4	3 935	2 192 215
2020							1	792	419 919
Total	4	12 890	3 759 193	4	4 118	1 261 010	20	9 377	4 638 381

11.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)

Ano	Construção			Reconstrução		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	3	4 314	884 287			
2011	1	230	82 345			
2014	2	357	127 315	1	348	158 350
2015	4	9 297	2 386 326			
2016	5	1 584	707 850			
2017	3	3 382	279 605	1	1 070	197 967
2018	3	1 076	524 940			
2019	3	3 933	2 190 963	1	20	1 251
2020	1	792	419 919			
Grand Total	25	24 965	7 603 550	3	1 438	357 588

11.4 Planta ARU Transversal Sul entre Mosteiros



Fonte: Gaiurb, EM
https://www.gaiurb.pt/gaiurb/uploads/document/file/_relatorio_2020.pdf

Anexo 12 - Tabelas resumo território fora da ARU

12.1 Evolução total do número de processos por ano /ABC (m2)

ano_proc	Número de processos	Área de construção (m2)	Estimativa orçamental (€)
2010	227	70 492	31 304 403
2011	193	91 478	34 312 789
2012	144	53 070	21 438 851
2013	139	40 730	14 404 442
2014	171	54 014	17 341 109
2015	144	44 355	17 042 582
2016	223	89 909	44 344 113
2017	233	86 930	30 192 767
2018	232	92 362	38 351 761
2019	300	148 109	81 452 291
2020	277	151 430	61 753 919
Grand Total	2 283	922 879	391 939 029

12.2 Evolução do número processos por ano, por tipologia de construção/ABC (m2)

Ano	Equipamentos			Indústria			Residencial		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	15	6 829	3 806 436	13	11 168	2 469 304	199	52 495	25 028 663
2011	29	24 147	8 450 110	9	16 343	1 667 684	155	50 988	24 194 996
2012	17	9 758	1 641 813	15	15 073	4 047 665	112	28 239	15 749 373
2013	13	5 097	1 772 847	11	6 661	2 168 025	115	28 972	10 463 570
2014	20	14 304	3 485 698	5	7 745	2 503 540	146	31 965	11 351 871
2015	18	12 134	3 418 225	6	3 685	2 179 935	120	28 536	11 444 423
2016	20	15 409	4 604 371	12	11 927	2 334 200	191	62 573	37 405 542
2017	19	13 207	5 415 818	22	21 770	2 935 527	192	51 953	21 841 422
2018	13	13 113	4 757 076	11	9 559	1 560 588	208	69 690	32 034 098
2019	14	20 571	10 718 931	11	17 121	2 584 342	275	110 417	68 149 019
2020	7	5 870	3 705 769	7	18 754	3 253 814	263	126 806	54 794 336
Total	185	140 439	51 777 094	122	139 806	27 704 621	1 976	642 634	312 457 314

12.3 Evolução do número processos por ano, por tipo de construção/ABC (m2)

Ano	Construção			Reconstrução		
	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)	Processos	Área construção (m2)	Estimativa (€)
2010	4	1 146	437 645	3	404	238 872
2011	3	786	419 345	1	720	360 000
2012	4	960	463 540	1	423	228 500
2013	2	1 632	249 033			
2014	7	2 331	1 163 587			
2015	5	2 335	1 195 880	2	573	26 000
2016	1	304	184 206	1	4 312	1 470 250
2017	13	5 508	1 919 258	1	0	0
2018	3	955	331 603			
2019	9	3 332	1 818 329	1	1 582	106 080
2020	12	2 928	13 507 912	1	0	0
Grand Total	63	22 217	21 690 337	11	8 014	2 429 702