



REPORTO
XI Semana da Reabilitação Urbana

Reabilitação Urbana
Os últimos desafios e as perspetivas de futuro

Agenda

Reabilitação Urbana
Os últimos desafios e as
perspetivas de futuro

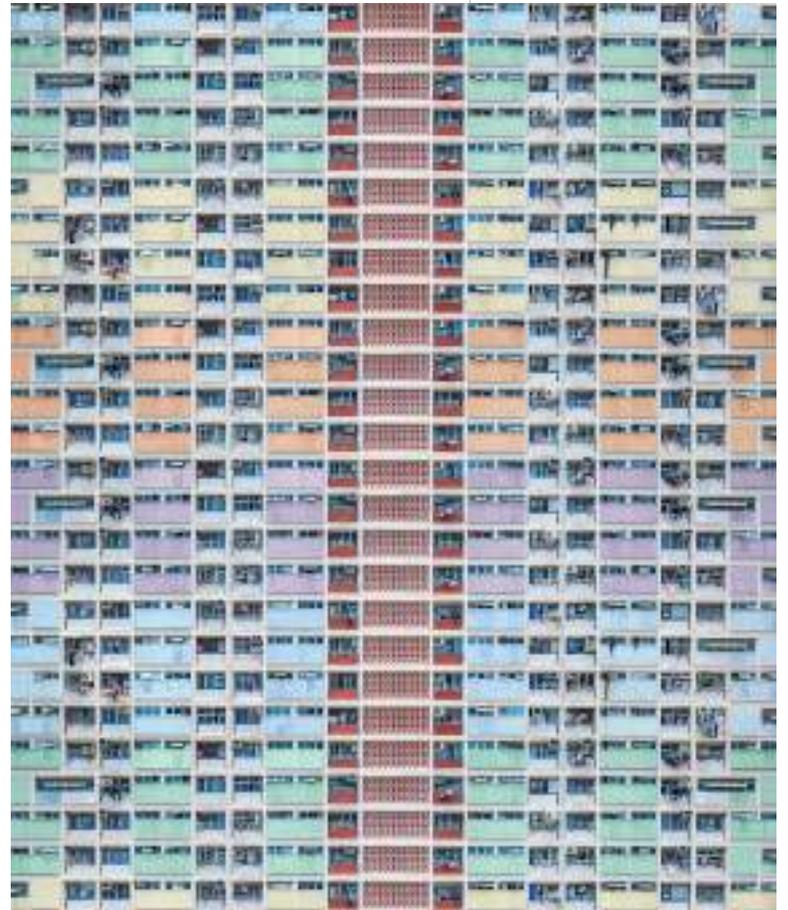
1 Breve introdução

2 Os últimos desafios

3 As perspetivas de futuro

Breve introdução

1



O que é reabilitação urbana?

- 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 - cfr. art. 2.º, alínea j), RJRU
- Componente indispensável das políticas das cidades e da habitação
- Dever do Estado, Regiões Autónomas e Autarquias Locais - art. 5.º RJRU



Como se faz?

- Delimitação de **áreas de reabilitação urbana** (ARU):
 - Delimitação física de uma área em consonância com os objetivos da globalidade do território
 - Exigência de levantamento cadastral, de modo a garantir uma operacionalização futura

No *prazo máximo de 3 anos*, sob pena de *caducidade*:

- Aprovação de **operação de reabilitação urbana** (ORU), através de instrumento próprio ou plano de pormenor de reabilitação urbana:
 - ORU simples:
 - Orientada por uma Estratégia de Reabilitação Urbana
 - Reabilitação de edificado, preferencialmente pelos proprietários e outros titulares de direitos, ónus e encargos
 - ORU sistemática
 - Orientada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
 - Reabilitação de uma área (edificado + infraestruturas + equipamentos e espaços verdes), envolvendo uma entidade gestora



Os últimos desafios

2



Quais (e apenas alguns)?

- O conceito de reabilitação urbana
 - Reabilitar, regenerar, revitalizar, reconverter e/ou renovar
- Os instrumentos de gestão territorial
 - Por vezes, inadequados, inflexíveis e obsoletos
 - A reconversão dos usos
- A ausência de um cadastro atualizado
- A falta de uniformização de procedimentos
- A falta de celeridade e burocratização de procedimentos
 - A multiplicidade de intervenientes nos procedimentos
 - Subjetividade e discricionariedade na salvaguarda do património cultural



Quais (e apenas alguns) – cont. ?

- A falta de capacitação e de recursos
- A dificuldade do consenso para reabilitar
 - A peregrinação na reabilitação
- Os requisitos materiais e formais para atribuição de benefícios
- As exigências técnico-construtivas
 - Legislação ainda focada em novas edificações
- A crise da mão de obra e dos materiais
- Demasiadas ARU's não implementadas
- A parca avaliação e monitorização das ORU's



As perspectivas de futuro

3



"À la longue":

- Reabilitação como meio de contenção da expansão urbana
- Reabilitação como mecanismo assimilador da diversidade do território
- Reabilitação "além "do urbano
- O reforço do acompanhamento da implementação das ARU's, monitorização/avaliação das ORU's
- Reforço dos incentivos à reabilitação (créditos de construção)
- Um capítulo de um Código da Construção
- O equilíbrio entre o preexistente e o sustentável

Em breve:

- A concretização do Programa Habitação Mais
- O Simplex Urbanísto



Obrigada

Andreia Candeias Mousinho

Sócia da Área de Direito Público
Especializada em Urbanismo e Ordenamento do Território
andreia.candeiasmousinho@plmj.pt