



Desafios na Reabilitação urbana: o plano, o direito e o projeto

Semana da Reabilitação Urbana – Lisboa

3 de março de 2026

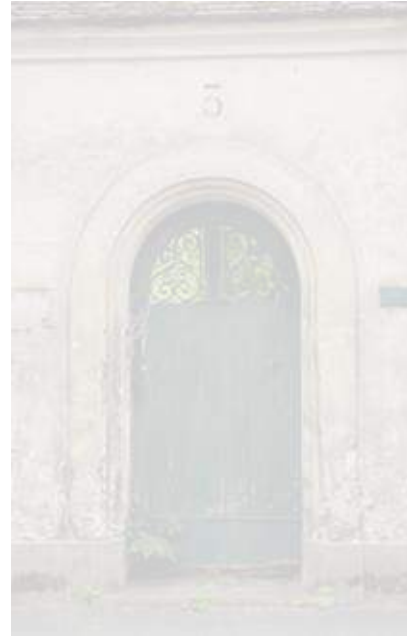
Os desafios na reabilitação urbana - Três Dimensões

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto



Três Dimensões – O Plano

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto



Plano Diretor Municipal do Porto

Aviso n.º 12773/2021



Objetivos:

- Preservar a identidade cultural, urbanística e arquitetónica do Porto;
- Promover a qualidade de vida e de bem-estar da população, reforçando a atratividade residencial;
- Garantir a qualidade ambiental;
- Melhorar a acessibilidade interna e externa;
- Reduzir as assimetrias sócio-espaciais;
- Promover as condições para o reforço da competitividade da base económica urbana.

No plano: o que é reabilitação?

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto

Artigo 144.º - Fomento de regeneração de áreas de habitação social

As operações urbanísticas que tenham como finalidade a regeneração de áreas de habitação social e em que se verifique a manutenção de, pelo menos, 75% da edificabilidade preexistente como habitação social, gozam de:

- a) Majoração do índice de edificabilidade de 0,2 nas áreas de blocos isolados de implantação livre até ao máximo de 1,2;
- b) Redução de encargos urbanísticos, a fixar em regulamento municipal.

Artigo 146.º - Fomento da vitalização urbana

- 1. A Câmara Municipal poderá utilizar a redução de encargos urbanísticos como instrumento de incentivo à vitalização urbana ou de outras operações que pretenda fomentar.
- 2. Deverá ser ponderada a redução de encargos em operações urbanísticas que:
 - a) Promovam o comércio de rua através da afetação exclusivamente a comércio de unidades de utilização independente que confronte diretamente com espaço público;
 - b) Assegurem a utilização pública de espaços verdes privados;
 - c) Promovam a demolição de edifícios existentes nos logradouros, legalmente constituídos, sem valia arquitetónica, urbanística ou cultural.



No plano: o que é reabilitação?

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto

Artigo 142.º - Fomento da diversidade social no Centro da Cidade (Zonamento Inclusivo)

1. O Zonamento Inclusivo pretende assegurar a disponibilização de habitação acessível através do mercado imobiliário privado, promovendo a diversidade social em zonas urbanas sujeitas a processos seletivos de exclusão e segmentação residencial por efeito do forte aumento dos preços de mercado imobiliário.
2. Nas operações urbanísticas localizadas na Área de Zonamento Inclusivo, delimitada em planta constante em regulamento municipal, em que ocorra nova construção, ampliação ou alteração de uso, é afeta a habitação acessível, por um prazo não inferior a 25 anos, uma parte da edificabilidade totalizando:
 - a) Uma área $\geq (ae+1200) \times 2,5\%$, para as operações com edificabilidade entre 1.500 m²ae e 2.000 m²ae;
 - b) Uma área $\geq (ae-1600) \times 20\%$ para as operações com uma edificabilidade ≥ 2000 m²ae.
 - c) Ou, em alternativa, é cedida ao Município uma parcela (ou parcelas) com a edificabilidade referida na alínea a) ou b), conforme a situação, ou pagamento de valor monetário a reverter para o FMSAU de acordo com as condições previstas em regulamento municipal.



No plano: o que é reabilitação?

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto

Artigo 77.º D - Normas para "Reabilitação"

1 – A reabilitação, em todas as classes de perigosidade, deve atender às seguintes orientações:

- a) Potenciar a reabilitação dos espaços públicos considerando soluções que permitam aumentar e valorizar as zonas de infiltração/retenção;
- b) Potenciar a transformação e ou criação de espaço de fruição pública, considerando soluções que permitam o encaixe ou encaminhamento das águas e a dissipação da energia das águas;
- c) Implementar sistemas de drenagem pluvial que permitam o aproveitamento do recurso água;
- d) Renaturalizar os cursos de água artificializados recorrendo a soluções de engenharia biofísica;

2- Nas classes de perigosidade Muito Alta/Alta, deve atender-se ao seguinte:

- a) A realocação, demolição do edifício degradado/em risco deve ser efetuada, sempre que possível, para área exterior à zona de risco de inundação, atendendo às condições sociais e económicas;
- b) Não é permitida a localização de quartos de dormir no piso inferior à cota de cheia definida para o local;
- c) Apenas são permitidas obras reconstrução, alteração ou ampliação, sujeitas a parecer da autoridade nacional da água, nas seguintes situações;
 - i. Que se destinem exclusivamente a suprir insuficiências de segurança, salubridade e acessibilidade aos edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos, e sejam efetuadas no sentido contrário ao da linha de água;
 - ii. Em zona urbana consolidada;
 - iii. Que visem a diminuir a exposição ao risco de inundação;



No plano: o que é reabilitação?

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto

Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa



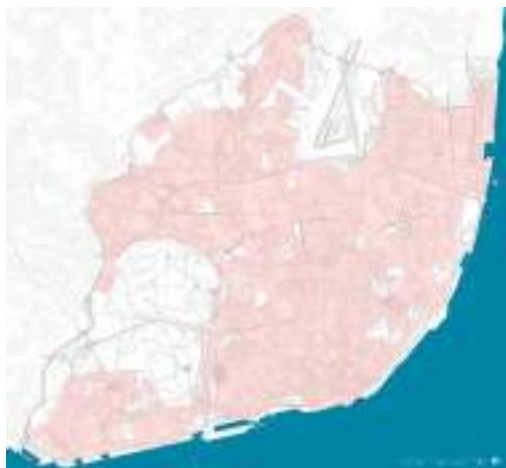
Medidas a implementar:

- Delimitação da ARU e preparação de Operações de Reabilitação Urbana Sistemática;
- Elaboração de novos planos de pormenor de salvaguarda;
- Revisão dos PP e PU já em vigor;
- Programas Bip-ZIP;
- Programas de apoio à reabilitação urbana;
- Sistema de incentivos do PDM de Lisboa;
- Apoios e incentivos fiscais.

No plano: o que é reabilitação?

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto

2012 – ARU + ORU simples



2015 – Alteração dos limites



2024 – Prorrogação do prazo da ORU

MUNICÍPIO DE LISBOA

Aviso n.º 8526/2025/2

Síntese: Aprovação da prorrogação do prazo de vigência da operação de reabilitação urbana simples correspondente à área de reabilitação urbana de Lisboa.

Aprovação da prorrogação do prazo de vigência da operação de reabilitação urbana simples correspondente à área de reabilitação urbana de Lisboa

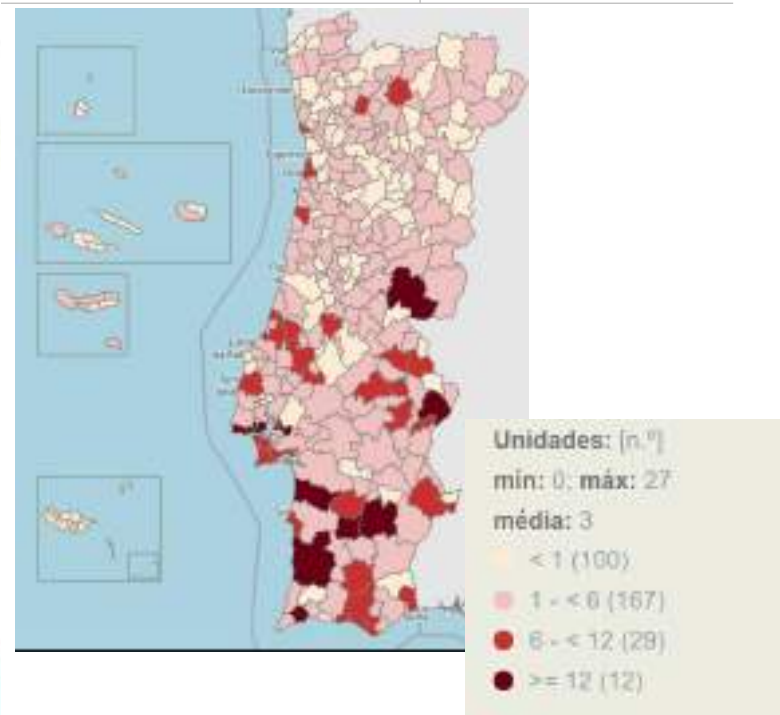
Em termos da subdeliberação de competência conferida através do Despacho n.º 840/M/CM/L/2024, de 16 de maio de 2024, publicada no n.º 1.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1575, de 16 de maio de 2024, torna-se público que, ao abrigo do disposto no artigo 20.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, no seu âmbito de aplicação, a Assembleia Municipal de Lisboa, na sua reunião de 17 de dezembro de 2025, através da Deliberação n.º 725/AM/L/2025, aprovou a prorrogação do prazo de vigência da Operação de Reabilitação Urbana Simples, correspondente à Área de Reabilitação Urbana de Lisboa, até ao limite de 75 anos, contados desde a data da sua aprovação em 20 de março de 2012.

Torna-se público que os interessados poderão consultar os elementos constituintes da Operação de Reabilitação Urbana Simples, correspondente à Área de Reabilitação Urbana de Lisboa, no sítio eletrónico da Câmara Municipal de Lisboa, na Secção Reabilitação Urbana – <https://www.lisboa.pt/temas/urbanismo/reabilitacao-urbana/area-de-reabilitacao>.

30 de março de 2025 – O Diretor do Departamento de Planeamento Urbano, Paulo Alexandre Neves Pacheco

No Plano - Os desafios

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto



No Plano – os desafios

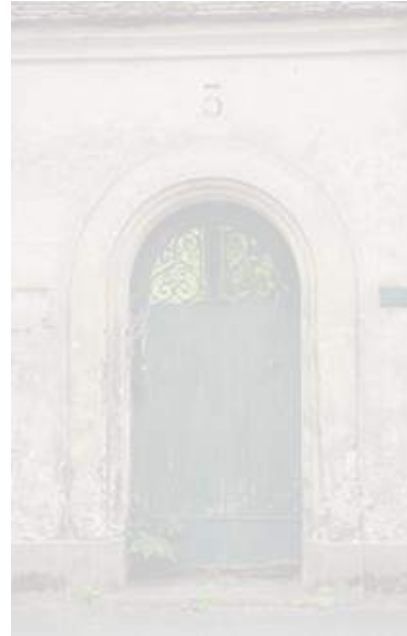
Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto

- Inadequação e Inflexibilidade do Planeamento;
- O quase escasso recurso aos planos de pormenor;
- Dificuldades de integração de novas orientações de política pública — designadamente em matéria de habitação, adaptação climática, sustentabilidade energética e mobilidade — nos instrumentos de gestão territorial em vigor;
- Discricionariedade, inconsistência e interpretação.



Três dimensões: o Direito

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto



No Direito – O que é a reabilitação urbana

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto

Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo:

Artigo 61.º

Reabilitação e regeneração

1 - A reabilitação é a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística.

2 - A regeneração é a forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial.

3 - Sem prejuízo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 14.º, incumbe ao Estado, às regiões autónomas e às autarquias locais promover a reabilitação ou regeneração das áreas urbanas que dela careçam, programando ou conduzindo a realização das respetivas operações de reabilitação urbana ou concedendo apoios e outros incentivos financeiros e fiscais.



No Direito – O que é a reabilitação urbana

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto

Decreto Regulamentar 5/2019:

REABILITAÇÃO	Ficha n.º 1- 56
--------------	-----------------

Definição / Conceito

Por reabilitação entende-se uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística.



No Direito – O que é a reabilitação urbana

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (DL 307/2009)

i) «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;

j) «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;



No Direito – O que é a reabilitação urbana

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto

Regime da Reabilitação de Edifícios e Frações Autónomas (DL 95/2019)

a) «Operações de reabilitação», as intervenções de reabilitação realizadas em edifícios ou frações autónomas que consistam nas seguintes operações urbanísticas, conforme definição prevista no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual:

- i) Obras de alteração;
- ii) Obras de reconstrução ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável;



No Direito – O que é a reabilitação urbana

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto

Até 2023

Elemento	Verba 2.23 — Reabilitação Urbana
Âmbito	Empreitadas de reabilitação urbana
Localização	Dentro de ARU delimitada (e ORU).
Natureza da obra	Reabilitação
Materiais	Incluídos na taxa reduzida, desde que integrados na empreitada e faturados globalmente.
Requisitos formais	Necessita de declaração municipal e aprovação da ORU.

Após outubro de 2023

Elemento	Verba 2.23 — Reabilitação Urbana
Âmbito	Reabilitação de edifícios.
Localização	Dentro de ARU delimitada.
Natureza da obra	Reabilitação.
Materiais	Incluídos na taxa reduzida, desde que integrados na empreitada e faturados globalmente.
Requisitos formais	Necessita de declaração municipal

A partir de 2026

Elemento	[...]
Taxa reduzida 6%	Aplicável à construção ou reabilitação destinadas a arrendamento habitacional com rendas até €2.300 ou habitação própria e permanente até €660.982.
Prazos	Obras iniciadas entre 23.09.2025 e 31.12.2029 ; regime cessa 31.12.2032 .
Condições para HPP	Venda tem de ocorrer até 24 meses após início de utilização.
Condições para arrendamento	Imóvel deve permanecer arrendado por 36 meses nos primeiros 5 anos.
Restituição parcial de IVA	Pessoas singulares podem pedir reembolso do diferencial 23%-6% em obras para HPP.



No Direito – O que é a reabilitação urbana

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto

A jurisprudência – o Acórdão do STA de 26.03.2025 (Processo 012/24.9BALSb)

3.2.4.15. Como se diz no acórdão recorrido, invocando o julgamento proferido no processo n.º 3/2023-T, deste enquadramento legal podem ser extraídas duas importantes conclusões para efeitos de interpretação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA. Primeira, «só há reabilitação urbana, na aceção do RJRU – o diploma específico a que alude a norma fiscal – quando, a par de delimitação da área de reabilitação urbana, o município proceda, igualmente, à programação estratégica das atividades a realizar naquela zona, através da aprovação da operação de reabilitação urbana. Neste sentido, quando na verba

lhe conferir visão de conjunto» (...). Segunda, «o que ao longo do RJRU, se designa por "operação de reabilitação urbana" – e que, conforme vem de ser dito, é um dos momentos constitutivos da reabilitação urbana – não se distingue nem funcional nem temporalmente da programação estratégica a executar na área compreendida naquela delimitação. Essa programação estratégica, como se disse, traduz-se, no caso de ORU simples, na elaboração de uma estratégia de reabilitação urbana, e no caso da ORU sistemática, na elaboração de um programa estratégico de reabilitação urbana. Para esta conclusão contribui



No Direito – Os Desafios

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto

- Enquadramento normativo disperso e em mudança constante;
- Compatibilização técnica de normas atuais com o edificado existente;
- Articulação com a proteção do património cultural;
- Benefícios fiscais e seu reconhecimento administrativo.



Três dimensões: o Projeto

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto



No projeto (e sem direito): o que é reabilitação?

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto



(Aldeia de Piódão, Portugal)



Em projeto (e sem direito): o que é reabilitação?

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto



(Livensa Living Rio, Coimbra, Portugal)



Em projeto (e sem direito): o que é reabilitação?

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto



(Torre de Santo António, Covilhã, Portugal)

Em projeto (e sem direito): o que é reabilitação?

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto



(Braço de Prata, Lisboa, Portugal)

Em projeto (e sem direito): o que é reabilitação?

Os desafios na reabilitação urbana:
o plano, o direito e o projeto



(Avenida Fontes Pereira de Melo, Lisboa, Portugal)

- O que a lei prevê e o que é a prática?;
- Diferentes interpretações, dependência de pareceres externos e discricionariedade;
- Os prazos “elásticos”;
- Colisões entre padrões atuais de exigência e constrangimentos de edifícios existentes;
- Efeito cumulativo: prazo, custo e compliance;
- Previsibilidade.



Definição do caminho crítico:

- Ponto de partida - Identificação das normas e parâmetros de inserção urbana;
- Mapeamento de consultas/pedidos de pareceres;
- Identificação de eventuais pontos de bloqueio e ângulos mortos.



Obrigada

Micaela Giestas Salvador

Associada Coordenadora, Urbanismo

micaela.giestassalvador@plmj.pt