

REABILITAÇÃO URBANA E REEQUILÍBRIOS TERRITORIAIS

**A regeneração urbana no
equilíbrio das funções urbanas**

Fernanda Paula

A reabilitação urbana no contexto de um novo paradigma do direito do urbanismo

- ▶ de um urbanismo de expansão (com alargamento exponencial de perímetros urbanos e a consequente expansão irracional das infraestruturas no território); a um urbanismo de contenção (de colmatação dos perímetros urbanos e de reabilitação urbana)
- ▶ De um urbanismo casuístico (por iniciativa dos interessados) a um urbanismo programado pelos municípios



A reabilitação urbana no contexto de um novo paradigma do direito do urbanismo

- ▶ A reabilitação permite a consolidação e ocupação do já edificado (cidade compacta), **evitando os desperdícios que caracterizam a expansão urbana:**
 - ▶ Territoriais: impedindo a ocupação de novos espaços,
 - ▶ Financeiros: promovendo a racionalização das infraestruturas e equipamentos existentes,
 - ▶ Ambientais e patrimoniais: em virtude da manutenção e valorização do património construído e do ambiente urbano,
 - ▶ Sociais: já que pode funcionar como mecanismo de identificação e integração sócio cultural e promover o bem estar das populações.





Fernanda Paula Oliveira

Conceito amplo

É reabilitação urbana e não reabilitação de edifícios (**o objeto**)

- ▶ Artigo 5.º e artigo 6.º do RJRU
- ▶ A área de referência (ARUs) e intervenções integradas (ORUs)



Conceito amplo (**os objetivos**)

- ▶ Visa prosseguir uma multiplicidade e uma variedade de objetivos (artigo 3.º do RJRU):
 - ▶ objetivos de reabilitação arquitetónico-urbanística,
 - ▶ Objetivos de reabilitação económico-social
 - ▶ Objetivos de reabilitação cultural.
- ▶ Não basta ter edifícios e espaços urbanos recuperados (vertente imobiliária da reabilitação): é preciso, também, que esses sejam habitados e tenham vida e atividades económicas, serviços e atividades sociais, lúdicas, culturais e outras que as tornem atrativas para a população



Conceito amplo (**os objetivos**)

▶ Da reabilitação à regeneração

O RJRU e a regeneração urbana entendida esta como “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” (cfr. n.º 2 do artigo 61.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).



Conceito amplo (**os objetivos**)

Da reabilitação à regeneração

- ▶ A reabilitação urbana visa muito mais do que uma mera intervenção no edificado ou no parque habitacional.
- ▶ Reabilitar é *revitalizar* as cidades:
 - ▶ repovoar os centros urbanos (**articulação com políticas habitacionais**),
 - ▶ atrair investimento,
 - ▶ aumentar a sustentabilidade ambiental,
 - ▶ dinamizar negócios,
 - ▶ melhorar o ordenamento do território e
 - ▶ aumentar a mobilidade das pessoas e a mobilidade territorial das famílias.



Conceito amplo de reabilitação urbana (**as ações**)

- ▶ Embora a reabilitação urbana pressuponha a **manutenção** do património urbanístico e imobiliário, tal não significa, muito pelo contrário, que não se admitam operações de nova construção, de demolição ou de substituição de edifícios por outros, distintos deles:
 - ▶ por isso se refere a lei à “*manutenção substancial*” no todo *ou em parte* (e não à manutenção integral) do património urbanístico e imobiliário (e não dos edifícios). **A área de referência é a da ARU.**
 - ▶ E por isso se refere, também, à *modernização* daquele património (e não apenas dos edifícios isolados), designadamente por via distintas operações (onde se inclui expressamente a *nova construção* e a *demolição*).

Conceito amplo de reabilitação urbana (**ideia de integração**)

- ▶ não se atém apenas à intervenção casuística e pontual em edifícios, mas na “*cidade*”, entendida como um todo, nas suas várias funções (operações de reabilitação urbana como conjunto integrado de intervenções, que apelam para uma **visão de conjunto e não para meras intervenções atomísticas na cidade**) - **função pública**
 - ▶ As áreas a intervir devem ser delimitadas em consonância com as **opções de desenvolvimento urbano do município** – devem concretizar escolhas estratégicas para a totalidade do território do município (em regra plasmadas nos planos) – **a estratégia local articulada com a estratégia global**
 - ▶ **Qualquer área da cidade** e não apenas centros históricos
 - ▶ A reabilitação urbana exige um tipo de **gestão urbanística proactiva e orientadora das intervenções privadas.**
-



A reabilitação urbana

- ▶ Não é planeamento: tem de estar integrada em opções de planeamento (é aqui que têm de estar as estratégias)
- ▶ É gestão urbanística, mas uma gestão programada (ORU e suas “estratégias”)
- ▶ Sabem os municípios programar?
- ▶ Programa primeiro e executo depois? ou faço o caminho ao contrário?



Como tem sido encarada a reabilitação urbana?

- ▶ Integração ou casuísmo? O financiamento e a programação
- ▶ Vertente imobiliária (ou urbanística) ou de articulação das várias funções urbanas)



Conceito amplo de reabilitação urbana (**ideia de integração**)

- ▶ implica ainda uma necessária e indispensável articulação entre diferentes saberes (**interdisciplinariedade de saberes**), sendo o *saber jurídico* apenas um deles.
- ▶ Dentro do domínio jurídico, são múltiplas as disciplinas e os instrumentos que devem ser mobilizados para dar uma resposta global aos problemas das cidades e da sua reabilitação/ requalificação.
 - ▶ instrumentos típicos de *direito administrativo* e do urbanismo (dos mais tradicionais – planos, atos de gestão urbanística – aos mais atípicos – programação); o *arrendamento urbano*; instrumentos de *caráter fiscal e financeiro*
- ▶ a reabilitação urbana é o ponto de encontro de múltiplas dimensões do saber, apresentando-se, por isso, como um campo fértil de reflexão com vista à produção de resultados práticos relevantes, designadamente, mudando práticas instaladas e procurando novas soluções para os problemas que o quotidiano vai colocando aos vários agentes que atuam na cidade.