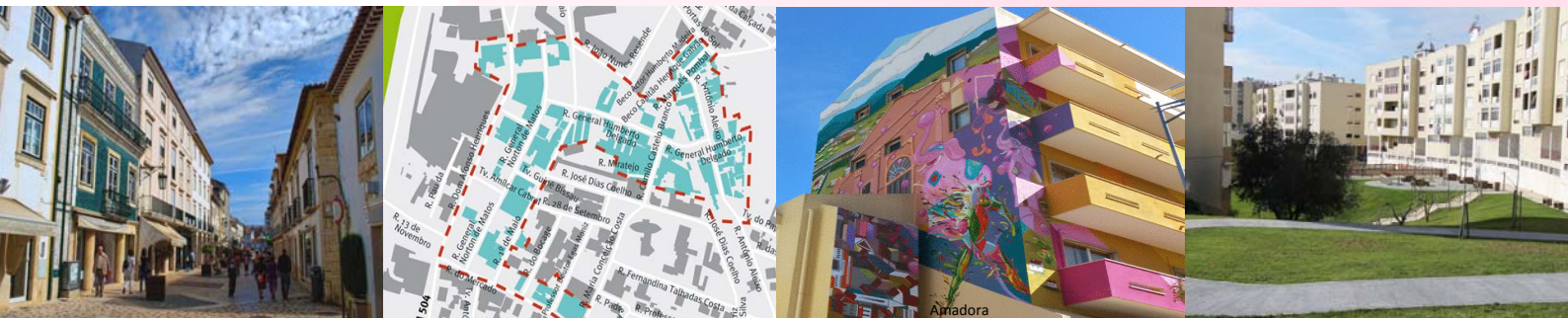


INFODATA LVT 9



Junho de 2016

A reabilitação urbana na RLVT



ORGÃO DE ACOMPANHAMENTO DAS
DINÂMICAS REGIONAIS DE LISBOA

Lisb@20²⁰

PORTUGAL
2020

UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional

FICHA TÉCNICA

Título: InfoData LVT Nº 9

Edição: Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
Orgão de Acompanhamento das Dinâmicas Regionais de Lisboa

Coordenação: João Pereira Teixeira

Coordenação Operacional: Fernanda do Carmo

Elaboração: Carlos Pina, Helena Tavares, Leonor Cintra, Linda Pereira

Colaboração: Duarte Leandro, Sofia Cerqueira, Sofia Sampaio

Composição, grafismo: Helena Tavares

Design: Luís Antunes

Fotos, imagens, outros: Cortesia de várias entidades

Páginas: 57

Data: Junho 2016

ISSN: 2182-6978

Website: <http://www.ccdr-lvt.pt>

Contacto: Rua Alexandre Herculano, 37 1250-009 Lisboa

Tel: (351) 21 383 71 00

SIGLAS E ACRÓNIMOS

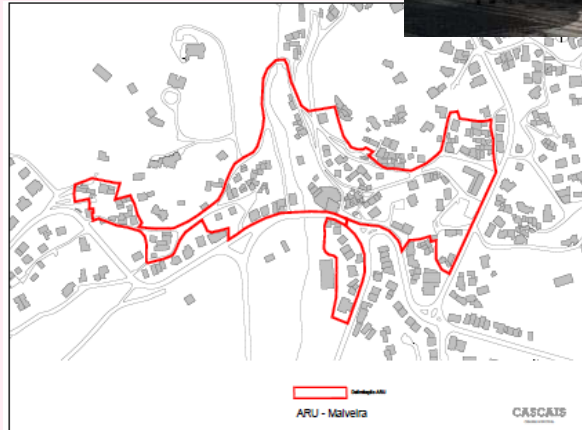
AIDUS | Ações Integradas de Desenvolvimento Urbano Sustentável
AML | Área Metropolitana de Lisboa
ARU | Áreas de Reabilitação Urbana
CCDR LVT | Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo
DLBC | Desenvolvimento Local de Base Comunitária
EBF | Estatuto dos Benefícios Fiscais
ECS | Estratégia Cidades Sustentáveis 2020
EIDT | Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial
ENH | Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031
GOP | Grandes Opções do Plano 2016-2019
IBC | Iniciativa Bairros Críticos
IFFRU | Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IHRU | Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana
IMI | Imposto Municipal sobre Imóveis
IORU | Intervenção Operacional de Renovação Urbana
IRS | Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
ITI | Investimento Territorial Integrado
IVA | Imposto sobre o Valor Acrescentado
JESSICA | Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
LVT | Lisboa e Vale do Tejo
LBSOTU | Lei de Bases de Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo
MFEEE | Mecanismo Financeiro do Espaço Económico Europeu
NUTS | Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
OADRL | Órgão de Acompanhamento das Dinâmicas Regionais de Lisboa
ORU | Operação de reabilitação urbana
OVT | Oeste e Vale do Tejo
OREN | Quadro de Referência Estratégico Nacional
RJEU | Regulamento Geral de Edificações Urbanas
RJIGT | Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU | Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJUE | Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
RLVT | Região de Lisboa e Vale do Tejo
PARU | Plano de Ação para a Regeneração Urbana
PDM | Plano Diretor Municipal
PEDU | Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PER | Programa Especial de Realojamento
PNPAP | Política Nacional de Arquitetura e Paisagem
PNPOT | Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
PO | Programa Operacional
POLIS | Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades
POR Lisboa | Programa Operacional Regional de Lisboa
POSEUR | Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência NO Uso dos Recursos
PP | Planos de Pormenor
PROQUAL | Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da AML
PROT | Plano Regional de Ordenamento do Território
PRU | Pareceria para a Regeneração Urbana
PRU | Programa de Reabilitação Urbana
PU | Planos de Urbanização
UOPG | Unidades Operativas de Planeamento e Gestão
URBAN | Iniciativa Comunitária para as Áreas Urbanas

INDICE

INTRODUÇÃO	7
1 OBJETIVOS, CONCEITOS E REFERENCIAIS	9
Objetivos	
Conceitos	
Referenciais de Política Nacionais e Europeus	
Instrumentos de Planeamento	
2 INSTRUMENTOS FISCAIS E DE FINANCIAMENTO	27
Incentivos e Benefícios Fiscais	
Programas Nacionais de Financiamento	
Portugal 2020	
3 PROGRAMAS DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA NA RLVT	35
URBAN I, IORU e PRU	
URBAN II, PROQUAL e POLIS	
POLIS XXI	
AIDUS - PEDU E PARU	
4 DINÂMICAS DE REABILITAÇÃO URBANA	45
Parque edificado	
ARU - Áreas de Reabilitação Urbana	
5 INICIATIVAS E PRÁTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA	51
Iniciativas	
Parcerias para a Regeneração Urbana (exemplos-tipo)	



Edifício Reabilitado em Santarém— Viver Santarém, EM, SA, in “Estratégia de Reabilitação Urbana do Plano de Santarém – 2013-2027 “



Delimitação ARU Malveira—Cascais—Câmara Municipal de Cascais



Reabilitação Frente Ribeirinha de Sesimbra (Fotos POR LISBOA)



Obras de Reabilitação do Terreiro do Paço—Lisboa
Pormenor reabilitação Baixa Lisboaeta—Lisboa (Fotos POR LISBOA)

INTRODUÇÃO

A InfoData é um relatório de monitorização semestral da Região de Lisboa e Vale do Tejo, destinado a divulgar informação temática relativa às políticas públicas e às dinâmicas territoriais relevantes na Região.

A política de Reabilitação Urbana tem vindo a assumir uma grande importância e visibilidade no quadro das políticas públicas nacionais, influenciando discursos e práticas em domínios diversificados do território, ambiente, inclusão social e economia, assumindo uma amplitude que dificulta o conhecimento efetivo dos seus contornos e aplicação territorial.

A presente InfoData nº 9 versa sobre a Reabilitação Urbana na Região de Lisboa e Vale do Tejo (RLVT) e tem como objetivo sistematizar e divulgar informação sobre a temática da reabilitação urbana e contribuir para o conhecimento das principais dimensões desta política pública, ilustrando com alguns exemplos as realizações efetuadas e as dinâmicas que se registam na Região.

Na primeira parte, apresenta-se uma introdução ao tema que inclui a identificação dos grandes objetivos da reabilitação urbana, a sistematização dos principais conceitos que se lhe aplicam, bem como uma revisão dos referenciais conceptuais, estratégicos e de planeamento que atualmente enquadram esta política.

Na segunda parte, identificam-se os principais instrumentos de incentivo fiscal e de financiamento da reabilitação urbana, mais precisamente os benefícios fiscais e os novos programas nacionais e comunitários de apoio.

Na terceira parte, revisitam-se os principais programas de ação e projetos integrados de reabilitação urbana executados e em curso no território da RLVT, elencam-se os instrumentos de planeamento e enquadramento estratégico do ciclo 2014-2020, destacando-se as linhas de apoio ao investimento por via do Portugal 2020, e em particular os instrumentos apoiados pelos Programas Operacionais Regionais de Lisboa, Centro e Alentejo que, em função das respetivas NUTS III apoiam operações na RLVT.

Na quarta parte, analisam-se dados estatísticos que identificam sumariamente o potencial da reabilitação urbana na RLVT e evidenciam as dinâmicas territoriais em curso nos vários territórios sub-regionais.

Na quinta e última parte apresentam-se exemplos de práticas e iniciativas que ilustram a abrangência da temática e dão nota de expectativas e de preocupações atuais.



Frente Ribeirinha –Alcochete (Fotos POR LISBOA)

Parque das Nações (Expo 98)—Vulcão de Água—Lisboa
(Fonte: www.parqueexpo.pt)



Reabilitação Bairro Zambujal Melhora—Mães de Água - Amadora (Fotos POR LISBOA)

1 OBJETIVOS, CONCEITOS E REFERENCIAIS

Objetivos

A Reabilitação e Regeneração Urbana tem vindo a assumir uma importância crescente nas políticas de ordenamento do território, urbanismo e cidades e nos respetivos instrumentos de planeamento e gestão e a ganhar atenção no âmbito de estratégias abrangentes de desenvolvimento económico e social e de sustentabilidade dos territórios.

O objetivo das operações de reabilitação e regeneração urbana é inverter o ciclo de declínio de áreas urbanas em perda e gerar novas oportunidades para as cidades, através de abordagens integradas de requalificação infraestrutural e do espaço público, de melhoria de condições de habitabilidade, incremento da mobilidade, promoção de novos serviços públicos, atividades económicas e emprego, promoção da inclusão social e territorial, melhoria do ambiente urbano, da resiliência e da sustentabilidade e de criação de ambientes económicos, sociais e culturais atrativos, envolvendo todos os cidadãos e atores relevantes na:

Promoção de modelos mais sustentáveis de ocupação e utilização do território, baseados na valorização das áreas urbanas existentes, apostando na conciliação entre áreas de habitação, serviços e atividade económica e na mobilidade urbana;

Promoção de operações integradas de regeneração urbana geradoras de novas oportunidades de utilização e diversificação funcional e de fomento da atratividade e competitividade urbanas;

Promoção da qualidade do ambiente urbano, da eficiência energética e da sustentabilidade na utilização de recursos, aliando as intervenções de reabilitação à melhoria das condições de segurança e de resiliência dos edifícios e espaços públicos e à valorização dos serviços dos ecossistemas urbanos, bem como ao fomento da economia circular, da mobilidade sustentável e da eficiência energética e ambiental;

Promoção dos serviços públicos e do emprego, contrariando a fragmentação e exclusão sócio-territorial;

Qualificação do parque habitacional e promoção do acesso à habitação, incrementando o arrendamento urbano;

Valorização do património edificado, invertendo as situações de degradação dos ativos patrimoniais privados e públicos, por via da recuperação de condições de salubridade, conforto e desempenho funcional e criando novas capacidades para a sua entrada no mercado dos diversos usos urbanos;

Valorização de elementos e conjuntos patrimoniais classificados ou de interesse patrimonial, bem como de elementos e conjuntos singulares diferenciadores e valorizadores da identidade urbana dos lugares;

Dinamização da economia e do emprego no setor da construção civil, reorientando a atividade para as obras de reabilitação urbana e os seus profissionais para trabalhos mais qualificados, especializados e remunerados.

Conceitos

Os conceitos associados à Reabilitação Urbana multiplicaram-se à medida que a administração, as áreas do conhecimento científico e técnico e as classes profissionais que operam nesta área foram incorporando os temas da reabilitação nos seus trabalhos.

Para um balizamento dos conceitos diretamente associados à Reabilitação Urbana recorre-se às definições constantes do quadro legal atualmente aplicável, a referenciais e conceitos técnicos mais utilizados.

Área de reabilitação urbana (ARU) - Área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de 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 (fonte: RJRU);

Obras de alteração - 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 (fonte: RJUE);

Obras de ampliação - 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 (fonte: RJUE);

Obras de conservação - 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 (fonte: RJUE);

Obras de demolição - Obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente (fonte: RJUE);

Obras de reconstrução - Obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas (fonte: RJUE);

Operação de reabilitação urbana (ORU) - Conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. As ORU podem assumir a modalidade **simples**, quando visam à reabilitação do edificado ou a modalidade **sistemática**, quando visam intervenções integradas, incluindo edificado, qualificação de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva (fonte: RJRU);

Reabilitação - 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 (fonte: LBSOTU);

Reabilitação de edifícios - 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 (fonte: RJRU);

Reabilitação urbana - 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 (fonte: RJRU);

Recuperação - intervenção sobre um bem cultural temporariamente abandonado, degradado ou privado da sua funcionalidade, possibilitando que satisfaça as necessidades de uso atuais mediante a sua reutilização (fonte: glossário IHRU);

Regeneração urbana - 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 (fonte: LBSOTU);

Renovação urbana - Forma de intervenção no tecido urbano existente em que o património urbanístico ou imobiliário é substituído, no seu todo ou em parte muito substancial (fonte: DR 9/2009);

Requalificação urbana - Intervenções de qualificação do espaço público e modernização infraestrutural;

Revitalização urbana - Intervenções de promoção de atividades económicas, sociais e culturais associadas a intervenções no espaço urbano e nos edifícios;

Reutilização / Reversão de edifício - nova utilização de um edifício para o fim para o qual foi produzido ou para outro fim;

Unidade de intervenção - a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício (fonte: RJRU);

Referenciais de Política Nacionais

No quadro das políticas de ordenamento do território, urbanismo e cidades a noção de Reabilitação Urbana é abrangente e abarca um conjunto vasto de medidas e intervenções que visam a utilização do património edificado e dos espaços urbanizados e a promoção de operações integradas de regeneração que contribuem para contrariar de fenómenos de expansão urbana, de gentrificação de centros antigos, de desqualificação de periferias e de despovoamento de territórios.

Numa tentativa de sistematizar as principais orientações estratégicas que orientam a política de Reabilitação Urbana na atualidade recorre-se ao preâmbulo do RJRU, às estratégias recentes que enquadram as políticas de cidades, habitação e de arquitetura e paisagem e também às Grandes Opções do Plano (GOP) 2016 - 2019.

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU

DL 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei 32/2012, de 14 de agosto

O RJRU consolidou na ordem jurídica portuguesa a reabilitação urbana como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, traçando-lhe objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional.

O enquadramento jurídico da reabilitação urbana estabeleceu como regra a delimitação de áreas de intervenção designadas por áreas de reabilitação urbana (ARU) e a definição simultânea dos objetivos e dos meios para a prossecução das ações públicas e privadas no âmbito de operações de reabilitação urbana (ORU) nas modalidades simples, quando dirigidas à reabilitação do edificado, ou sistemáticas, quando dirigidas a intervenções integradas incluindo edificado, qualificação de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva com objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano, nomeadamente:

- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação e novos instrumentos de promoção e intervenção, nomeadamente fiscais e política de solos;
- Melhorar a integração entre o planeamento urbanístico municipal e as políticas de reabilitação.

A alteração do RJRU veio posteriormente flexibilizar e simplificar o regime através de:

- Possibilidade de criação de ARU em data anterior à aprovação das ORU;
- Simplificação dos procedimentos de controlo prévio;
- Aplicação do RJRU a edifícios não inseridos em ARU, desde que com mais 30 anos e justificação da intervenção.

Estratégia Cidades Sustentáveis 2020 - ECS

RCM 61/2015, de 11 de agosto

Afirmando a necessidade de prosseguir um modelo de desenvolvimento territorial mais sustentável, centrado na reabilitação e regeneração dos territórios existentes, na contenção dos perímetros urbanos e na promoção de uma estruturação territorial policêntrica, a ECS 2020 ambiciona responder às debilidades e necessidades de estruturação urbana do território e atuar no sentido de fortalecer e consolidar a visão de desenvolvimento territorial partilhada entre os agentes do território, contribuindo para a promoção das condições necessárias à competitividade, sustentabilidade e coesão nacional.

Em alinhamento com os grandes objetivos europeus e com os objetivos temáticos e prioridades de financiamento do ciclo de fundos 2014-2020, esta estratégia apresenta, no eixo da Sustentabilidade & Eficiência, três medidas no campo da Regeneração e a Reabilitação Urbana:

Conter a expansão dos perímetros urbanos estruturando e requalificando as frentes urbanas e protegendo os terrenos rústicos envolventes (...);

Promover ações de reabilitação urbana nos centros históricos e em áreas urbanas e periurbanas com carências multidimensionais, fomentando a recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado, a requalificação e reconversão de zonas industriais abandonadas e a qualificação do espaço público e das infraestruturas, garantindo condições de conservação, segurança, salubridade, estética, paisagem e ambiente;

Fomentar a regeneração urbana na perspetiva da valorização integrada do território, incluindo, não apenas a valorização física e a diversificação funcional, mas ações materiais e imateriais complementares de revitalização económica, social, cultural e ambiental, em especial em territórios urbanos desfavorecidos.

Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031 - ENH

RCM 48/2015, de 15 de julho

A ENH assume a habitação em articulação com os objetivos de desenvolvimento dos aglomerados urbanos, da reabilitação urbana e da revitalização demográfica e económica, enquanto partes integrantes do universo da política de cidades.

Um dos pilares da visão delineada para a habitação é a reabilitação urbana, porquanto:

- A reabilitação e a regeneração urbanas constituem um dos principais desafios para o futuro do desenvolvimento das políticas urbanas em Portugal, bem como uma oportunidade única para a promoção dos centros urbanos e estimular as atividades turísticas;
- É uma ambição recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional.

A ENH identifica como grandes desafios da reabilitação urbana: incentivar a conservação duradoura e regular do edificado; reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios; atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional, apontando como principais medidas:

- Melhorar os instrumentos dos municípios para promover a reabilitação de edifícios degradados ou em ruína e a utilização de edifícios devolutos, em áreas urbanas consolidadas;
- Promover a reabilitação do espaço público visando a segurança e a melhoria das acessibilidades;
- Disponibilizar ferramentas que apoiem a avaliação do estado de conservação de edifícios;
- Codificar o regime jurídico da construção, simplificar normativos e criar manuais de boas práticas (distinguindo construção e reabilitação);
- Aplicar o regime excecional de reabilitação urbana e disseminar o guia de boas práticas;
- Potenciar os incentivos fiscais à reabilitação de edifícios antigos;
- Criar um instrumento financeiro destinado a incentivar a reabilitação integral de edifícios para habitação;
- Aumentar as áreas urbanas abrangidas por ARU e ORU;
- Desenvolver novas medidas para a regeneração de áreas urbanas carenciadas.

Política Nacional de Arquitetura e Paisagem - PNPAP

RCM 45/2015 de 7 de julho

A PNAP aponta como objetivo a valorização da qualidade do ambiente construído e da qualidade da arquitetura e da paisagem como fatores chave da garantia do bem-estar e da qualidade de vida dos cidadãos e aponta a reabilitação e regeneração urbanas como um sector estratégico.

Para a melhoria da qualidade de vida propõe-se a implementação de políticas conducentes à melhoria das condições de habitabilidade, à segurança de pessoas e bens, à inclusão e coesão social e à defesa e recuperação das paisagens culturais e para a sustentabilidade e conservação da natureza, propõe-se o investimento na qualificação de todos profissionais ligados à arquitetura e à paisagem, sensibilizando-os para os desafios da reabilitação urbana, da sustentabilidade, da eficiência energética e da conservação da natureza.

Grandes Opções do Plano 2016-2019 - GOP

Lei 7-B /2016 de 31 de março

As GOP 2016-2019 evidenciam a abrangência e a centralidade da Reabilitação Urbana no quadro das políticas públicas. É enunciado uma aposta na reabilitação urbana, tanto de edifícios, como do espaço público, incidindo prioritariamente nos centros históricos e em zonas urbanas ou periurbanas degradadas, carecidas de um esforço sério de requalificação e com um défice de equipamentos ou serviços essenciais, sendo também aceite que as ações de reabilitação ocorram de forma disseminada, atendendo a critérios como o estado de conservação e a ocupação dos imóveis.

A Reabilitação Urbana é apresentada pelas GOP como uma vocação universal de substituição da construção nova pela renovação de património edificado, frisando os seus vários propósitos: repovoamento dos centros urbanos; melhoria da qualidade de vida de segmentos socioeconómicos fragilizados e em risco de exclusão; promoção de uma maior eficiência energética; estimulação do setor da construção civil, criando emprego numa área bastante afetada pela crise.

Como medidas das GOP 2016-2019 destacam-se:

- Criar um **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**, financiado por verbas do Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social e outras fontes de financiamento e com capitais e gestão pública ao qual os privados possam aceder mediante a entrega do seu edifício/ fração. Este fundo terá a cargo a reabilitação e gestão do seu parque edificado, colocando-o no mercado após a respetiva reabilitação, sendo direcionado em especial para o arrendamento de «habitação acessível», recuperando por esta via o seu investimento inicial a médio prazo;
- Promover a reabilitação dos edifícios degradados e a reocupação dos edifícios e fogos devolutos, designadamente aplicando os **incentivos e benefícios fiscais à reabilitação** a quaisquer territórios urbanos;
- Associar ao investimento na reabilitação urbana um aumento da **resistência sísmica** do edificado e uma forte componente de **eficiência energética**, fomentando a utilização de materiais isolantes e inteligentes, bem como de equipamentos que permitam uma poupança de energia, o aproveitamento solar para efeitos térmicos e/ou a microgeração elétrica, com vista a reduzir a pegada ecológica;
- Financiar pelo menos 25 **Planos de Ação Local para a reabilitação** de áreas urbanas, com vista à execução de intervenções físicas em centros históricos e áreas urbanas desfavorecidas ou de génese ilegal. Estes planos constituirão a médio prazo - 8 anos;
- **Inventariar prédios disponíveis** (municipais ou privados) e criar condições, mediante a cooperação entre governo local, proprietários e empreendedores, para a instalação de negócios âncora, serviços partilhados e/ou equipamentos urbanos de proximidade, promovendo a economia local e, em simultâneo, a reconversão de zonas envelhecidas ou degradadas;
- Consolidar as **Áreas Urbanas de Génese Ilegal**, favorecendo, em estreita articulação com as autarquias locais, a sua reconversão e legalização;
- Dar **ênfase à conservação**. Recentemente foram aprovados de «regimes excecionais» relativos à reabilitação urbana, que a tratam como um caso particular e temporário. Todavia, a nova realidade impõe não só que a reabilitação deixe de ser encarada como «a exceção», mas também que as intervenções de conservação sejam tratadas de forma prioritária;

- Reforçar a capacidade dos municípios se substituírem aos proprietários incumpridores e realizarem **obras coercivas e condicionadas em prédios devolutos ou em ruína** em resultado de heranças indivisas, prevendo ainda mecanismos de ressarcimento das obras que tornem estas operações financeiramente viáveis por parte dos municípios;
- Rever o regime do arrendamento, de forma a **adequar o valor das rendas ao estado de conservação dos edifícios**, estimulando assim a respetiva reabilitação;
- **Simplificar regras e procedimentos**, de modo a acelerar a realização de obras de conservação e operações urbanísticas de reabilitação urbana e simplificar e reduzir custos de contexto relacionados com o processo de despejo;
- **Eliminação do regime de incentivos fiscais atribuídos aos Fundos de Investimento Imobiliário**, mantendo apenas os benefícios atribuídos aos restantes promotores de reabilitação urbana;
- Nos **incentivos e benefícios fiscais**, dar prioridade à reabilitação urbana em detrimento da construção nova, sobretudo quando estiver presente o objetivo do arrendamento posterior por valores de rendas que permitam o acesso da classe média;
- Elevar os parâmetros de **eficiência energética** do edificado, por via da aposta na reabilitação urbana, com preocupações ao nível da escolha dos materiais utilizados, das soluções térmicas e de isolamento adotadas e da instalação de equipamentos de poupança;
- **Projetos de inovação** e competitividade de interesse comum aos municípios, empresas e universidades (ex.: reabilitação urbana; micro geração; sistemas autónomos de produção de energia; cidades inteligentes; ou outros em setores exportadores ou que promovam a substituição de importações);
- **Promoção do emprego**, nomeadamente dando prioridade à criação de programas de forte incentivo à reabilitação urbana e de recuperação do património histórico.

Referenciais Europeus

A política de cidades e de reabilitação urbana, não sendo uma política comum, é influenciada pelos referenciais europeus, designadamente, por via das recomendações de relatórios e estudos patrocinados pela Comunicação Europeia e por via de posições adotados pelos Estados-membros no âmbito dos conselhos informais dos ministros responsáveis por esta política, onde têm vindo a ser debatidas as questões chave do desenvolvimento urbano. No contexto europeu salientam-se os seguintes documentos orientadores.

Declaração de Toledo sobre Regeneração Urbana

Reunião Informal de Ministros do Desenvolvimento Urbano, junho de 2010

A Declaração de Toledo identifica os grandes desafios do futuro das cidades, sublinhando a necessidade de superar da crise financeira, económica e social instalada e, simultaneamente, de enfrentar os desafios estruturais decorrentes da globalização, alterações climáticas, pressão sobre os recursos, migrações, envelhecimento e demografia e os decorrentes impactes nos domínios da economia, ambiente urbano e polarização e exclusão social.

Nesse sentido, estabelece um entendimento comum sobre as abordagens integradas do desenvolvimento urbano e o potencial estratégico da regeneração urbana, apresentando um conjunto de recomendações no sentido de enfrentar os desafios como uma oportunidade para traçar novos caminhos nas políticas urbanas, baseados nos princípios do desenvolvimento urbano integrado, inteligente, sustentável e inclusivo e, assim, alcançar maior competitividade, eco-eficiência, coesão social e progresso cívico, garantindo qualidade de vida e bem-estar aos cidadãos, numa perspetiva de futuro.

A Declaração constitui um referencial europeu fundamental para as políticas de desenvolvimento e regeneração urbana, apresentando um conjunto de orientações, nos domínios ambiental, social, económico, cultural e da governação, a ter em conta no quadro das abordagens integradas, designada mente:

- Redução das necessidades de transportes, através da promoção da proximidade e dos usos mistos, bem como da mobilidade sustentável, da multimodalidade e ecoeficiência dos transportes e da otimização da logística urbana;
- Incremento da eficiência energética dos edifícios existentes e da produção e consumo de energias renováveis;

- Melhoria da gestão dos fluxos de energia e recursos materiais, fomentando os ciclos urbanos locais e a redução da pegada ecológica;
- Redução do consumo de solo para fins urbanos, reciclando ocupações e usos do solo, por via de operações de regeneração urbana e de renovação e revitalização de áreas abandonadas;
- Promoção do consumo de produtos locais, reduzindo os circuitos de distribuição;
- Proteção dos recursos naturais e da paisagem e das áreas agrícolas e florestais em torno das cidades, reforço das infra-estruturas verdes urbanas e articulação da cidade com as áreas envolventes através de estruturas ecológicas;
- Adaptação e fomento da resiliência urbana às alterações climáticas;
- Intervenção dirigida às áreas críticas e deprimidas e aos grupos mais vulneráveis, fomentando o emprego, reduzindo o abandono escolar e o risco de pobreza e minimizando a polarização e a fratura social;
- Promoção da integração social e do emprego sustentável e de qualidade e capacitação para a participação social, combinando adequado suporte ao rendimento, inclusão laboral e acesso a serviços de qualidade;
- Promoção de políticas de integração de imigrantes, equidade educativa, formação orientada, inclusão e de acesso a serviços;
- Melhoria das condições de habitabilidade e desempenho da habitação social e redução da polarização social;
- Regeneração da economia urbana, assente na diminuição do consumo de recursos e no estímulo do conhecimento, criatividade, excelência e inovação, reforçando o desenvolvimento endógeno, a diversificação dos sistemas de produção local e a organização do mercado de trabalho através da educação e formação;
- Criação de novos negócios e empregos através da inovação nos setores da construção e da mobilidade sustentáveis e da eficiência energética.
- Promoção da economia social nas áreas vulneráveis, em particular nos domínios dos serviços sociais e da qualidade de vida;
- Preservação física e (re)funcionalização do património cultural;
- Melhoria da qualidade e do desempenho funcional do edificado, bem como melhoria e criação de novos espaços públicos e de acessibilidades;
- Promoção da capacitação e da participação e envolvimento direto dos cidadãos, reforçando a cooperação e sinergia na ação, no quadro da governação multinível e das abordagens integradas de regeneração urbana.



http://urban-intergroup.eu/wp-content/files_mf/es2010toledodeclaration.pdf

Cities of Tomorrow - challenges, visions, ways forward

European Commission, Directorate General for Regional Policy, 2011

O Relatório Cities of Tomorrow resultou de uma reflexão alargada com a participação de um conjunto de peritos e representantes das cidades europeias e oferece um contributo para melhorar a compreensão dos desafios que as cidades vão enfrentar nos próximos anos.

Em termos de desafios o relatório identifica: a mudança demográfica, a estagnação económica e declínio, o desemprego e a desqualificação relativa, a disparidade de rendimentos e a pobreza, a polarização e segregação social, a segregação espacial, a exclusão social, a dispersão urbana e a pressão sobre os ecossistemas.

Numa visão positiva dos desafios que valoriza a diversidade das cidades europeias, são apontadas oportunidades de: combinar competitividade global com economias locais sustentáveis; criar economias inclusivas e resilientes, incluindo os que estão fora do mercado de trabalho; valorizar o potencial socioeconómico, cultural e geracional e a diversidade étnica como fontes de inovação; combater a exclusão espacial e a pobreza energética, melhorando a habitabilidade e a ecoeficiência; tornar as cidades mais verdes e saudáveis, articulando as questões do ambiente, energia e ecossistemas com as da economia e desenvolvimento social e cultural; promover as pequenas e médias cidades em articulação com as áreas rurais; criar espaços públicos abertos e formas de mobilidade sustentável.

O relatório sublinha a importância das abordagens integradas, apontando a necessidade de combinar iniciativas climáticas com atividades de regeneração urbana, reabilitação de edifícios, promoção da economia e do emprego, e desenvolvimento sócio-cultural.

Sublinha também a importância da dimensão da governança, multi-escalar e multi-setor a promover entre os agentes encarregados de diferentes políticas sectoriais, tais como o ambiente, habitação, transportes, energia, e os responsáveis pelo desenvolvimento social, cultural e económico, bem como de assegurar a participação dos cidadãos e parceiros.



http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/citiesoftomorrow/citiesoftomorrow_final.pdf

Carta Europeia do Urbanismo Uma visão das cidades e das regiões da Europa do século XXI

ECTP-CEU European Council of Spatial Planners, 2013

A Carta Europeia do Urbanismo apresenta uma visão da rede de cidades europeias que sublinha a necessidade de garantir o bem-estar e qualidade de vida dos habitantes, a conservação da riqueza e da diversidade cultural, o reforço da ampla variedade de vínculos funcionais, sociais e culturais, o reforço da competitividade e cooperação, a integração dos espaços antrópicos com os ecossistemas naturais, preservando a biodiversidade e tendo em consideração a necessidade de combater as alterações climáticas.

No âmbito da Carta é proposto um programa europeu de Renascimento/Regeneração Urbana para a prosperidade e desenvolvimento económico sustentável das cidades e territórios, com o objectivo de:

- Promover estratégias, políticas e programas para uma maior “capacidade de adaptação/resiliência territorial” que contrarie a vulnerabilidade das cidades e territórios (regiões) face aos efeitos da rápida urbanização, da alteração climática, da pobreza e aumento das desigualdades;
- Promover uma maior auto-suficiência, com o objetivo de contribuir para a segurança dos recursos água e energia, e para a segurança alimentar;
- Responder às alterações demográficas e económicas e às pressões e solicitações que surgirão em termos da estrutura e natureza da população: idade, origem étnica, necessidades culturais e atividade económica;
- Integrar a utilização do solo, o transporte assim como as estratégias das infraestruturas no desenvolvimento das “redes transeuropeias” e de todos os programas relevantes neste contexto.



Agenda Urbana para a UE - Pacto de Amesterdão

Reunião Informal de Ministros dos Assuntos Urbanos, maio de 2016

A Agenda Urbana defende a adoção dos princípios das abordagens integradas de desenvolvimento urbano sustentável como forma de alcançar os objetivos, visando contribuir para a agenda UN 2030 ‘Make cities inclusive, safe, resilient and sustainable’.

Esta Agenda recorre às políticas, instrumentos, plataformas e programas europeus existentes, sublinhando que a complexidade dos desafios urbanos requer a integração das diferentes políticas e dimensões, no sentido de evitar consequências contraditórias e de tornar as intervenções nas áreas urbanas mais efetivas.

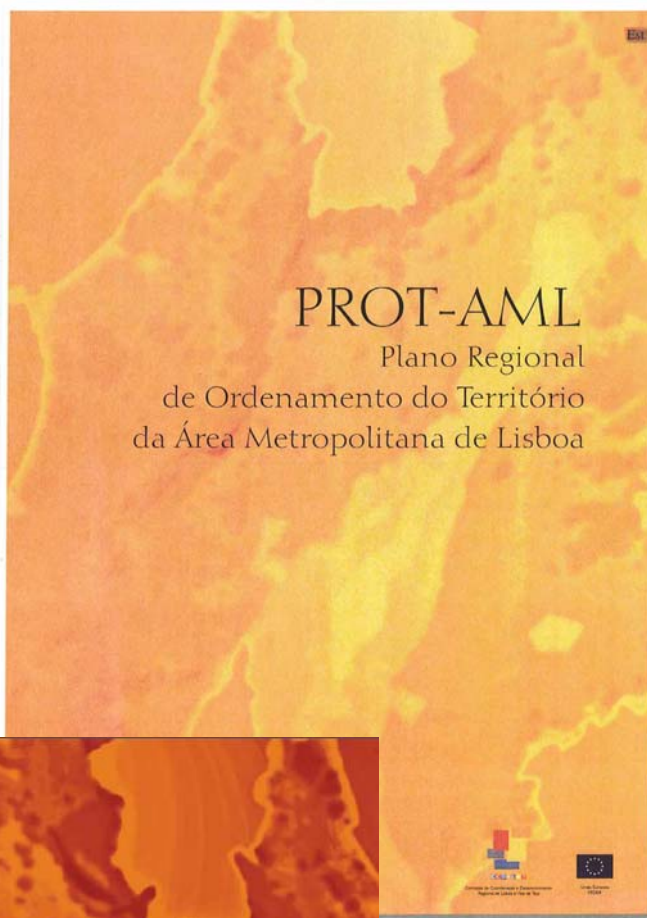
A Agenda desenvolve uma lista alargada de temas urbanos prioritários: inclusão de emigrantes e refugiados; qualidade do ar; pobreza urbana; habitação; economia circular; empregos e competências na economia local; adaptação climática e soluções de infraestruturas verdes; transição energética; uso sustentável do solo e soluções naturalizadas; mobilidade urbana; transição digital; contratação pública inovadora e responsável.

Para além da importância de cada um dos temas é frisada a relevância de os considerar no quadro de abordagens transversais, nomeando o caso da regeneração urbana que envolve aspetos económicos, sociais, ambientais, territoriais e culturais e que deve promover a renovação e revitalização de áreas deprimidas e degradadas em ligação com a limitação de consumo de solo.



<http://www.ectp-ceu.eu/images/stories/download/urbanrenaissance.pdf>

Consulte aqui – http://aup.org.pt/ficheiros/03_20150220_Carta%20Europeia%20do%20Urbanismo%20_VR.pdf



Instrumentos de Planeamento

No território da RLVT estão em vigor os **Planos Regionais de Ordenamento do Território** da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML) e do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT).

O **PROTAML** define como objetivos da estratégia de coesão sócio-territorial da AML:

- A **requalificação sócio urbanística de áreas degradadas** e de **revitalização das áreas suburbanas**, sendo fundamental a qualificação do espaço público, das praças, ruas e jardins e a construção ou reabilitação/conservação de equipamentos cívicos e a dinamização de atividades lúdicas, desportivas e culturais;
- A **requalificação e revitalização das áreas históricas** ao nível do parque habitacional e do património cultural, dos espaços públicos e das actividades, tendo em atenção a melhoria das acessibilidades em transporte público e a gestão do estacionamento.

O **PROTOVT** define como objetivos estratégicos e diretrizes para o sistema urbano:

- Qualificação dos centros urbanos através **da valorização dos recursos patrimoniais e frentes ribeirinhas**, da **recuperação dos espaços urbanos desqualificados**, e do estabelecimento de **redes de equipamentos**, assegurando condições de acessibilidade e de mobilidade adequadas;
- Criação de condições para o aparecimento de **estruturas de nível concelhio vocacionadas para a reabilitação urbana** e promoção e recuperação do parque habitacional dos Centros Históricos, de modo a melhorar a sua atratividade;
- Promoção da **qualidade urbana**, apostando numa política de regeneração que potencie os recursos diferenciadores dos espaços urbanos e favoreça o seu desenvolvimento, numa perspetiva de melhoria da qualidade de vida e saúde dos habitantes, de conservação do património cultural e urbanístico, de reabilitação e requalificação da cidade existente e de valorização do meio ambiente e da paisagem;
- Definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e **valorização dos Centros Históricos** (restrições à circulação automóvel, critérios de intervenção no edificado e no espaço público mais rigorosos e reforço da função residencial);
- Incentivo da adoção de medidas de **eficiência energético-ambiental** no parque edificado, com especial enfoque na reabilitação urbana e na habitação social;
- Estabelecimento de **modelos de uso e ocupação do solo** que promovam a concentração da edificação em aglomerados urbanos ou núcleos rurais devidamente identificados e delimitados para o efeito, de forma a contrariar formas de povoamento disperso ou linear e a expansão difusa e extensiva dos aglomerados urbanos, privilegiando a reconversão, reestruturação, reabilitação ou requalificação dos espaços edificados existentes, já servidos por infraestruturas e equipamentos, face à proposta de novas áreas de expansão;
- Disponibilização de áreas para **reconversão e reabilitação de áreas urbanas** existentes com usos urbanos obsoletos ou degradadas e possibilidade de preenchimento de vazios urbanos.

Planos Diretores Municipais (PDM)

Os PDM são os instrumentos que estabelecem a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, integrando orientações estabelecidas em programas supra-municipais, e que, simultaneamente, constituem a referência para a elaboração dos demais planos municipais, bem como para o desenvolvimento de intervenções setoriais da administração.

Nesse sentido foi feita uma análise comparativa aos 11 PDM da região da LVT já revistos, procurando sistematizar como foi abordada a [reabilitação urbana](#) na primeira versão e na atualmente em vigor.

Não se pretende aqui apresentar um levantamento exaustivo e detalhado, mas tão só registar a título de exemplo como foi contemplada a [reabilitação urbana](#), nos Regulamentos destes 11 PDM, nomeadamente nos Objetivos Gerais/Estratégia, na Regulamentação do solo urbano e no Programa de Execução, para evidenciar algumas tendências.

Relativamente aos [Objetivos Gerais](#) expressos nos Regulamentos, verifica-se que:

- Nas primeiras versões dos planos, publicados entre 1992 e 1997, a reabilitação urbana só é mencionada em 2 casos, sendo portanto omissa em 9;
- Nos 11 PDM da LVT revistos, publicados entre 2007 e 2015, há menção à reabilitação urbana em 7 casos. Ainda que o regime jurídico da reabilitação urbana date de 2009, não se deteta uma relação direta entre a sua publicação e os objetivos expressos nos planos mais recentes.

Quanto à [Regulamentação do Solo Urbano](#), observa-se:

- Não constando dos objetivos gerais, [a maioria, das primeiras versões dos PDM, é parca na regulamentação específica sobre as áreas a reabilitar](#), remetendo a qualificação física de certas zonas, predominantemente residenciais e industriais, para UOPG, PU, PP, planos de reconversão, planos de salvaguarda e outras modalidades como áreas de recuperação conjunta. De registar, no entanto, o caso de [Cascais](#) em que se estabeleceu um incentivo [majoração em 20% da edificabilidade admitida] em diversos tipos de intervenções, entre as quais a realização de operações urbanísticas de qualificação e reestruturação de AUGI ou de reabilitação de edifícios degradados em meio urbano.

- Também nos atuais PDM a regulamentação sobre usos e edificabilidade, para as várias categorias de Espaços Urbanos, não faz uma distinção clara, no tratamento das áreas a reabilitar, ainda que esteja contemplada nos seus Objetivos Gerais. No entanto, verifica-se que na maioria dos regulamentos, a reabilitação urbana estará subjacente, uma vez que nas disposições relativas a edificações (novas e obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes) se menciona a integração no tecido urbano construído, a manutenção das características de ocupação ou a valorização dos espaços exteriores públicos. Noutros casos a edificação está condicionada à elaboração de planos de pormenor de reabilitação urbana ou de salvaguarda. De salientar porém que alguns regulamentos dos novos planos, para além de conterem artigos específicos sobre reabilitação urbana, admitem também incentivos [majoração dos parâmetros urbanísticos e/ou isenção ou redução do valor a pagar a título de taxas, de compensações urbanísticas ou de imposto municipal sobre imóveis] em determinadas operações, como sejam os PDM de Cascais, Lisboa, Loures e Odivelas.

Finalmente, sobre os Programas de Execução, regista-se:

- As primeiras versões dos PDM foram elaboradas no âmbito do regime do DL 69/90, que admitia que a elaboração do programa de execução e do plano de financiamento era facultativa. Nesse sentido, ainda que alguns planos contêmham um Capítulo dedicado à Execução, não contêm disposições específicas sobre a concretização e a prioridade das intervenções.
- Nas atuais versões dos 11 casos analisados, os Programas de Execução procuram responder ao regime criado com o DL 380/99, nas suas diversas versões, indicando a forma e o instrumento de desenvolvimento do PDM, sendo muito frequentes as unidades de execução e havendo algumas referências a ARU, para além das UOPG, PU, PP e demais operações urbanísticas indicadas no RJUE. De referir que, na quase totalidade dos regulamentos avaliados, não se regista qualquer situação em que a reabilitação urbana seja explicitamente considerada uma prioridade ou tenha algum destaque nas diversas intervenções programadas, exceção feita ao PDM do Seixal que estabelece que a reconversão e o remate do solo urbano constituem prioridades na programação e execução do PDMS. Na maioria dos casos remetem para planos estratégicos, planos de atividades ou REOT, a elaborar periodicamente e a aprovar pelos órgãos municipais.



Reabilitação de Edifício Livraria “Bichinho de Conto” — Óbidos www.bichinhodeconto.pt; <https://revistafabulas.com>;



Reabilitação de Edifício—Casa da Baía—Setúbal <http://www.mun-setubal.pt/pt/pagina/casa-da-baia/170>;



Parque Verde da Várzea—Torres Vedras



Reabilitação do conjunto urbano Convento de Alcobaça—Alcobaça in “Lisboa e Vale do Tejo 1998 – 2007, Mudança e Desenvolvimento”, CCDR-LVT



Reabilitação ou requalificação de espaço público , Choupal e Margens do Sizandro— Torres Vedras



Recuperação e Valorização do Convento de Jesus— Setúbal <http://www.mun-setubal.pt>

2 INSTRUMENTOS FISCAIS E FINANCIAMENTO

Incentivos e Benefícios Fiscais

Com o objetivo de promover a Reabilitação Urbana encontra-se em vigor um quadro de incentivos e benefícios fiscais favorável às obras de reabilitação de imóveis e às empreitadas de reabilitação de espaços públicos localizados em ARU ou em situações específicas de arrendamento e estado de conservação, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e dos Códigos do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e Municipal sobre Imóveis (IMI).

Reabilitação de prédios urbanos (EBF: artºs 45º, nº1 e 71º, nº7):

- Isenção de **IMI** por 3 anos (após licença camarária);
Mediante reconhecimento das obras realizadas pela câmara municipal e emissão de certificação energética;
- Isenção de **IMI** por 5 anos, renovável uma vez (após licença camarária);
Mediante deliberação das Assembleia Municipal;
Aplicável a prédios urbanos localizados em **ARU** e recuperados nos termos das respetivas estratégias ou a arrendados sujeitos a atualização faseada das rendas;
Aplicável a prédios com obras iniciadas após 01.01.2008 e concluídas a 31.12.2020.

Aquisição de prédios urbanos para reabilitação (EBF: artºs 45º, nº2 e 71º, nº8):

- Isenção de **IMT** por 3 anos (após aquisição);
Com as obras iniciadas nesse período;
- Isenção de **IMT** (nas aquisições de prédio ou fração) destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em **ARU**.

Dedução de encargos com a reabilitação de imóveis (EBF: artº. 71º, nº 4)

- Dedução à coleta de IRS, até ao limite de €500, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação de imóveis;
Aplicável a prédios urbanos imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias ou a arrendados sujeitos a atualização faseada das rendas;
Aplicável a prédios com obras iniciadas após 01.01.2008 e concluídas a 31.12.2020.

Tributação de mais-valias (EBF: artº71º, nº 5)

- Tributação de Mais-valias à taxa autónoma de 5% (sem prejuízo da opção pelo englobamento) de mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS (residentes em território português), quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias.

Realização de empreitadas de reabilitação urbana (CIVA: lista I)

- Taxa de IVA reduzida a 6%;
Aplicável nas empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional ou empreitadas de reabilitação de imóveis contratadas diretamente pelo IHRU ou realizadas no âmbito de programas por si apoiados ou ao abrigo de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação.

Modelação do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI: artº 112º, n.º6)

- Majoração ou minoração da taxa de IMI até 30%, no respetivo ano;
Mediante deliberação das Assembleia Municipal;
Aplicável em áreas territoriais objeto de operações de reabilitação urbana.

Programas Nacionais de Financiamento

Dos programas nacionais de financiamento destaca-se o Programa de Reabilitação Urbana - **Reabilitar para Arrendar** destinado a:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no RJRU;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

O financiamento é concedido sob a forma de um empréstimo a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à *Euribor*, sendo apoiados em 50% dos custos de intervenção.

Portugal 2020

No âmbito do Portugal 2020 incentiva-se a conceção de operações de reabilitação, regeneração e revitalização urbana no quadro de abordagens territoriais integradas (tipologias ilustradas na figura 1), com incidência nas ARU, na linha do sucedido no ciclo de financiamento anterior, ou em áreas críticas.

Nas áreas metropolitanas e nos centros urbanos estruturantes do sistema urbano nacional - centros de nível superior identificados no PNPOT e nos PROT, são apoiadas [Ações Integradas de Desenvolvimento Urbano Sustentável](#) (AIDUS) que visam desenvolver operações de reabilitação, regeneração e revitalização urbana e ações de implementação de estratégias de mobilidade urbana sustentável.

O objetivo é reforçar a capacidade de regenerar e valorizar as áreas construídas, qualificar os espaços públicos, reabilitar a habitação e fomentar novas funções urbanas.

As operações no âmbito das AIDUS são enquadradas pela elaboração prévia, por parte das autoridades urbanas, de uma estratégia integrada de desenvolvimento urbano traduzida no [Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano](#) (PEDU) que enquadra três planos específicos.

- [Plano de Mobilidade Urbana Sustentável](#) (PAMUS), desenvolvido para o território intermunicipal (NUTS III);
- [Plano de Ação de Regeneração Urbana](#) (PARU), desenvolvido para centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas, abrangidos por ARU;
- [Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas](#) (PAICD), desenvolvido para comunidades desfavorecidas em áreas inframunicipais com características socio-funcionais que evidenciem a sua condição de área crítica do território municipal.

Fora das áreas metropolitanas e dos centros estruturantes do sistema urbano nacional, podem ser apoiadas operações de reabilitação, em centros urbanos de nível inferior, desde que se insiram em ARU e sejam enquadradas por um PARU.

Em qualquer dos casos os instrumentos estratégicos e operacionais da reabilitação e regeneração urbana devem estar alinhados com as [Estratégias Integradas de Desenvolvimento Territorial](#) (EIDT) elaboradas pelas respetivas comunidades intermunicipais.

Na RLVT o financiamento das operações de reabilitação urbana é concretizado por duas vias: na AML e nos centros urbanos estruturantes do Oeste, Médio Tejo e Lezíria do Tejo através do eixo autónomo de financiamento do desenvolvimento urbano sustentável, inscrito nos POR de Lisboa, Centro e Alentejo; nos centros urbanos de nível inferior, exteriores à AML, através dos eixos dos POR Centro e Alentejo, relativas a: proteção do ambiente e promoção da eficiência na utilização dos recursos; transição para uma economia com baixas emissões de carbono; promoção da inclusão social e combate à pobreza.

O acesso ao financiamento por parte das operações de reabilitação, regeneração e revitalização urbana tem como condições:

- Os instrumentos estratégicos e operacionais - PEDU, PARU, PAMUS e PAICD;
- A programação das prioridades de investimento mobilizadas - 4.5, 6.5, e 9.8, identificadas na figura 2.
- As condições e critérios fixadas nos avisos de concurso.

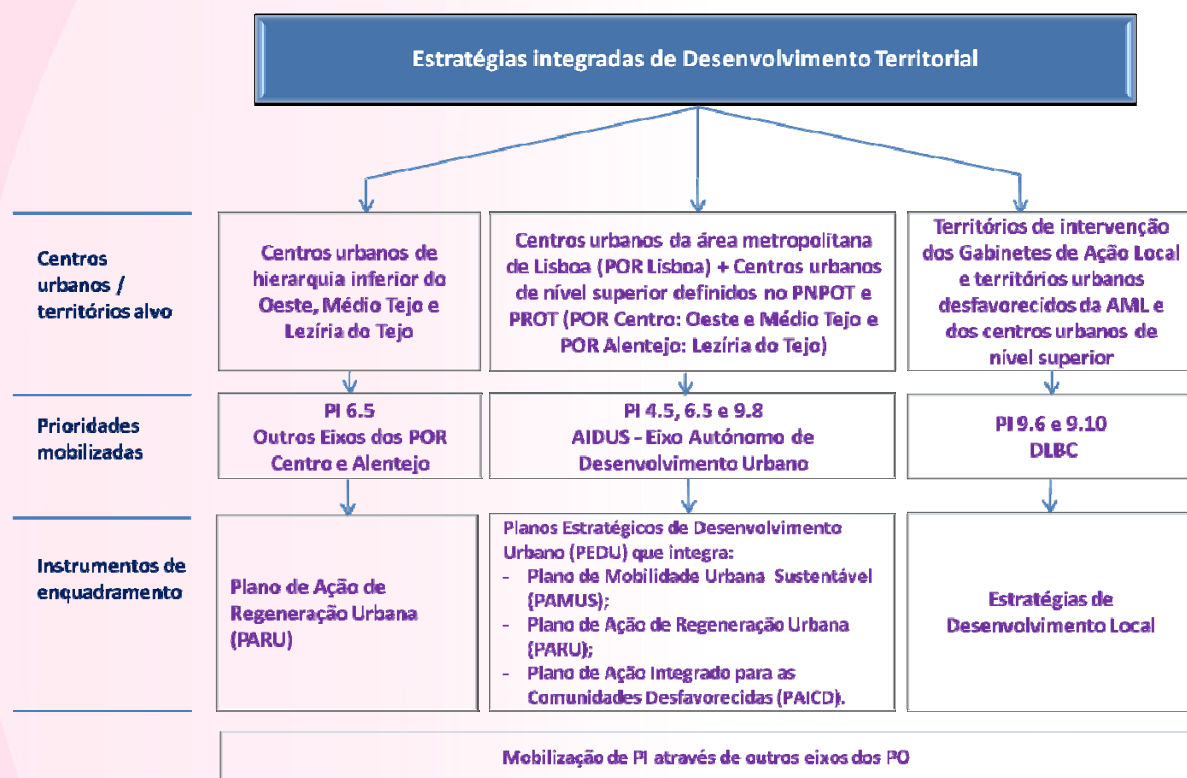


Figura 1 Abordagens territoriais

As abordagens integradas de reabilitação, regeneração e revitalização urbana podem ser complementadas com ações de investimento apoiadas por outros eixos dos PO regionais ou nacionais temáticos, destacando-se o POSEUR no apoio à eficiência energética e à gestão eficiente de energia (PI 4.3), à adaptação às alterações climáticas e prevenção e gestão de riscos (PI 5.1 e 5.2) ou à conservação e proteção do património (PI 6.3).

Destacam-se também os apoios a projetos relativos a infraestruturas educativas (PI 10.5), e os projetos relativos a infraestruturas de saúde e sociais (PI 9.7) através do POR Lisboa na AML e dos PO Centro e Alentejo, no restante território da RLVT.

No caso da PI 9.8 as intervenções no edificado têm de estar associadas a intervenções sociais que respondam a problemas da comunidade.

Em alguns territórios podem ainda ser promovidas outras abordagens territoriais integradas que enquadram ações contribuintes da reabilitação e regeneração urbanas, designadamente as abordagens de **desenvolvimento local de base comunitária (DLBC)**, desenvolvidas em áreas urbanas críticas no quadro de estratégias de desenvolvimento local.

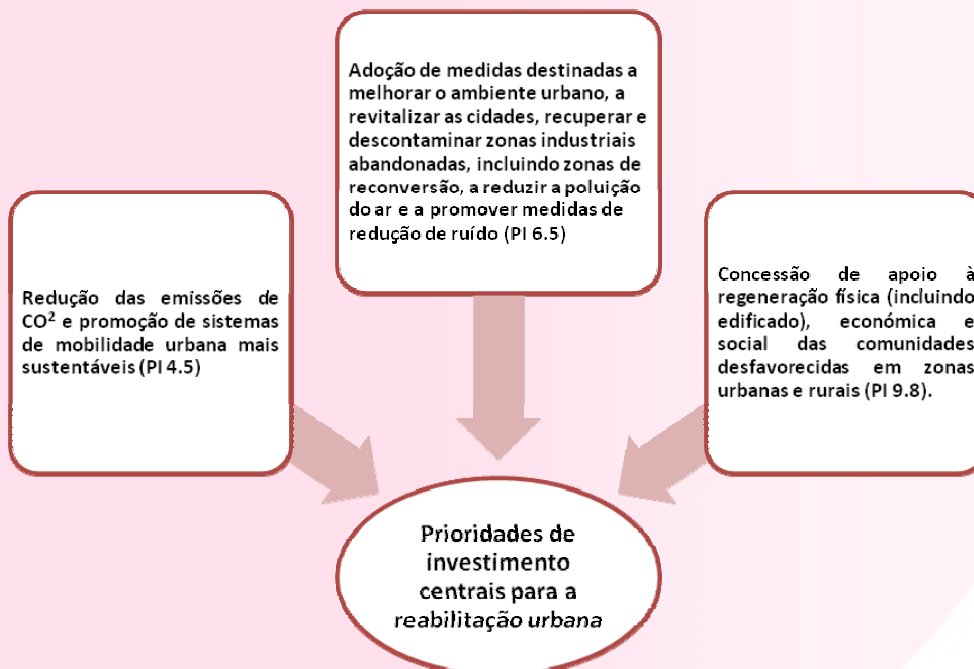


Figura 2 Prioridades de investimento da Reabilitação Urbana

Como instrumento de financiamento, no âmbito do Portugal 2020, foi criado o [Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas](#) (IFFRU) financiado pelos PO regionais e PO Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, e por outras fontes de financiamento privadas para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética na reabilitação de habitação para particulares.

O IFFRU apoia operações em centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas inseridas em ARU, que incluam edifícios destinados a habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo e nos seguintes termos:

- Reabilitação integral de edifícios, com 30 ou mais anos, ou nível de conservação igual ou menor que 2 e reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão;
- Ações complementares de melhoria da eficiência energética no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, identificadas por auditoria energética, e de reabilitação de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de PAICD.

3 PROGRAMAS DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA

No quadro da adesão de Portugal à UE, a RLVT beneficiou de programas de ação e financiamentos comunitários destinados à reabilitação de áreas urbanas, destacando-se:

1994-1999

Iniciativa Comunitária URBAN I

Apoio a ações integradas e inovadoras focadas em problemas do desenvolvimento urbano, especialmente nos domínios da coesão social, da revitalização económica e da sustentabilidade ambiental e dirigidas a bairros e a áreas carenciadas ou em declínio das cidades. Os programas URBAN foram pioneiros nas abordagens integradas a áreas problema, tendo sido aplicados em bairros e áreas degradadas das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, onde proliferavam extensas áreas de barracas, habitação insalubre e bairros sociais problemáticos.

Intervenção Operacional de Renovação Urbana (IORU)

Apoio à qualificação de bairros carenciados e à reabilitação de zonas degradadas de Lisboa e do Porto.

Na AML foram apoiados os seguintes projetos:

- Lisboa - Casal Ventoso
- Amadora - Venda Nova / Damaia de Baixo
- Oeiras - Outurela / Portela
- Loures - Odivelas

Programa de Reabilitação Urbana (PRU)

Aproveitando o modelo do URBAN I, no quadro do Mecanismo Financeiro do Espaço Económico Europeu (MFEEE), foi criado o PRU para apoiar a revitalização e a requalificação de áreas urbanas - centros de cidades e suas periferias - com fortes sinais de depressão e degradação, com problemas graves de declínio económico e urbano, desemprego e deterioração da qualidade de vida e acumulação de fenómenos de exclusão social e insegurança.

Na AML foram apoiados os seguintes projetos:

- Setúbal - ORUS
- Moita - Vale da Amoreira
- Almada - Nova Almada Velha
- Cascais - Bairro da Torre e Cruz da Guia
- Sintra - Núcleo Central de Aigualva
- Vila Franca de Xira - Bairro do Olival de Fora

Programa Especial de Realojamento (PER)

Embora com uma natureza diferente das dos demais programas identifica-se uma referência para ao PER, lançado em 1993, com financiamento nacional, que apoiou a construção de habitação social destinada a acolher famílias realojadas de alojamentos precários, pela dimensão e importância que assumiu na regeneração de áreas urbanas das Áreas Metropolitanas.

2000-2006

Iniciativa Comunitária URBAN II - surge na sequência da IC URBAN I e tem como objetivos essenciais: promover a melhoria da qualidade de vida das populações de centros urbanos ou de subúrbios em crise das grandes cidades, pela formulação e a aplicação de estratégias inovadoras de revitalização socioeconómica sustentável; e fomentar o desenvolvimento e o intercâmbio de conhecimentos sobre a revitalização e o desenvolvimento urbano sustentável.

Na AML foram apoiados dois programas:

Lisboa - Vale de Alcântara

Amadora - Damaia-Buraca

Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da AML (PROQUAL)

Programa criado no âmbito do PO RLVT teve como objetivo promover a requalificação de áreas suburbanas degradadas, através da reabilitação do espaço público, do apoio à educação, formação e inserção profissional, da ação social, do aumento da rede de equipamentos sociais e da dinamização de iniciativas económicas locais.

Na AML foram apoiados projetos em sete municípios:

Amadora - Brandoa

Odivelas - Odivelas

Setúbal - Belavista

Moita - Baixa da Banheira/Vale da Amoreira

Vila Franca de Xira - Bom Sucesso/Arcena

Oeiras - Outurela/Portela-Algés

Loures - Prior Velho/Sacavém

Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades (POLIS), construído numa lógica de ações emblemáticas e de alavancagem de projetos urbanos mais vastos, incidindo sobre áreas de alguma forma degradadas e centrais dos centros urbanos, nomeadamente as frentes ribeirinhas, e centrados em ações de requalificação e de melhoria do ambiente urbano, a partir da promoção do espaço público, da multifuncionalidade urbana e da mobilidade sustentável e da melhoria da qualidade de vida das populações das cidades.

Na RLVT foram apoiados os seguintes projetos:

Tomar - frente ribeirinha Nabão

Sintra- Cacém

Almada - Costa da Caparica

Setúbal - frente ribeirinha Sado

2007-2013

Parcerias para a Regeneração Urbana (PRU)

Apoio a Programas de Ação integrados, concebidos e implementados por Parcerias Locais, lideradas pelos municípios e agregando um conjunto de entidades públicas e privadas responsáveis por projetos relevantes para a regeneração urbana do território alvo, associadas em processos estruturados de cooperação. A Política de Cidades Polis XXI aponta para que estes instrumentos sejam aplicados em sinergia com outros, nomeadamente, medidas de política setorial nos domínios do comércio, da mobilidade e da energia, instrumentos de engenharia financeira ao abrigo da iniciativa JESSICA, incentivos e benefícios fiscais no quadro do regime da reabilitação urbana.

Em 2011 as PRU tiveram um redirecionamento da sua aplicação no sentido do reforço da convergência dos territórios alvo das iniciativas das PRU com as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), previstas nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana e beneficiárias de regimes especiais no âmbito do estatuto dos benefícios fiscais, tendo em vista concentrar investimentos e criar maiores sinergias entre o investimento privado e público co-financiado, alavancando as iniciativas de reabilitação do património imobiliário privado e incrementando o crescimento e o emprego neste domínio da atividade económica.

Na AML foram apoiados os seguintes projetos:

- Alcochete - Frente ribeirinha da vila de Alcochete
- Almada - B. crítico de Almada Poente, F. ribeirinha de Almada Velha - Cais do Ginjal, Centro histórico de Almada Velha
- Amadora - Bairro crítico do Zambujal
- Barreiro - Bairro crítico da Quinta da Mina, Frente ribeirinha de Alburrica
- Lisboa - Bairro crítico do Bairro Padre Cruz, Frente ribeirinha - Ribeira das Naus, Centro histórico da Mouraria, Eco bairro da Boavista
- Mafra - Centro histórico da vila de Mafra
- Moita - Bairro crítico do Vale da Amoreira, F. ribeirinha - Caldeira da Moita / praia do Rosário
- Montijo - Frente ribeirinha do Montijo
- Odivelas - Bairro crítico da Vertente sul Odivelas, Centro histórico de Odivelas
- Palmela - Centro histórico de Palmela
- Seixal - Frente ribeirinha Seixal - Arrentela e frente ribeirinha da Amora
- Sesimbra - Frente marítima de Sesimbra
- Setúbal - Bairro crítico da Bela Vista, Frente ribeirinha de Setúbal, Centro histórico de Setúbal
- Vila Franca de Xira - Eco bairro da Póvoa de Santa Iria; Frente ribeirinha da cidade e frente ribeirinha da zona sul do concelho

JESSICA

A iniciativa JESSICA permitiu a utilização de verbas dos fundos estruturais na criação de um fundo de desenvolvimento urbano, participado por capitais privados, cujas verbas apoiaram operações de reabilitação e regeneração urbana em modelos de financiamento reembolsáveis.

Iniciativos Bairros Críticos (IBC)

Com o apoio do Mecanismo Financeiro do Espaço Económico Europeu (MFEEE), foi criada a IBC, iniciativa experimental destinada a testar intervenções socio-territoriais integradas em áreas urbanas com vulnerabilidade crítica. Na AML foram apoiados os bairros do Vale da Amoreira e da Cova da Moura, respetivamente nos municípios da Moita e Amadora.



Reabilitação do Bairro Crítico Vale da Amoreira—Lisboa
(www.google....)



Reabilitação de edifício do Bairro Crítico Vale da Amoreira—Lisboa (www.google...)



Intervenção no Bairro Crítico Cova da Moura—Amadora

Estratégias Integradas de Desenvolvimento Urbano

2014-2020

No âmbito do Portugal 2020 decorre a fase de definição estratégica e início de implementação. Apresenta-se seguidamente uma síntese das Estratégias Integradas de Desenvolvimento Territorial aprovadas na RLVT, centrada no tema da Reabilitação Urbana.

EIDT - Área Metropolitana de Lisboa

A Estratégia de Desenvolvimento da AML 2020 define 6 prioridades, destacando-se a prioridade 4 - **Reforçar o desenvolvimento urbano inclusivo e sustentável**, que trata o tema da reabilitação urbana no enquadramento de 4 apostas:

- Apoiar a revitalização física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas, costeiras e rurais.
- Adotar medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a regenerar/requalificar/revitalizar partes vitais das cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas industriais e portuárias em reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.
- Promover estratégias de baixo teor de carbono nos diversos territórios, nomeadamente nas zonas urbanas, incluindo-se nessa direção a promoção de mobilidade urbana multimodal sustentável.
- Realçar a importância da fileira de construção/ reabilitação do edificado e espaços envolventes como motor da inovação, sustentabilidade e inclusão.

A operacionalização da estratégia envolve os seguintes objetivos :

Objetivo estruturante 5 - Assumir os imperativos de promoção da coesão territorial como procedimento implícito à estruturação das intervenções metropolitanas

Conferir **prioridade de intervenção às aglomerações urbanas estruturadoras da AML que se consubstanciam no reforço do modelo policêntrico da AML**, na promoção de um modelo de desenvolvimento territorial coerente com os objetivos de baixo carbono e de eficiência energética e no investimento nas áreas iniciais de expansão suburbana da AML;

Requalificação e regeneração dos centros históricos, bairros com problemas sociais e dos núcleos urbanos antigos, designadamente aqueles onde estão presentes problemas relacionados com o envelhecimento, com aposta em matéria de qualificação do espaço público, infraestruturas e equipamentos;

Reconversão Urbanística (AIRU). Tratando-se de zonas especialmente desqualificadas urbanisticamente e com carências de equipamentos, são caracterizadas pelas construções erigidas em zonas de riscos naturais, cujo principal perigo são o movimento de massa em vertente e cheias e pelas deficientes condições de vida das populações residentes;

Implementação de **programas integrados de desenvolvimento económico e regeneração urbana** de forma a trabalhar em rede a **dinamização do comércio tradicional**, da restauração e dos serviços de interesse geral, mas também a captação de atividades inovadoras e criativas para os centros das cidades;

Desenvolvimento de **programas integrados com medidas de regeneração urbana e de mobilidade sustentável**, capazes de resolver os fortes constrangimentos ambientais e sociais que se levantam à vivência dos centros históricos e núcleos urbanos antigos;

Assumir o **apoio preferencial** a intervenções em três tipologias de espaços urbanos: **áreas centrais, áreas urbanas críticas e espaços económicos com usos obsoletos e degradados**, assegurando que o investimento é direcionado para intervenções nos espaços metropolitanos prioritários, para as intervenções de desenvolvimento urbano que concorrem para um crescimento inclusivo e inteligente;

Prever a possibilidade de apoiar **projetos integrados de requalificação ambiental e paisagística** para os corredores ecológicos da Área Metropolitana de Lisboa;

Assumir o apoio preferencial a conjuntos de intervenções, com dimensão e tipologia variável, a realizar numa **área urbana delimitada**, e enquadradas por um programa de ação, com uma clara explicitação dos resultados que se pretendem alcançar e com as sinergias que as várias intervenções estabelecem entre si;

Assumir o apoio preferencial a intervenções enquadradas em **Parcerias efetivas**, com o envolvimento ativo de atores públicos, privados e entidades do terceiro setor, nas áreas urbanas centrais que concorram para reabilitação do edificado, para a revitalização económica e para a dinamização social;

Assegurar a implementação de intervenções destinadas a **promover a eficiência energética do edificado de uso residencial**;

Desenvolver os mecanismos que permitam dinamizar a **reabilitação e a conservação dos imóveis particulares** (envolvendo os proprietários, os inquilinos e as associações de condóminos), para criar uma cultura de manutenção regular do edificado;

Desenvolver mecanismos de apoio à **modernização e qualificação do comércio tradicional**;

Garantir a implementação de **mecanismos eficazes de governação**, que efetivamente promovam a interdisciplinaridade na tomada de decisões sobre intervenções de escala metropolitana, através do envolvimento das entidades relevantes nos diversos domínios complementares a considerar, nomeadamente do **Conselho Local de Ação Social (CLAS)** nas intervenções que ocorram em áreas urbanas críticas;

Criação de mecanismos de articulação metropolitanos, com vista à **potenciação económica e social das estratégias de desenvolvimento local desenvolvidas pelos GAL/ GAC** referentes às DLBC.

Médio Tejo

A Estratégia de Desenvolvimento do Médio Tejo 2020 define 5 orientações estratégicas, incluindo a orientação estratégica 4 - **Consolidação da massa crítica urbana** que trata o tema da reabilitação e regeneração urbana, apostando na:

- consolidação de uma constelação urbana traduzida num sólido, atrativo e complementar contínuo urbano, integrador dos polos residenciais rurais;
- promoção de uma mobilidade policêntrica e sustentável que permita os “diversos acessos” aos frequentadores da região;
- criação de polos urbanos com potencial humano e economicamente dinâmicos, num contexto de combate a fatores indutores de exclusão social (pobreza e abandono escolar precoce);
- providência de uma oferta equilibrada e diversificada de habitat;
- aposta na criatividade e inovação urbana.

A operacionalização da estratégia envolve programas temáticos e respetivas ações relacionadas com a reabilitação urbana a mobilidade sustentável e o desenvolvimento de comunidades desfavorecidas.

Programas Temáticos	Ações	Projetos Emblemáticos
Médio Tejo em constelação sustentável	1.1 Programa de desenvolvimento urbano inovador e sustentável	<ul style="list-style-type: none"> • Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário do Médio Tejo • Requalificação e revitalização dos polos urbanos centrais
Médio Tejo verde e azul	2.2 Aumentar a capacidade de produção de energia através de fontes renováveis e apostar na mobilidade sustentável	Mobilidade sustentável (rede de ciclovias, postos de carregamento de automóveis elétricos)
	2.3 Promoção da eficiência energética	“Médio Tejo uma região com o rótulo de eficiência energética”
Médio Tejo inclusivo e com qualidade de vida	3.1 Capacitação da rede de atores regionais para a inclusão e o empreendedorismo social	<ul style="list-style-type: none"> • Alargamento do conceito de “cidade inclusiva” a todo o Médio Tejo • Alargamento do serviço de transporte a pedido • Pacto de mobilidade

Fonte: Médio Tejo 2020: Plano Estratégico de Desenvolvimento 2014-2020; CIMT; 2014 (p. 78)

Oeste

A Estratégia de desenvolvimento do Oeste 2020 define 9 eixos, incluindo o eixo 6 - **Regeneração Urbana e Mobilidade** e o eixo 9 **Inclusão Social**, apontando como objetivos:

- garantir a gestão sustentável e inclusiva dos espaços urbanos e a adaptabilidade e eficiência dos sistemas de mobilidade;
- garantir a articulação das políticas sectoriais de inclusão e o reforço das parcerias locais garantido uma intervenção social precoce, multidimensional e territorializada.

A operacionalização da estratégia envolve a implementação de 10 medidas macro, destacando-se as medidas 7, 9 e 10 que abordam, respetivamente a regeneração urbana, gestão eficiente dos recursos e adaptação / eficiência dos sistemas de mobilidade.

Medidas	Ações
7. Comunidades Sustentáveis - Programa de regeneração urbana do Oeste	<ol style="list-style-type: none"> 1. Elaborar um Programa de Regeneração sustentável do sistema urbano do Oeste, incluindo o planeamento dos sistemas de transportes, rede de equipamentos públicos, espaços verdes, sistemas de abastecimento energético, acessibilidades, lógicas comerciais, etc; 2. Desenvolver e testar sistemas inteligentes de gestão do espaço urbano - Living Lab approach to smart cities; 3. Implementar Programa de refuncionalização de espaços devolutos para acolher novas dinâmicas com forte componente criativa e inovadora - exemplos: espaços de co-work, empresas de Tecnologias de Informação; 4. Promover um Programa de dinamização e revitalização das dinâmicas comerciais, com vista a reabilitação dos espaços e à modernização das empresas instaladas e em vias de instalação; 5. Criar um Programa de incentivos específicos para intervenções de recuperação do património (edificado e não edificado) e reabilitação urbana, com valorização e teste de novas técnicas de construção sustentável (um exemplo de espaço considerado estratégico pelos municípios da CIM é o Hospital Termal Rainha D. Leonor e espaços envolventes); 6. Definir quadro de atuação para manutenção de infraestruturas básicas de suporte à qualidade de vida da Região (várias, abastecimento de água, saneamento, etc.).
9 Programa E+ - Gestão Eficiente de Recursos	<ol style="list-style-type: none"> 3. Adaptar os espaços públicos a novos padrões de eficiência energética, nomeadamente equipamentos e património cultural;
10 Plano Regional de Mobilidade	<ol style="list-style-type: none"> 1. Elaborar e implementar um plano regional de mobilidade sustentável que garanta: <ul style="list-style-type: none"> - Caracterização global da mobilidade regional (transporte individual, transporte coletivo, sistema ciclável e pedonal, estacionamento); - Enquadramento na Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e do Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT OVT (Oeste e Vale do Tejo)); - Plano multimodal regional de passageiros e mercadorias - abordagem direta ao transporte marítimo, ferroviário e rodoviário; - Implementação de um sistema integrado de transportes contemplando soluções que viabilizem a adoção de políticas de gestão de mobilidade sustentáveis; - Propostas para potenciar a intermodalidade do sistema de transportes públicos/coletivos; - Propostas para melhorar as condições de acessibilidade logística a espaços de localização de empresas da região; 2. Elaborar e implementar Planos municipais de mobilidade sustentável que abordem de forma integrada os sistemas de transportes e a promoção da mobilidade universal, nomeadamente pela redução das barreiras arquitetónicas nos edifícios e espaços públicos.

Lezíria do Tejo

A Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial Lezíria 2020 define 4 eixos estratégicos, incluindo o eixo 3 - **Requalificação e sustentabilidade territorial** que contempla o ambiente e o desenvolvimento equilibrado da diversidade de territórios.

A operacionalização da estratégia envolve 8 iniciativas-âncora destacando-se as que dizem respeito a reabilitação urbana, mobilidade sustentável e desenvolvimento de comunidades desfavorecidas.

Iniciativas-âncora	Ações
IA 5 - Contrato regional de proximidade social e de empregabilidade	5.2. Apoio ao desenvolvimento da economia e emprego de base social
	5.3. Promoção de contratos locais de desenvolvimento social
	5.4. Promoção do envelhecimento ativo e saudável
IA 6 - Programa regional de regeneração, reabilitação e animação territorial sustentável	6.1 Programa de regeneração, reabilitação e animação urbana sustentável - Esta iniciativa concede especial atenção ao desenvolvimento de iniciativas de melhoria do ambiente urbano, dando primazia às ARU delimitadas na região e à estruturação da rede urbana regional. Engloba as iniciativas e incentivos à regeneração e reabilitação urbana (público e privado); a preservação do património edificado; a requalificação das zonas ribeirinhas em espaço urbano; a requalificação socio-urbanística de áreas urbanas críticas e a criação de condições de arrendamento e habitação social; a realização de cadastros urbanos. A criação de um fundo de ativos para financiamento da regeneração urbana é também um projeto a considerar neste âmbito. A sustentabilidade é fator relevante nas sociedades modernas, prevendo-se um conjunto de intervenções de promoção da eficiência energética em espaços, infraestruturas e edifícios públicos.
	6.2. Programa de regeneração, reabilitação e animação dos territórios de baixa densidade - Neste âmbito prevê-se um conjunto de projetos de requalificação de aldeias típicas, diversificação de atividades desenvolvidas em territórios de baixa densidade e operações de valorização da paisagem rural e do património natural.
	6.3. Melhoria da mobilidade sustentável e das acessibilidades regionais - Engloba a realização de um plano de melhoria da mobilidade e acessibilidades à escala da Lezíria do Tejo. Estão aqui enquadrados projetos de alteração e reabilitação da rede ferroviária (com destaque para a alteração da Linha Ferroviária do Norte (Lisboa/Porto)), intervenções de requalificação, construção e beneficiação de redes rodoviárias de relevância económica, ambiental e social e principalmente do tipo last mile. Estas intervenções são cruciais à articulação do território da Lezíria do Tejo e contribuem para a melhoria das condições de circulação e de segurança ferro e rodoviária. Pretende-se ainda a elaboração de um plano de mobilidade sustentável, que contemplará as iniciativas de otimização de rede de transportes coletivos regionais.

Fonte: Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Lezíria do Tejo 2014-2020: CIMLT; 2014 (pp.87 e 88)

Municípios da RLVT com PEDU aprovado: Torres Vedras, Caldas da rainha, Ourém; Tomar; Torres Novas; Entroncamento; Abrantes; Alcobaça; Nazaré; Óbidos; Peniche, Alenquer, Santarém, Almeirim; Benavente; Coruche; Cartaxo; Rio Maior e todos os municípios da Área Metropolitana.



Parque das Nações (Expo 98)Lisboa
(Fonte: www.parqueexpo.pt)



Parque das Nações (Expo 98)—Lisboa
(Fonte: www.parqueexpo.pt)



Reabilitação Frente Ribeirinha pavilhão mult-
tíusos—V.F.Xira (Fotos POR LISBOA)



Reabilitação da Mouraria - Lisboa
(Fotos POR LISBOA)



Reabilitação do Terreiro do Paço - Lisboa (Fotos
POR LISBOA)

4 DINÂMICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

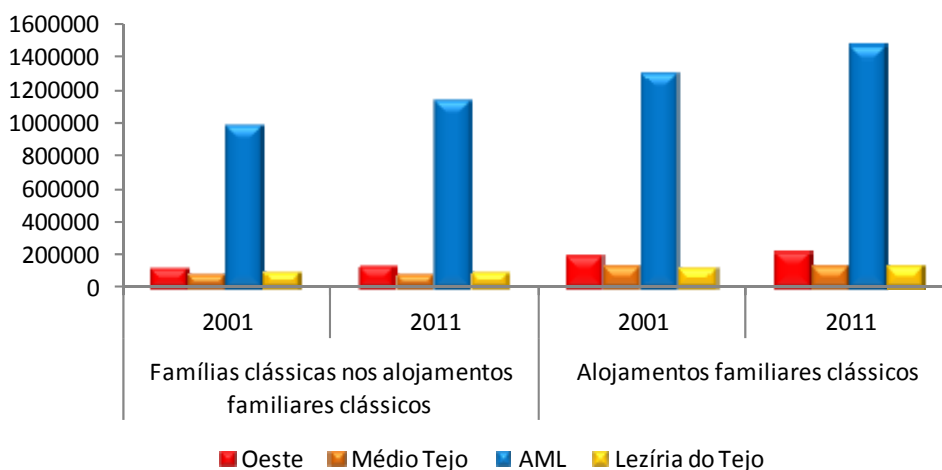
Com objetivo de apresentar uma análise sumária das principais dinâmicas de reabilitação urbana na RLVT, centrada na última década e meia, apresentam-se um conjunto de dados estatísticos relativos ao parque edificado, sobretudo habitacional e às operações de reabilitação urbana.

Relativamente ao parque edificado, pretende-se apresentar uma panorâmica geral das características e utilizações dos edifícios habitacionais, bem como da evolução do tipo de operações urbanísticas requeridas, no sentido de mostrar as tendências e potenciais de reabilitação.

Relativamente às operações de reabilitação urbana, pretende-se evidenciar as dinâmicas municipais de promoção e execução de operações integradas de reabilitação urbana no quadro de abordagens integradas em ARU.

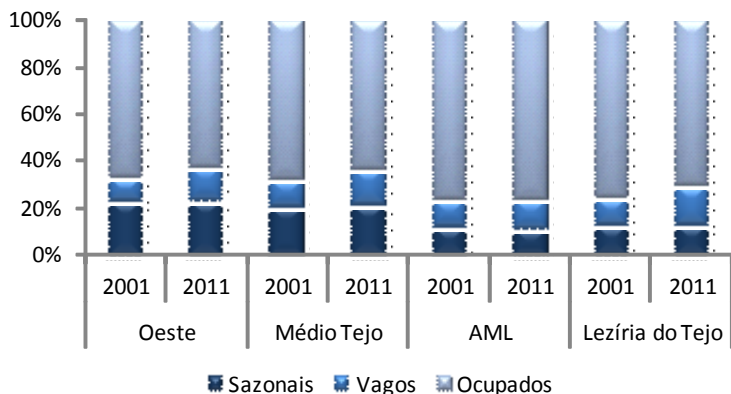
Gráfico 1 Evolução dos Alojamentos e agregados familiares 2001 e 2011 (Nº)

O crescimento do número de alojamentos é superior ao crescimento do número de famílias em todas as NUTS III.



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional e Recenseamento da População e Habitação

Gráfico 2 Evolução do tipo de ocupação dos alojamentos (%)

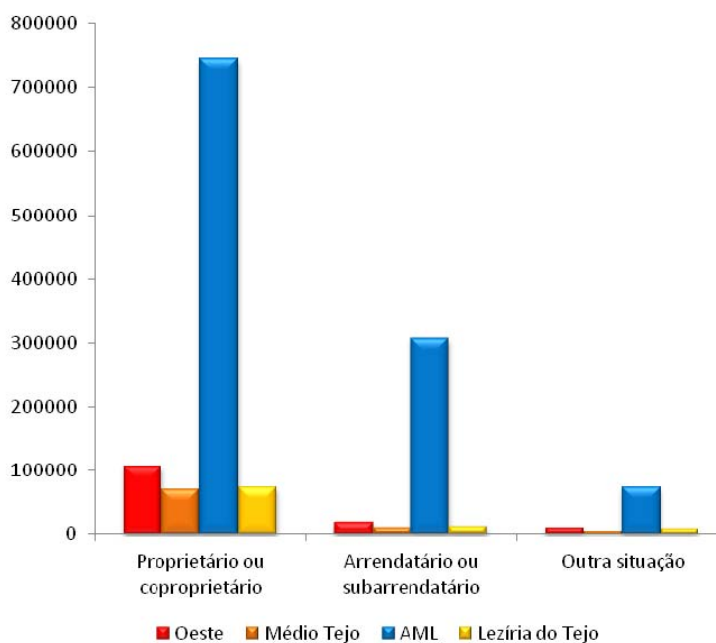


A percentagem de alojamentos vagos aumentou em todas as sub-regiões, em particular no Oeste, Médio Tejo e Lezíria do Tejo.

Fonte: INE, Censos - séries históricas (sazonal, vagos 2001); INE, Recenseamento da População e Habitação (sazonal, vagos 2011); OADRL—Cálculo alojamentos ocupados

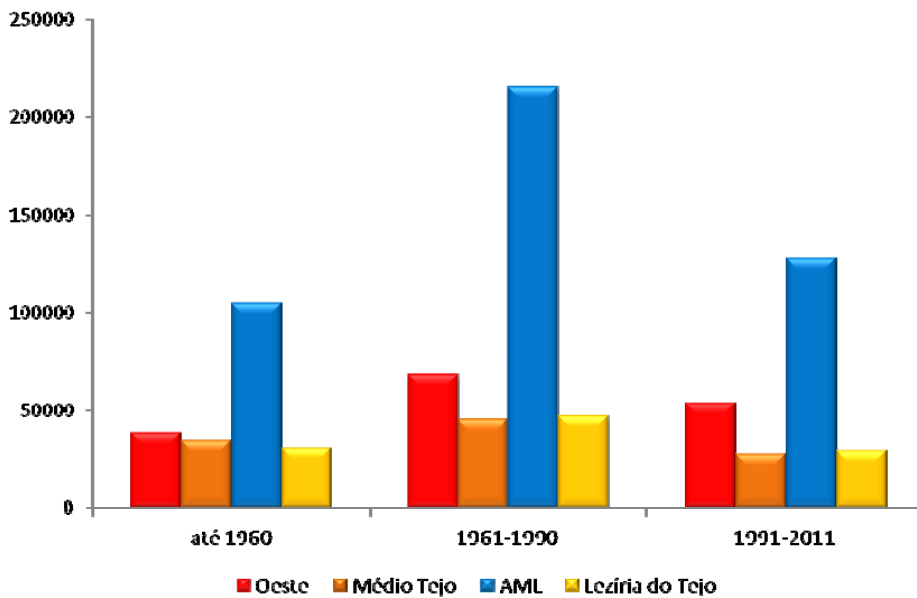
A situação de proprietário é dominante em todas as NUTS III e as situações de arrendatário ou outras têm pouco significado fora da AML.

Gráfico 3 Regime de propriedade de Alojamentos (2011)



Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

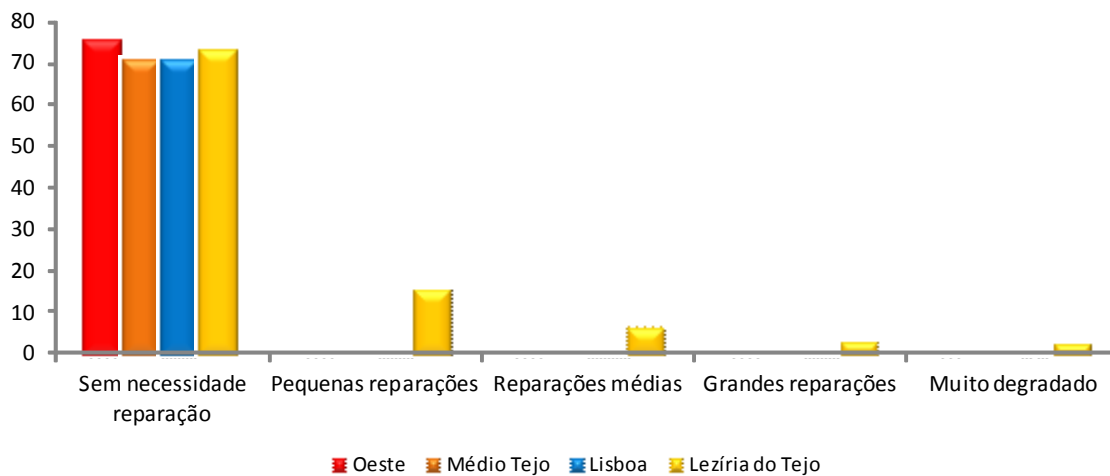
Gráfico 4 Época de construção dos Edifícios (N.º)



A maioria dos edifícios da RLVT foi construída antes de 1990 apresentando mais de 30 anos de idade.

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

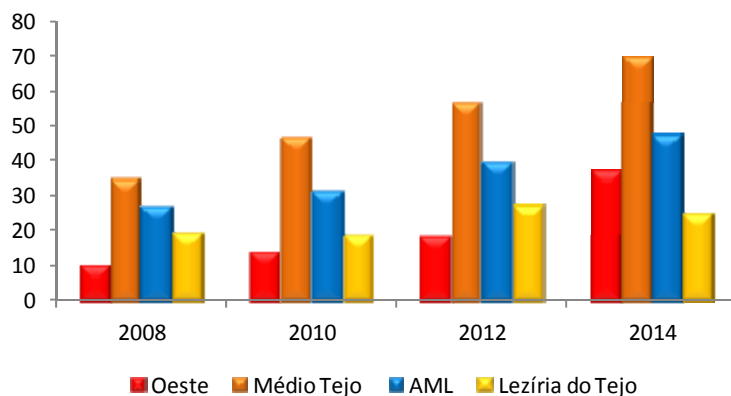
Gráfico 5 Estado de conservação do edificado (2011)



Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A percentagem de edifícios a carecer de reparação situa-se entre os 25% e os 30% em todas as NUTS III.

Gráfico 6 Dinâmica da Reabilitação do Edificado (%)

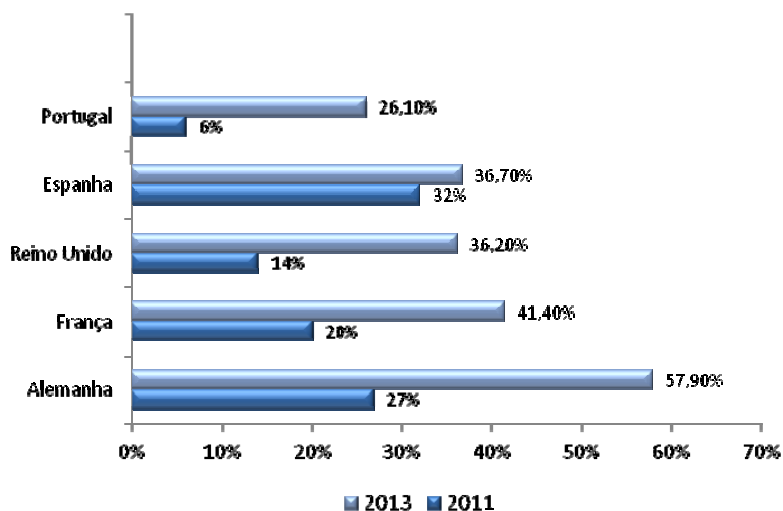


As obras de reabilitação urbana têm vindo a crescer face às de construção nova em todas as NUTS III, com uma ligeira retração na Lezíria do Tejo entre 2012 e 2014.

Fonte: INE

OADRL - Fórmula de cálculo—Somatório do N.º de obras concluídas para alteração, ampliação e reconstrução de edifícios sobre o somatório do n.º de obras concluídas para construção nova, multiplicado por

Gráfico 7 Produtividade do segmento da reabilitação de edifícios em países da EU (%)



Portugal apresenta ainda uma baixa produtividade do segmento de reabilitação de edifícios habitacionais no contexto do sector da construção — cerca de 9% abaixo da média europeia. Todavia é de realçar o progresso entre 2011 e 2013.

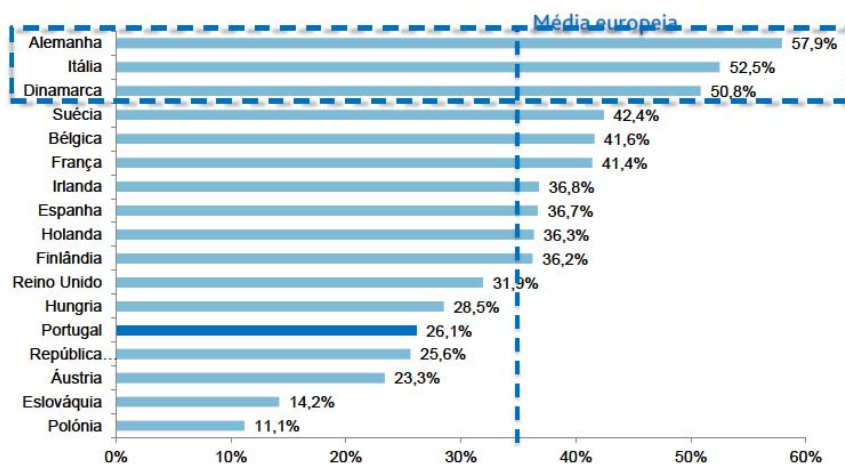
Fonte: Europe Construction Market Forecast from 2015 to 2020

(dados de "Reabilitação habitacional e o setor da construção civil"-A.Vilhena)-2013

<https://buildingradar.com/construction-blog/european-construction-market-forecast/>

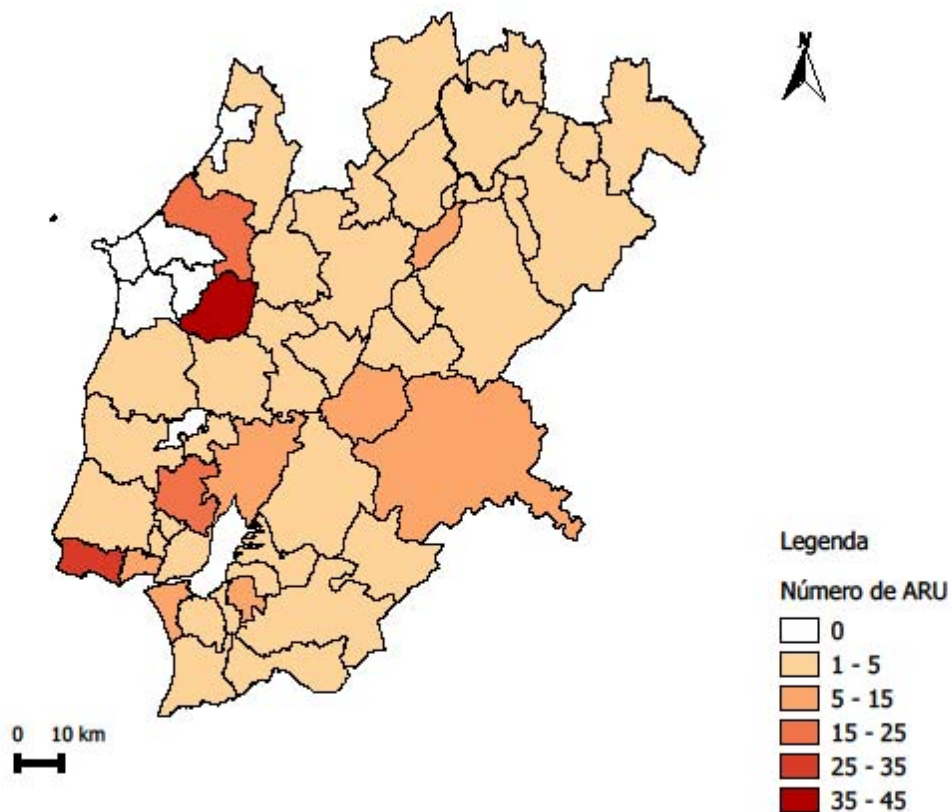
Estat. Hab. Europa

Cálculo OADRL



Fonte: Quadro extraído de "Reabilitação habitacional e o setor da construção civil"-A.Vilhena)-2013
Página 11

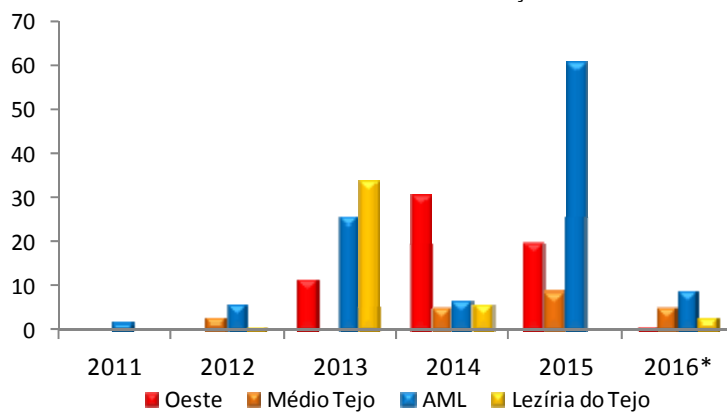
Áreas de Reabilitação Urbana por Concelho



Fonte: Diário da República (2011 - 30 junho 2016)

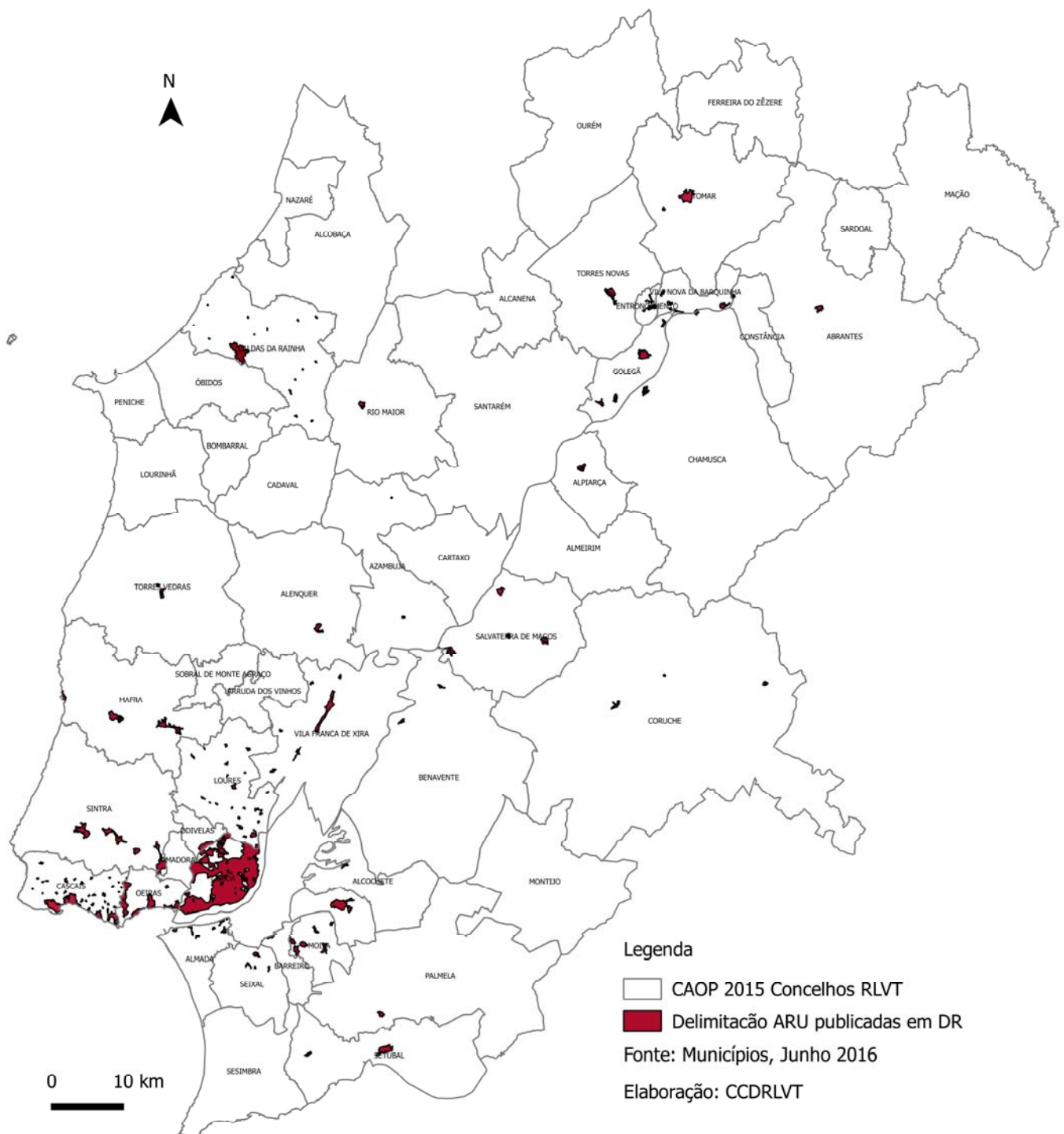
Elaboração: CCDR LVT

Gráfico 8 - Nº Áreas de Reabilitação Urbana



Fonte: Diário da República (* última actualização 30/6/2016)

Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana



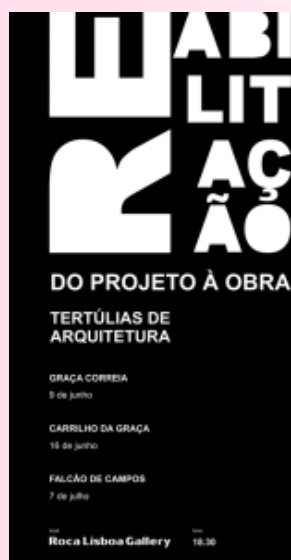
Nota: O mapa da delimitação das áreas de Reabilitação Urbana da RLVT publicadas em DR encontra-se em atualização. Será disponibilizada no site da CCDR (<http://www.ccdr-lvt.pt/pt/documentos-editados/1841.htm>) informação atualizada regularmente.

Municípios com ARU publicadas até 30 de junho 2016 ainda não integradas no mapa / sistema de informação da CCDR LVT:

Alcanena (3), Alcobça (1), Almeirim (4), Amadora (1); Arruda dos Vinhos (2), Cadaval (41), Cartaxo (2), Coruche (1), Ferreira do Zêzere (1), Mação (1), Moita (1), Odivelas (1), Ourém (2), Sardoal (1), Sesimbra (1) e Sintra (1).

5 INICIATIVAS E PRÁTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

O tema da **Reabilitação Urbana** está na ordem do dia. Uma simples pesquisa, nas páginas electrónicas de entidades, permitiu recolher uma série de anúncios de iniciativas diversificadas, que aqui se exemplificam:



Fonte: [Construir](http://www.construir.pt) ;
www.congressodosarquitectos.pt;
<http://habitacao.cm-lisboa.pt/>;
http://www.regeneracaourbana.clp.org.pt/?lang=pt&page=info_geral/info_geral.jsp
<http://www.ectp-ceu.eu/index.php/en/>

Regime de Exceção da Reabilitação Urbana

O regime excecional da reabilitação urbana vigora por um período de 7 anos (com início em 2014) e aplica-se à reabilitação de edifícios ou frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou que se localizem em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

O regime vem permitir, em determinadas operações urbanísticas, a dispensa da observância de diversas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RJUE) e do cumprimento de normas relativas a requisitos acústicos e acessibilidades, bem como da apresentação e da execução de projetos de instalações de gás e de telecomunicações.

Ainda que o regime excecional criado estabeleça que as intervenções em edifícios existentes não possam diminuir as condições de segurança e de salubridade da edificação, nem a segurança estrutural e sísmica do edifício, este diploma tem provocado manifestações de preocupação por parte de técnicos ligados ao sector, sobretudo pelas questões de segurança estrutural, sísmica e contra incêndios.

As reações surgem normalmente associadas ao facto de, no âmbito da simplificação de procedimentos em curso, o RJUE isentar de controlo prévio obras de conservação, obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, nem de cêrceas, da forma das fachadas, dos telhados ou de coberturas e obras de escassa relevância urbanística.

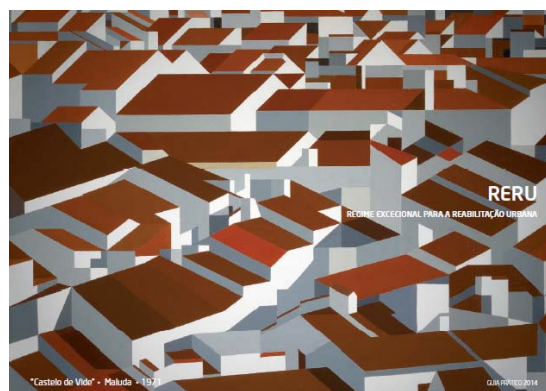
Verifica-se que os diplomas são claros e que a desejada simplificação de procedimentos não se aplica a todas as intervenções de reabilitação de edifícios, ainda que sejam apenas no seu interior. No entanto, nem todos os proprietários nem todos os intervenientes, neste tipo de processos, têm conhecimento das características construtivas dos edifícios e das intervenções que podem implicar com a sua estabilidade e segurança.

Nesse sentido é fundamental um papel ativo das entidades com responsabilidades no licenciamento, não só, no acompanhamento e na fiscalização de obras, mas também, no caráter exemplar das suas intervenções e nas ações de divulgação de boas práticas.

A simplificação de procedimentos e a reabilitação urbana, não pode dissociar-se da qualidade das intervenções e da adequada responsabilidade técnica.

http://regenerapolis.nersant.pt/content/5-documentos/brochura_final_coopribatejo.pdf

http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/RERU/RERU_0_Indice.pdf



Prémios

A premiação de boas práticas contribui, não só, para a sua valorização, mas também, para a sua divulgação.

No âmbito da **reabilitação urbana**, destaca-se o **Prémio IHRU**, o mais antigo a nível nacional uma vez que é atribuído desde 1989 (anteriormente Prémio INH e Prémio RE-CRIA).

Até 31 de julho decorre o período de candidaturas para o Prémio IHRU 2016, aberto a intervenções na **área da reabilitação urbana**, concluídas no ano de 2015, dentro de quatro variantes:

- Reabilitação de edifício;
- Reabilitação de conjunto urbano;
- Reabilitação ou requalificação de espaço público;
- Área de reabilitação Urbana.

Anualmente é também atribuído o **Prémio Nacional Reabilitação Urbana (PNRU)**, uma iniciativa da Vida Imobiliária, que visa distinguir as intervenções urbanas de maior valia para a sociedade, nas suas múltiplas valências: **Residencial; Serviços & Comercial; Turístico; Impacto Social; Cidade de Lisboa**. São também atribuídas 3 menções honrosas para as **Melhores Reabilitação inferior a 1000 m2, Intervenção de Restauro e Solução Eficiência Energética**.

Em abril de 2016, na semana da **Reabilitação Urbana**, que decorreu em Lisboa, foram conhecidos os vencedores da última edição, tendo sido atribuídos 2 Prémios e 2 Menções Honrosas a intervenções na região de Lisboa e Vale do Tejo.

Mais informação em:

<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/noticias/noticia1000.html>

<http://www.premio.vidaimobiliaria.com/>



Participação e Envolvimento de Agentes e Cidadãos

Os processos de reabilitação urbana, interferindo obviamente sobre espaços urbanos e com o edificado existente/habitado, envolvem uma série de entidades públicas e de agentes, desde locatários de frações a promotores imobiliários.

O atual regime jurídico da reabilitação urbana não trouxe novidade no âmbito da participação pública, estabelecendo que a participação dos interessados nos procedimentos pode ser exercida através de organizações representativas de interesses locais, nomeadamente no âmbito da discussão pública de planos, programas e projetos.

Para além desta etapa formal nos procedimentos administrativos, tem vindo a registar-se uma mobilização no sentido da participação e envolvimento de agentes e cidadãos na definição das políticas e projetos de reabilitação urbana, referindo-se, a título de exemplo:

A maioria dos projetos apresentados por municípios, para candidatura a orçamentos participativos, são relativos a operações urbanísticas que se enquadram na reabilitação urbana. Bastará olhar para os resultados publicitados em páginas eletrónicas de muitas câmaras municipais e freguesias da região LVT.

Sendo o orçamento participativo um instrumento que permite aproximar os cidadãos dos órgãos de decisão, particularmente dando a conhecer as preocupações e propondo sugestões para o território municipal, não será de descurar os resultados desta prática nos últimos anos. A sensibilização demonstrada pela população para a reabilitação urbana associada à determinação municipal, certamente trará boas soluções no território e novas formas de participação cívica;

A Confederação Empresarial de Portugal convocou um conjunto de especialistas para a elaboração de um estudo prospetivo sobre a reabilitação urbana em Portugal que deu origem ao relatório “Fazer acontecer a Reabilitação Urbana”, versão final de 2011. Este Relatório apresenta um conjunto de propostas concretas a implementar em vários domínios de política relacionados coma reabilitação urbana, tendo em vista inverter o ciclo de degradação patrimonial das cidades e criar emprego, gerar negócios, rentabilizar estruturas e viabilizar investimentos.

Esta foi uma iniciativa relevante da sociedade, através das organizações empresariais, que tem vindo a contribuir para formação das políticas públicas no domínio da reabilitação urbana, nomeadamente no âmbito de Iniciativas de promoção da competitividade e emprego e da configuração de instrumentos estratégicos e operacionais de apoio à reabilitação urbana.

Parcerias para a Regeneração Urbana (exemplos - tipo)

ECO Bairro

Nome: Eco-Bairro Boavista Ambiente+ -

Um modelo integrado de Inovação Sustentável

Características da área:

O Bairro da Boavista é um bairro social de Lisboa, criado a partir dos anos 40, na orla do parque natural de Monsanto.

Programa de Acção:

Qualificação integrada do Bairro da Boavista, com base numa estratégia de sustentabilidade ambiental e de eco-eficiência que conduzam à criação de um Eco-Bairro;

Reconversão urbanística e ambiental, através da criação e remodelação das infraestruturas existentes e da adopção de novas técnicas de eco-eficiência;

Dinamização económica, social e cultural do Bairro, com vista ao reforço da coesão e a integração social;

Campanhas e instrumentos de sensibilização, que envolvam a população local e conduzam à adopção de comportamentos ambientalmente sustentáveis;

Monitorização do projeto;

Primeiro Projeto-Piloto na área da sustentabilidade ambiental, na Cidade de Lisboa.

Parceiros: Câmara Municipal de Lisboa, GEBALIS Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa EEM, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa, Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, Empresa Portuguesa das Águas Livres, associação local.



Bairro Crítico



Nome: Zambujal Melhora!

Características da área:

Bairro do Zambujal, bairro de habitação social na freguesia da Buraca

Programa de acção:

Habitação: intervenções ao nível da recuperação e melhoramento dos edifícios, quer no interior das habitações, quer nas fachadas e partes comuns dos prédios;

Ambiente e Espaço Público: criação de novos espaços e articulação do bairro com o exterior e recuperação de algum património cultural existente;

Desenvolvimento Social e Económico: forte aposta na participação da população em acções no bairro, colmatação de deficiências e carências sociais, aposta no empreendedorismo e formação dos seus residentes e promoção de novas actividades económicas.

Parceiros: CM Amadora, IHRU e associações locais

Fonte: Texto e Fotos POR LISBOA

Nome: Acção Integrada de Regeneração e Valorização da Frente Ribeirinha Seixal-Arrentela

Características da área:

A Frente Ribeirinha do Seixal apresenta uma Baía que é um recurso natural único caracterizado por uma forte identidade paisagística, ambiental e cultural a preservar, pelo que se pretendeu estruturar um espaço misto de percurso pedonal e ciclável acompanhado de espaços verdes, arborização e zonas de estadia.

Programa de acção:

Objetivando a recuperação, modernização e qualificação do espaço público, do património edificado e dos espaços naturais, assim como despoletar ou provocar efeito catalisador das dinâmicas económicas, sociais e culturais do local;

Promoção do “Destino Seixal”, considerando o Turismo, e em particular a Náutica de Recreio, como âncora de realização dos objetivos e metas a que se propõe;

Acção integrada de regeneração urbana que, devido às especificidades e recursos endógenos do local, perspectiva o sector da náutica de recreio como a alavanca e o apoio na qualificação e desenvolvimento dos restantes sectores/áreas de intervenção.

Parceiros: Município do Seixal, AERSET, Associação Náutica do Seixal, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa, Instituto Hidrográfico, Universidade de Aveiro, associações locais.

Fonte: Texto e Fotos POR LISBOA



Centro Histórico

Nome: A Mouraria - As Cidades Dentro da Cidade

Características da área:

A Mouraria, Barro histórico da cidade de Lisboa (primitiva cidade dos muçulmanos), mantém até hoje o tecido característico destas cidades, de ruas estreitas e sinuosas; A Área de intervenção inclui um conjunto de construções de considerável valor histórico e arquitectónico, entre os quais monumentos nacionais e imóveis de interesse público.

Programa de Acção:

Articulação do Programa de Acção com os planos urbanos em vigor e com as estratégias urbanísticas prevista para a área;

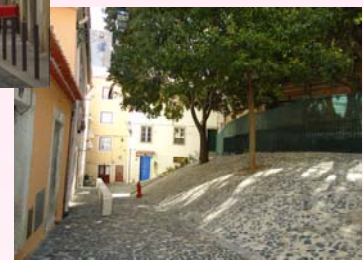
Requalificação do atravessamento longitudinal da área de intervenção, pretendendo dar visibilidade à totalidade do bairro, contrariando a segregação de alguns dos seus núcleos;

Requalificação do espaço público e do ambiente urbano, através de um conjunto de acções que abrangem desde um percurso turístico-cultural dado o elevado valor patrimonial, culminando no largo do intendente, com novos espaços de estar e esplanadas. Devolução à cidade do troço da Cerca Fernandina, monumento nacional, que tem estado inacessível; Valorização das artes e ofícios;

Reordenamento da circulação, do estacionamento e do mobiliário urbano, com novas acessibilidades ao castelo; Reabilitação do Quarteirão dos Lagares para um centro de inovação da Mouraria, que em conjunto com os seus achados arqueológicos a preservar, criar espaços ateliers e de atracção de novas empresas;

Promoção da coesão e integração social através de acções viradas para os grupos mais vulneráveis, prevenção de comportamentos anti-sociais e prevenção de riscos junto de crianças e idosos, bem como o apoio aos toxicódependentes.

Parceiros: Município de Lisboa, Associação de Turismo de Lisboa, Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, Freguesias dos Anjos, da Graça, de Santa Justa, de São Cristóvão e São Lourenço, do Socorro, Instituto da Droga e Toxicoddependência e Associações locais.



Fonte: Texto e Fotos POR LISBOA

