
Anexo D - Regulamentação na Reabilitação

Na área da Reabilitação será apresentada sucintamente nesta dissertação a legislação relevante, como é o caso dos seguintes diplomas:

- ✓ Decreto-lei n.º 104/2004, de 4 de Maio;
- ✓ Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro;
- ✓ Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto;
- ✓ Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de Dezembro,

A reabilitação urbana representa uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna. [12]

Neste sentido, surge com o Decreto-Lei nº104/2004, de 7 de Maio, a figura das Sociedades de Reabilitação Urbana, adiante designadas por SRU's. [12]

Este diploma, para além de permitir às autarquias procederem à criação de entidades especialmente encarregues da operacionalização de ações de reabilitação ou de renovação de uma área previamente delimitada, como meio de maximizar a captação de investimento e a mobilização dos privados, cria, define e regula o regime jurídico excecional da reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, a desenvolver.

O Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, “estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana.” (Cf. Artigo n.º 1 do DL n.º 307/2009 de 23 de Outubro)

“A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

- f) Modernizar as infra-estruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- m) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- r) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.” (Cf. Artigo n.º 3 do DL n.º 307/2009 de 23 de Outubro)

A Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, procede à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.^a alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Neste sentido, o objetivo desta lei é “aprovar medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

- a) Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana;
- b) Criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;

- c) Regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.” (Cf. Artigo n.º 1 da lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto)

O Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de Dezembro,” estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

O regime estabelecido no presente diploma aplica-se, designadamente, para os efeitos previstos:

- a) No Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de Outubro, e pela Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto;
- b) No Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.” (Cf. Artigo n.º 1 do DL. n.º 266-B/2012 de 31 de Dezembro)