

---

SEMINÁRIO  
REABILITAÇÃO URBANA, HABITAÇÃO E TURISMO



---

*A reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável quer se fale de conservação e defesa do património, de desenvolvimento sustentável, de ordenamento do território ou de coesão social. No entanto, o conceito de reabilitação urbana sofreu uma enorme evolução desde os anos 60 até aos nossos dias, no que respeita aos seus objetivos, princípios, âmbito de atuação, metodologia e abordagem.*

Pinho, Ana Cláudia da Costa - Conceitos e políticas de reabilitação urbana : análise da experiência dos gabinetes locais. Lisboa : FA, 2009. Tese de Doutoramento

---

## PRÉ– REGIME JURÍDICO DE REABILITAÇÃO URBANA

### Após 1960

Sem qualquer quadro legislativo:  
os estudos e os projetos preliminares

### Após 1970

Quadro legislativo disperso e assistemático:

- 1976** Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística - ACRRU – DL 794/76, de 5 de novembro, com alterações em 1980 e 1984 (conversão em áreas de reabilitação urbana até dezembro de 2011)
- 1999** Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana – PPRU – DL 380/99, 22 de setembro;
- 2004** Sociedades de Reabilitação Urbana – SRU - DL 104/2004, de 7 de maio – (conversão em áreas de reabilitação urbana até dezembro de 2014)

Slide 1

---

## PÓS - REGIME JURÍDICO DE REABILITAÇÃO URBANA

- 2009** Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU - DL 307/2009, de 23 de outubro
- 2012** Primeira alteração ao RJRU - Lei 32/2012, de 14 de agosto

---

## **REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA - CONCEITOS-BASE:**

Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU's) - art.º 7º ...

Definição de Operações de Reabilitação Urbanas (ORU's) - art.º 8º ....

ORU's simples

ORU's sistemáticas

## **“TAREFAS” PARA OS MUNICÍPIOS:**

Definição de:

Objetivos da reabilitação urbana e, meios adequados para a sua prossecução;

Áreas a submeter a reabilitação urbana bem como o planeamento e a programação das intervenções a realizar nessa mesmas áreas (ORU's).

E, ainda:

Benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, bem como a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana

## REABILITAÇÃO URBANA NOS MUNICÍPIOS – ÁREAS E OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

Município	Nº	Nome	Ha	Anos	ORU	Serv. Próp.
Albufeira	4	Cerro do Castelo	2,0	4	-	X
		Cerro de Malpique	4,2	4	-	
		Centro Antigo	11,3	4	-	
		Paderne	9,3	4	-	
Faro	5	B. Ribeirinho	8,2	10	X	X
		Vila Adentro	10,7	10	X	
		Mouraria	12,0	10	X	
		Envolvente CH	40,0	3	-	
		Alto Rodes	4,8	3	-	
Lagos	1	Cidade	52,0		X	-
Loulé	3	Centro Histórico	7,6	8	X	X
		Bairros Graça, S Domingos e S Francisco	22,0	3		
		Quarteira	13,0	3		
		Centro Histórico	56,3	3	X	X
Portimão	1	Centro Histórico	56,3	3	X	X

Slide 2

## REABILITAÇÃO URBANA NOS MUNICÍPIOS – ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA: OBJETIVOS

Município	Nome	Principais objetivos
Albufeira	Cerro do Castelo	Valorização da área em termos históricos e turísticos; Recuperação de imóveis pertencentes à população residente, ao Município e, à Santa Casa da Misericórdia de Albufeira; Acesso a benefícios fiscais e redução do pagamento de taxas municipais.
	Cerro Malpique	
	Centro Antigo	A dinamização de toda a zona antiga Candidatura ao PARU de Albufeira, Acesso a benefícios fiscais e redução do pagamento de taxas municipais.
	Paderne	Valorização de técnicas de construção tradicionais da Aldeia; Recuperação de edifícios devolutos; Acesso a benefícios fiscais e redução do pagamento de taxas municipais
Faro	B. Ribeirinho	Promoção das características patrimoniais e específicas (lúdica e residencial; monumental e; comercial) destas áreas e reverter a degradação
	Vila-Adentro	
	Mouraria	
	Envolvente CH	Elaboração do PARU e; extensão das ARU's
	Alto Rodes	Continuidade da estratégia municipal de reabilitação urbana; conservação e reabilitação das características identitárias a zona e; impulsionar as intervenções através da criação dum quadro de apoios financeiros.
Lagos	Cidade	Abordagem estratégica para a ARU de Lagos (que tem uma área de 52 Ha e coincide com o centro urbano da cidade). Concessão de benefícios fiscais aos particulares na reabilitação dos seus imóveis. Possibilidade de beneficiar de acesso a fundos comunitários, que se concentram nas ARU's.
Loulé	Centro Histórico	1º - Existência de uma área crítica de recuperação e reconversão urbana na cidade de Loulé; 2º - A candidatura ao QREN 2007-2013 com o Programa de Ação direcionado ao Centro Histórico com o mote "Reintegrar o Centro Histórico Medieval no Centro de Loulé" – o projeto Charme Loulé; 3º - Intervenção ativa do Município nas áreas delimitadas com intervenções em espaço público, com a realização de eventos e a dinamização de ações de divulgação. A disponibilidade de apoios financeiros de diversas origens.
	Bairros: Graça, S Dom. e S Francisco.	
	Quarteira	
Portimão	Centro Histórico	A degradação dos edifícios e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva na área. O despovoamento da área e o declínio da atividade comercial tradicional.

Slide 2

## A HABITAÇÃO E O ALOJAMENTO LOCAL – OPORTUNIDADES E CONSTRANGIMENTOS

<b>municípios</b>	<b>oportunidades</b>	<b>Constrangimentos</b>
Albufeira	Dinâmica Realidade	Especulação imobiliária Inevitabilidade
Faro	Reabilitação e reocupação de casas desocupadas ou devolutas; Aumento do número de processos de Alteração de utilização de imóveis, para habitação; Atração de turismo temporário, provocando uma maior dinâmica económica	Aumento do número de obras de alteração interior, sem controlo prévio; Falta de imóveis para arrendamento urbano de longa duração; Inflacionamento do valor das casas quer para compra quer para arrendamento;
Lagos	Reabilitação do edificado.	Excesso de oferta e baixa de qualidade (alojamento local), Inexistência de oferta para habitação permanente.
Loulé	Tecido urbano disponível com as características físicas que apresenta	Valor dos imóveis.
Portimão	Reabilitação de imóveis degradados e dinamização da economia local	Redução da oferta de habitação no mercado de arrendamento de longa duração.

---

## A HABITAÇÃO E O ALOJAMENTO LOCAL – ALGUMAS QUESTÕES

Sendo uma grande oportunidade pode apresentar alguns constrangimentos a atenuar, para os quais lançamos para a discussão:

Aumento da fiscalização

Estabelecimento em regulamento municipal critérios de valoração.