

ÍNDICE

C. GESTÃO URBANÍSTICA/REABILITAÇÃO URBANA

Execução, Perequação e Indemnização. Espaço Público nas Soluções de Gestão Urbanística em Vila Nova De Gaia

DIANA SILVA 9

Gestão urbanística e tecnologia: Mapas e normas enquanto sistema em prol da cidadania

LUIZ UGEDA 39

A aplicação do Art. 25.º do RJUE

PEDRO ALEXANDRE GASPAR DE CAMPOS LEAL 67

A utilização dos edifícios como operação urbanística

ANTÓNIO ZAMITH ROSAS 97

A reposição da legalidade urbanística

CLÁUDIA SOUTINHO 129

As Causas de Nulidade dos Atos de Gestão Urbanística – Previsão Multinível

RAQUEL CARVALHO 151

Breves notas relativas à simplificação administrativa e ao novo regime da comunicação prévia em matéria urbanística

TIAGO AMORIM / CATARINA OLIVEIRA 173

RJUE e CPA: Algumas Interseções

TIAGO SERRÃO / DIOGO CALADO 189

Iterações entre a Administração Pública e os Agentes Privados – Processo de licenciamento de loteamento urbano

JOÃO PEDRO RODRIGUES 215

AUGI e sustentabilidade

PEDRO CARVALHO CHULA 237

Reabilitação Urbana – Um olhar sobre o regime e seus benefícios

JOANA PINTO MONTEIRO 267

Da instrumentação à intervenção. O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e a sua aplicação

CLÁUDIA ALVES 285

D. URBANISMO E CIDADE

O ostracismo das Freguesias no Urbanismo: fim à vista?

CARLOS JOSÉ BATALHÃO 319

Direito à Habitação no Atual Cenário de Crise

MARIA ZENAIDE BRASILINO LEITE BRITO 357

O direito à habitação condigna sob a ótica dos direitos fundamentais da criança: as consequências da (não) observância desse direito para o saudável desenvolvimento da criança

GABRIELA CRUZ AMATO TEIXEIRA 407

Mobilidade Urbana

FERNANDO DAVID PERAZZOLI 443

Mais-Valias Imobiliárias – “O IRS e a insustentável leveza do IRC”,

CARLA CRISTINA SOARES 469

Reabilitação Urbana – Um olhar sobre o regime e seus benefícios

JOANA PINTO MONTEIRO*

Sumário: Pretende-se com o presente artigo abordar sumariamente o regime da reabilitação urbana e seus benefícios chamando-se assim atenção para a atratividade deste regime jurídico que numa fase de incremento do valor aquisitivo no setor imobiliário da nova construção poderá ser uma aposta a equacionar pelos promotores imobiliários portugueses, bem como pelos investidores estrangeiros, que poderão assim obter uma autorização de residência europeia.

I. Introdução

A reabilitação urbana assume-se atualmente como um tema extremamente relevante quer na perspetiva de conservação e defesa do património existente, quer no âmbito de um desenvolvimento sustentável, quer mesmo numa perspetiva estritamente económica considerando os benefícios fiscais associados ao seu regime jurídico.

O Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, com a última redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana (doravante abreviadamente designado por RJRU)¹.

* Advogada Sénior Sérvulo & Associados. Assistente convidada Faculdade de Direito de Lisboa

¹ Como refere António Manuel Góis Nóbrega em *Reabilitação Urbana – o Atual Regime Jurídico – Anotado e Comentado*, Edição apoiada pelo Município de Albufeira e ATAM o regime da reabilitação urbana encontra igualmente expressão nos termos do Regime Jurídico da

Nos termos do mencionado regime define-se reabilitação urbana como a “forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”.²

Visa-se com a reabilitação urbana a prossecução dos seguintes objetivos³:

- 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 edificadas;
- 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 infraestruturas urbana;
- 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;

Urbanização e Edificação, no qual prevê que “as edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético” (artigo 89º), bem como nos termos do Regime Jurídico do arrendamento urbano em que se prevê “cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário”.

² Artigo 2º alínea j).

³ Artigo 3º.