



**COLÉGIO DOS ARQUITECTOS URBANISTAS**

# **I ENCONTRO DE URBANISMO**

## **REABILITAÇÃO URBANA:**

**Novas Realidades  
Novas Políticas**

**COIMBRA  
26 DE SETEMBRO 2018  
Auditório CCDR Centro**

# REABILITAÇÃO URBANA: Novas Realidades, Novas Políticas

A Lei de Bases de 2014 e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território de 2015, foram apresentados, na altura, como intenção de se criar um **Novo Paradigma para o Ordenamento do Território**, no qual, a classificação de solo rústico em urbano (expansão urbana) é uma situação de exceção dando, agora, prioridade à *reabilitação* e à *regeneração* de espaços urbanos existentes e ao preenchimento dos espaços já infraestruturados. Neste sentido, deixou de existir a qualificação de solo como *urbanizável*, passando o perímetro urbano a delimitar apenas solo urbano já infraestruturado e maioritariamente edificado.

É neste novo quadro legislativo que se deverão realizar as alterações e revisões dos PDM em curso até agosto de 2020. Consequentemente, as futuras ações no espaço urbano reforçam, o que se tem chamado, “*fazer cidade sobre a cidade existente*”, no sentido de adequar o espaço urbano às necessidades do desenvolvimento da sociedade portuguesa, sejam as da evolução dos seus modos de vida, dos seus modos de produção e de consumo, ou as da qualidade do meio urbano e das condições de segurança e conforto que proporcionem um melhor quadro de vida às pessoas e às comunidades.

Assim, as *políticas de reabilitação e de regeneração urbanas* assumem, agora, uma especial importância para a atividade dos Urbanistas e merecem uma atenção que lhes procuramos dar com este Encontro.

Mas a abordagem, que nos parece neste momento necessária, implica que se tenham claros o âmbito e a realidade territorial, social, cultural e política sobre a qual devem incidir aquelas políticas. Desde logo, entendendo a diversidade e complexidade do espaço urbano e a ambiguidade que o termo “Cidade” gera, atualmente, para o identificar e caracterizar.

É preciso ter em atenção que mais de 70% da População portuguesa vive em *Territórios Urbanos*, muitos dos quais, dispersos e fragmentados, envolvendo áreas urbanizadas que não se identificam, na forma, na utilização e na gestão, com as cidades históricas e tradicionais, embora estabeleçam com elas fortes interdependências. Esta realidade construída e consolidada desde meados do século passado, constitui uma herança que nos obriga, hoje, a considerar a diversidade, não só territorial e urbanística, mas também social, económica e cultural, e a abordá-la com políticas, programas, conceitos e metodologias adequados.

# REABILITAÇÃO URBANA: Novas Realidades, Novas Políticas

Consideramos apresentarem-se ao planeamento e à gestão dos espaços urbanos 4 questões fundamentais:

- **A estruturação dos espaços urbanos**, privilegiando a sua conexão e complementaridades funcionais, assim como a sua equilibrada integração com os restantes sistemas territoriais.
- **A colmatção dos espaços intersticiais** das estruturas urbanas instaladas, atendendo também à resolução de passivos urbanos criados por infraestruturas e equipamentos construídos e subutilizados.
- **O desenvolvimento da rede de centralidades urbanas**, desde as microcentralidades locais (de bairro) aos diversos níveis de centralidades que estruturam e polarizam a vida urbana, as quais conformam e dão sustentação às redes urbanas policêntricas de nível regional e nacional, propostas nas Agendas nacionais e europeias para o território.
- **A revalorização dos espaços urbanos consolidados**, através da reabilitação urbana, não só de áreas históricas e antigas e da regeneração de áreas obsoletas intersticiais, mas também de espaços urbanizados muitas vezes insuficientemente infraestruturados e equipados e deficientemente integrados no sistema urbano.

Neste quadro, a Secretaria de Estado da Habitação apresentou um importante instrumento de intervenção no espaço urbano, contribuindo para a mudança da estratégia de desenvolvimento urbano através de orientações e de um sistema de incentivos tendentes a apoiar quer a ação das autarquias locais, quer as dinâmicas do setor privado, na reabilitação do alojamento construído antes de 1988 extensível aos espaços públicos que os servem.

Contudo, estas medidas surgem após décadas de inércia e de decadência e degradação das áreas centrais das nossas cidades, mas coincidindo, neste momento, com o surgimento de dinâmicas de reabilitação de edifícios que nos surpreendem e ultrapassam. Dinâmicas que assentam essencialmente na intervenção privada, induzida pela rápida valorização imobiliária de algumas zonas que por sua vez resultam não só da recuperação económica do país, mas, sobretudo, do reposicionamento de Portugal, e particularmente de Lisboa e do Porto, como destinos turísticos internacionais, arrastando consigo a atração de investimento estrangeiro.

## REABILITAÇÃO URBANA: Novas Realidades, Novas Políticas

Apesar da novidade e do seu grande impacto mediático, temos a noção que este fenómeno é ainda limitado e territorialmente localizado, não se podendo inferir que venha a ter consequências significativas como fator de reabilitação urbana em qualquer área, mesmo que muito problemática, dos nossos territórios urbanos. Se assim for, pensamos que, para apoiar *um novo paradigma do ordenamento do território*, será importante debater a necessidade de os programas de reabilitação urbana serem instrumentos mais abrangentes quanto ao objeto da sua aplicação, e mais seletivos, privilegiando as políticas de reequilíbrio urbano face às lógicas do mercado, tanto no que respeita à reabilitação de edifícios, infraestruturas e espaço público, como às suas implicações e impactos sociais.

Por isso, relevamos neste Encontro, a necessidade de desenvolvermos a reflexão alargada sobre estas novas dinâmicas que podem acentuar desequilíbrios a diversos níveis: entre centros e periferias urbanas, entre as áreas metropolitanas, as cidades médias e os pequenos centros urbanos, e entre diferentes zonas do território nacional.

É nesse sentido que o Colégio dos Arquitectos Urbanistas da Ordem dos Arquitectos organiza este Encontro em torno de 3 questões :

- **A Política de Reabilitação Urbana e Políticas de Habitação:** velhos e novos instrumentos; velhas e novas necessidades
- **A Reabilitação Urbana e Reequilíbrios Territoriais e Urbanos**
- **A Reabilitação Urbana e as Dinâmicas do Mercado:** consequências sociais e económicas

09H30 – *Receção aos participantes*

**10h00 – Sessão de Abertura**

António Veiga Simão – Vice-Presidente da CCDR Centro  
Colégio dos Arquitectos Urbanistas  
Câmara Municipal de Coimbra  
Câmara Municipal de Aveiro  
Câmara Municipal de Guimarães  
Câmara Municipal de Viseu  
Ordem dos Arquitectos  
Ana Pinho – Secretária de Estado da Habitação

11h00 – *Coffee break*

**11h30 - POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA E  
POLÍTICAS DE HABITAÇÃO: velhos e novos  
instrumentos, velhas e novas necessidades**

*Moderação: Pedro Guimarães*

Políticas de habitação - Adelino Gonçalves  
Política urbanística - Manuel Salgado  
Políticas de financiamento - Daniel Miranda  
Experiência local – Município de Viseu  
DEBATE

**13h00 – Almoço livre** (*disponibilidade no refeitório da CCDR-C*)

**14h00 – REABILITAÇÃO URBANA E REEQUILÍBRIOS  
TERRITORIAIS E URBANOS**

*Moderação: Leonor Cintra*

Planos territoriais e gestão urbanística - João Carlos Antunes  
Funções urbanas - Fernanda Paula Oliveira  
Centros e periferias - Frederico Moura e Sá  
Experiência local – Município de Aveiro  
DEBATE

15h30 – *Coffee break*

**16h00 – REABILITAÇÃO URBANA E AS DINÂMICAS DO  
MERCADO: consequências sociais e económicas**

*Moderação: Luís Cerqueira*

Dinâmica turística - José Manuel Simões  
Dinâmica social - Ricardo Rodrigues  
Dinâmica imobiliária - José Almeida Guerra  
Experiência local – Município de Coimbra  
DEBATE

**17h30 – ENCERRAMENTO**



**COLÉGIO DOS ARQUITECTOS URBANISTAS**

# **I ENCONTRO DE URBANISMO**

## **REABILITAÇÃO URBANA:**

**Novas Realidades  
Novas Políticas**

**Inscrição até 19 DE SETEMBRO**  
gratuita mas obrigatória  
através de: [cau@ordemdosarquitectos.pt](mailto:cau@ordemdosarquitectos.pt)

**COIMBRA**  
**26 DE SETEMBRO 2018**  
**Auditório CCDR Centro**