



ORDEM  
DOS  
ENGENHEIROS

# Conferência “A Reabilitação Urbana no Âmbito do RERU

**RERU: Legislação Falhada, Oportunidade Perdida?**



**João Appleton**

# SUMÁRIO

- Introdução
- O Preâmbulo
- O Articulado
- Conclusões

# SUMÁRIO

- **Introdução**
- O Preâmbulo
- O Articulado
- Conclusões

# O RERU

- O RERU (Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana) é publicado em 8 de Abril de 2014 (DL nº 53/2014);
- Surge num contexto de profunda crise económica e social que afecta de maneira brutal o sector da construção;
- A reabilitação de edifícios é então, apesar da crise, uma realidade promissora que ajuda a manter a actividade de projectistas e construtores.

# SUMÁRIO

- Introdução
- **O Preâmbulo**
- O Articulado
- Conclusões

## O incumprimento regulamentar e o termo de responsabilidade

...De acordo com o regime específico de proteção do existente, é permitida a não observância de normas legais ou regulamentares supervenientes, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave a desconformidade...

...a não observância...deve ser identificada e fundamentada pelo técnico autor do projeto de reabilitação, mediante termo de responsabilidade...

### Comentário

A primeira frase citada é muito genérica e o seu significado só se entende por completo lendo o corpo do diploma; a segunda frase evidencia o desconhecimento do legislador (frequente) em relação ao efectivo significado do termo de responsabilidade

# Reabilitação do edificado e mercado de arrendamento

...a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento constituem domínios estratégicos e essenciais, cuja estreita conexão se afigura indiscutível...

## Comentário

Não se duvida da primeira parte da afirmação e os últimos anos têm provado a relevância da reabilitação urbana, mas a conexão com o mercado de arrendamento tem sido um total fracasso, por falta de políticas públicas que teriam que ser assumidas em paralelo

# Reabilitação e habitação para todos

„,A reabilitação urbana deve assumir-se como uma realidade economicamente viável em todas as áreas consolidadas, garantindo-se a sua execução para todas as populações e para a habitação já existente, e não apenas para nichos de mercado...

...Promove-se, assim, o regresso das populações aos centros históricos dos aglomerados urbanos, que se encontram hoje despovoados e envelhecidos...

## Comentário

O fracasso desta promessa romântico-demagógica é por demais evidente; a reabilitação tem-se revelado ser para alguns apenas nos centros urbanos antigos e tem-se dado a substituição ainda mais acentuada das populações residentes



# SUMÁRIO

- Introdução
- O Preâmbulo
- **O Articulado**
- Conclusões

## Artigo 2º Âmbito de aplicação

Consideram-se operações de reabilitação...

- a) Obras de conservação;
- b) Obras de alteração
- c) Obras de reconstrução
- d) Obras de construção ou de ampliação, na medida...

### Comentário

Colocar no mesmo “saco” obras de tipo e alcance tão diverso é gerador de enormes riscos; felizmente, a generalidade dos promotores não tirou partido das possibilidades abertas, designadamente, pelas alíneas b) e c) deste artigo

## Artigos 3º e 4º - Dispensa de aplicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e do regime legal de acessibilidades

Comentário:

Podem entender-se estas disposições para obras de conservação e alteração mas as mesmas são incompreensíveis no caso de intervenções de reconstrução e de construção e ampliação

## Artigo 5º - Dispensa de aplicação de requisitos acústicos

- As operações urbanísticas...estão dispensadas do cumprimento de requisitos acústicos, previstos no Regulamento de Requisitos Acústicos dos Edifícios...
- Comentário:
- Não se entende minimamente esta dispensa radical em relação a obras de reconstrução e construção nova ou ampliação. Felizmente os promotores, na generalidade, não atenderam a este artigo

## Artigo 6º Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica

As operações urbanísticas...devem cumprir os requisitos mínimos de eficiência energética e de qualidade térmica, salvo nas situações de inviabilidade de ordem técnica, funcional e ou económica

Comentário:

É difícil entender a diferença de critérios que levam à redacção deste artigo, por comparação com o anterior; em qualquer caso, continua a ser pouco compreensível a aceitação das mesmas regras para obras de conservação e de reconstrução

## Artigo 9º - Salvaguarda estrutural

As intervenções em edifícios existentes não podem diminuir as condições de segurança e de salubridade da edificação nem a segurança estrutural e sísmica do edifício

### Comentário

Este artigo, por si só, condenava este diploma. Sabendo-se que os edifícios antigos têm, generalizadamente, problemas de segurança estrutural, especificamente em relação à acção dos sismos, este é um artigo de falsa salvaguarda, até por não ter em conta que em muitas operações de reabilitação se verifica o aumento significativo do risco sísmico.

É o símbolo da oportunidade perdida e do fracasso

# SUMÁRIO

- Introdução
- O Preâmbulo
- O Articulado
- **Conclusões**

Em conclusão, trata-se de um diploma que não justifica a existência de uma Comissão alargada para a sua preparação e que se revelou errado nos objectivos e nos alvos.

Por puro acaso, o mercado da reabilitação auto-dinamizou-se, mas em sentido muito diferente do que o legislador julgava e preconizava, tornando-se altamente discriminatório no que se refere à mobilidade das populações residentes nos centros urbanos antigos.

Não admira, por isso, que o RERU se tenha revelado tecnicamente um fracasso e que constitua, em diversos casos, uma oportunidade perdida para a efectiva recuperação do parque habitacional em Portugal, visando o futuro a médio e longo prazo.