



NORMAS URBANÍSTICAS E REABILITAÇÃO URBANA

Paula Morais
mail@paulamorais.pt



ORDEM
DOS ENGENHEIROS
SECÇÃO REGIONAL
MADEIRA



ORDEM DOS ARQUITETOS
SECÇÃO REGIONAL DO SUL
DELEGAÇÃO DA MADEIRA



O REGIME LEGAL DA REABILITAÇÃO URBANA **- Alguns aspectos da sua evolução -**

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
Decreto-Lei n.º 307/2009, de 27 de Outubro
Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril
- Apresentação geral e principais novidades -

O REGIME LEGAL DA REABILITAÇÃO URBANA - Alguns aspectos da sua evolução -	
SÉC. XX (da conservação	SÉC. XXI à reabilitação)
CONSERVAÇÃO / MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS	CONSERVAÇÃO / MANUTENÇÃO E NÃO DETERIORAÇÃO DE EDIFÍCIOS
RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS ARRENDADOS	ADAPTAÇÃO DE IMÓVEIS EXISTENTES A NOVAS EXIGÊNCIAS
RECUPERAÇÃO E RECONVERSÃO DE ÁREAS URBANAS ILEGAIS	REABILITAÇÃO PLANEADA E PROGRAMADA DE ÁREAS URBANAS
REQUALIFICAÇÃO EXCECIONAL DE ÁREAS URBANAS	REABILITAÇÃO URBANA (ÁREAS URBANAS + EDIFÍCIOS)

O REGIME LEGAL DA REABILITAÇÃO URBANA - Alguns aspectos da sua evolução -
SÉC. XX (exemplos de instrumentos legais)
<ul style="list-style-type: none"> • Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) • Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (Programa RECRUA) • Áreas Críticas de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU) • Áreas Urbanas de Gênese Ilegal (AUGI) • EXPO 98 / Porto 2001 / Programa Polis / Euro 2004

O REGIME LEGAL DA REABILITAÇÃO URBANA
- Alguns aspectos da sua evolução -

SÉC. XXI

(exemplos de instrumentos legais)

- Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)
- Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE)
- Regime da Acessibilidade (RA)
- Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana de Zonas Históricas e de Áreas Críticas de Recuperação e Reversão Urbanística (RJERU)
- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)

O REGIME LEGAL DA REABILITAÇÃO URBANA
- Alguns aspectos da sua evolução -

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA (RJRU)

(evolução)

- 2004 Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana de Zonas Históricas e de Áreas Críticas de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU)
Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio - *REVOGADO*
- 2009 Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em Áreas de Reabilitação Urbana
Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro
- 2012 Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto
Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril
- 2014 Regime Excepcional e Temporário Aplicável à Reabilitação de Edifícios
Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA - Apresentação geral e principais novidades -	
REABILITAÇÃO DE ÁREAS URBANAS (entidades públicas) TAREFA PÚBLICA Incumbe ao <u>Estado</u> , às <u>Regiões Autónomas</u> e às <u>autarquias locais</u> assegurar a promoção das <u>medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam</u> .	REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS (particulares) DEVER LEGAL Os <u>proprietários</u> de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as <u>obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético</u> ; e não podem provocar a sua <u>deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético</u> .

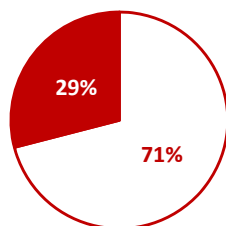
O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA - Apresentação geral e principais novidades -	
REABILITAÇÃO DE ÁREAS URBANAS Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs) 1. Delimitação da área urbana a reabilitar (ARU) 2. Execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center;"> AS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA VIGORAM PELO PRAZO MÁXIMO DE 15 ANOS </div>	REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS Operações Urbanísticas de Reabilitação 1. Procedimento de controlo prévio simplificado 2. Dispensa do cumprimento de requisitos normativos <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center;"> EM PARTE É UM REGIME EXCEPCIONAL E TEMPORÁRIO (EM VIGOR ATÉ 2021) </div>

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

DIAGNÓSTICO - PORTUGAL

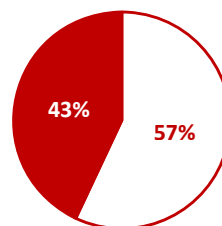
(análise de dados estatísticos – *Censos 2011*)

**Total de edifícios
(3 544 389) - 100%**



□ Sem necessidade de intervenção
■ Com necessidade de intervenção

**Total de edifícios com mais
de 30 anos (1 897 068) - 54%**



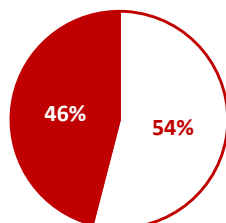
□ Sem necessidade de intervenção
■ Com necessidade de intervenção

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

DIAGNÓSTICO – MUNICÍPIO DE LISBOA

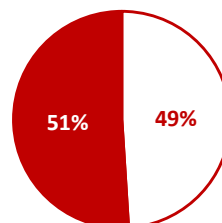
(análise de dados estatísticos – *Censos 2011*)

**Total de edifícios
(52 496) - 100%**



□ Sem necessidade de intervenção
■ Com necessidade de intervenção

**Total de edifícios com mais
de 30 anos (44 475) - 85%**



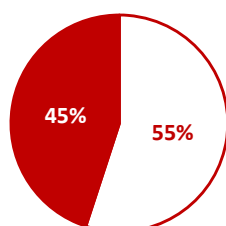
□ Sem necessidade de intervenção
■ Com necessidade de intervenção

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

DIAGNÓSTICO – MUNICÍPIO DO PORTO

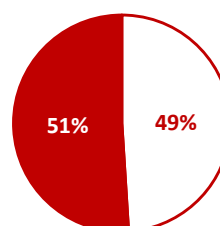
(análise de dados estatísticos – *Censos 2011*)

**Total de edifícios
(44 324) - 100%**



□ Sem necessidade de intervenção
■ Com necessidade de intervenção

**Total de edifícios com mais
de 30 anos (36 875) - 83%**



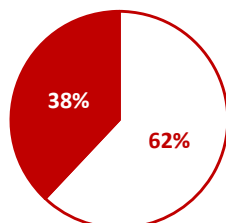
□ Sem necessidade de intervenção
■ Com necessidade de intervenção

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

DIAGNÓSTICO – MUNICÍPIO DO FUNCHAL

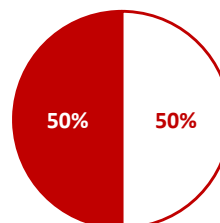
(análise de dados estatísticos – *Censos 2011*)

**Total de edifícios
(29 244) - 100%**



□ Sem necessidade de intervenção
■ Com necessidade de intervenção

**Total de edifícios com mais
de 30 anos (16 818) - 58%**



□ Sem necessidade de intervenção
■ Com necessidade de intervenção

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

REABILITAÇÃO DE ÁREAS URBANAS

1/5

Fases da criação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs):

1.ª FASE

Delimitação da área territorial a abranger pela ARU

2.ª FASE

Aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) através de «*instrumento próprio*» ou «*plano de pormenor de reabilitação urbana*»

- a cada ARU corresponde uma Operação de Reabilitação Urbana
- as duas fases podem ocorrer em simultâneo ou sucessivamente (no último caso no prazo máximo de 3 anos, salvo o qual caduca)

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

REABILITAÇÃO DE ÁREAS URBANAS

2/5

Efeitos da delimitação da área territorial a abranger pela ARU:

- ✓ o MUNICÍPIO - fica obrigado a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais que incidem sobre o património (**IMI e IMT**)
- ✓ os PROPRIETÁRIOS e demais titulares compreendidos na ARU passam a ter o direito de acesso aos apoios e incentivos (fiscais e financeiros) à reabilitação urbana

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

REABILITAÇÃO DE ÁREAS URBANAS

3/5

Tipos de Operações de Reabilitação Urbana (ORU):

- ✓ **SIMPLES** - consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à **reabilitação do edificado**, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução
- ✓ **SISTEMÁTICA** - consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à **reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva**, visando a requalificação e revitalização do **tecido urbano**, associada a um programa de investimento público

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

REABILITAÇÃO DE ÁREAS URBANAS

4/5

Efeitos da aprovação da Operação de Reabilitação Urbana:

- ∴ **MOTIVOS DE INDEFERIMENTO/REJEIÇÃO** de operações urbanísticas (licenciamentos/comunicações prévias) situadas em áreas de reabilitação urbana, ARUs (cfr. art. 52.º):
- ✓ quando as operações urbanísticas forem suscetíveis de causar um **prejuízo manifesto à reabilitação do edifício**
 - ✓ quando as operações possam causar **prejuízo manifesto à operação de reabilitação urbana da área** (para operações de reabilitação urbana sistemáticas)

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

REABILITAÇÃO DE ÁREAS URBANAS

5/5

Instrumentos de execução de Operações de Reabilitação Urbana:

TIPO DE ORU	INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO
SIMPLES	<ul style="list-style-type: none"> - Imposição de obras coercivas - Empreitada única - Demolição de edifícios - Direito de preferência - Arrendamento forçado - Expropriação (em algumas situações)
SISTEMÁTICA	<ul style="list-style-type: none"> - Servidões - Expropriação - Venda forçada - Reestruturação da propriedade

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

1/7

Âmbito de aplicação (edifícios localizados, ou não, em ARU) que:

- ✓ tenham sido **legalmente construídos (*)** há 30 anos ou mais
- ✓ necessitem de uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva
- ✓ não estejam individualmente classificados nem em vias de classificação
- ✓ não se localizem em áreas urbanas de génese ilegal (AUGIs), salvo se estiverem incluídos em áreas de reabilitação urbana (ARUs)
- ✓ dêem cumprimento a **determinadas condições (**)**
- ✓ se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao **uso habitacional**
– *este requisito vigora apenas até 2021*

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

2/7

(*) Edifícios legalmente construídos há 30 anos ou mais:

::: a obrigatoriedade da «*licença de execução de obras*» e da «*licença de utilização*» existe desde a data da entrada em vigor do RGEU (7 de Agosto de 1951), contudo, como comprovar os seguintes casos?

- ✓ edifícios construídos antes de 1951 mas sem registos documentais evidentes
- ✓ edifícios com «*licença de construção*» válida, mas sem «*licença de utilização*»
- ✓ edifícios que foram sujeitos a obras (por ex. de alteração ou de ampliação) sem o necessário controlo prévio administrativo

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

3/7

(**) Condições a cumprir (cumulativas) na intervenção em edifícios:

- ✓ preservar as fachadas principais (admitindo-se novos vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo)
- ✓ manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial (por ex. abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira), o número de pisos e a configuração da cobertura (admitindo-se o aproveitamento do vão da cobertura)
- ✓ não reduzir a resistência estrutural (por ex. a nível sísmico)

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

4/7

Controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios:

- ✓ **Procedimento Normal**
- a regra geral é remetida para o RJUE
- ✓ **Procedimento Simplificado de Comunicação Prévia**
- apenas nos casos em que existe Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana
- ✓ **Procedimento Simplificado de Autorização de Utilização**
- na ausência de vistoria, o termo de responsabilidade vale como autorização de utilização e substituí o alvará (falta ser publicado o modelo do termo)
- ✓ **Regime Especial de Proteção do Existente (*)**
- é reforçado o regime geral de proteção do existente do Art. 60.º do RJUE e são criados regimes específicos nos arts. 51.º e 53.º-F do RJRU

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

5/7

(*) Regime Especial de Proteção do Existente

::: é permitida a não observância de normas legais ou regulamentares (**) supervenientes à construção originária, desde que a operação:

- ✓ não origine ou agrave a desconformidade com essas normas; ou tenha como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação; e
- ✓ observe as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

6/7

(*) Regime Especial de Proteção do Existente (tipo de operações urbanísticas):

- ✓ obras de reconstrução
- ✓ obras de alteração
- ✓ obras de ampliação (com algumas condições)
- ✓ obras de construção que visem a substituição de edifícios previamente existentes (com algumas condições)

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA
- Apresentação geral e principais novidades -

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

7/7

(*) Regime Especial de Proteção do Existente (dispensa de requisitos):

::: apenas até 2021 :::

- ✓ alguns artigos do RGEU – *alguns dos quais já se encontravam revogados*
- ✓ regime legal de acessibilidades
- ✓ requisitos acústicos – *a dispensa é apenas no uso habitacional*
- ✓ requisitos de eficiência energética e qualidade térmica – *com condições*
- ✓ instalações de gás (e respetivo projeto)
- ✓ infraestruturas de telecomunicações – *as instalações são simplificadas*

OBRIGADA PELA VOSSA ATENÇÃO