

# PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO REGIME DA REABILITAÇÃO URBANA

O regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, assume particular importância na requalificação e revitalização das cidades, bem como na dinamização das actividades económicas associadas ao sector da construção.

Neste sentido, e tendo em consideração os compromissos assumidos no memorando com a Troika, o Governo submeteu à aprovação da Assembleia da República uma proposta de lei que visa rever o regime jurídico da reabilitação urbana, propondo as seguintes alterações: (i) flexibilização e simplificação do procedimento de criação de áreas de reabilitação urbana, (ii) criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas (iii) inclusão no conceito de reabilitação urbana de operações urbanísticas "isoladas" e (iv) simplificação do procedimento para a constituição da propriedade horizontal.

### PROCEDIMENTO DE CRIAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Com a proposta de alteração do regime jurídico da reabilitação urbana, o Governo pretende consagrar a possibilidade de fasear o procedimento de criação de uma área de reabilitação urbana.

Actualmente, o regime legal aplicável determina que para a criação de uma área de reabilitação urbana devem concorrer, **em simultâneo**, a delimitação territorial, a definição

da operação a desenvolver e a estruturação concreta das intervenções a executar no interior da área de reabilitação urbana respectiva.

Nos termos da alteração proposta, a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana passa a poder ocorrer **em momento anterior** à aprovação da operação de reabilitação urbana (mantendo-se, no entanto, a possibilidade de estas ocorrerem em simultâneo), podendo os municípios aprovar, num mesmo momento, a delimitação de uma ou várias áreas de reabilitação urbana, tendo em vista a posterior aprovação das operações de reabilitação a efectuar nas áreas delimitadas.

### PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE CONTROLO PRÉVIO

- Por forma a agilizar o controlo prévio de operações urbanísticas, a proposta de lei prevê a criação de um procedimento simplificado que visa eliminar obstáculos à realização de obras conformes com plano de pormenor de reabilitação urbana previamente aprovado e que, nos termos gerais, sigam o procedimento de comunicação prévia, em virtude de este tipo de operações se encontrarem enquadradas em instrumento de gestão territorial que define, de forma exaustiva e detalhada, o âmbito das intervenções admitidas na área respectiva.

Este procedimento sujeita as operações urbanísticas a comunicação prévia, ficando o interessado obrigado a

"Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano"

*Chambers Europe Excellence 2009, IFLR Awards 2006 & Who's Who legal Awards 2006, 2008, 2009, 2010*

"Melhor Sociedade de Advocacia de negócios da Europa do Sul"  
*ACQ Finance Magazine, 2009*

"Melhor Sociedade de Advogados no Serviço ao Cliente"  
*Clients Choice Award - International Law Office, 2008, 2010*

"Melhor Departamento Fiscal do Ano"  
*International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008*

Prémio Mind Leaders Awards™  
*Human Resources Suppliers 2007*

A proposta de revisão do regime jurídico da reabilitação urbana apresentada pelo Governo visa, em suma, simplificar os processos de criação de áreas de reabilitação urbana, bem como criar procedimentos simplificados de controlo prévio de operações urbanísticas.

comunicar ao município a realização da obra. Se, no prazo de 15 dias, o município não rejeitar a comunicação prévia, considera-se a mesma admitida, podendo o interessado dar início às obras.

Por outro lado, a decisão sobre a comunicação prévia é centralizada numa única entidade pública (que pode ser o município, uma entidade por este designada ou uma unidade orgânica constituída especialmente para o efeito), pretendendo-se com esta medida concentrar recursos na apreciação destes projectos.

- A proposta de lei prevê ainda um regime de protecção do existente, nos termos do qual as obras de reabilitação de edifícios não devem deixar de ser realizadas por não ser possível cumprir integralmente as regras posteriores à respectiva construção, desde que aquela operação não origine ou agrave a desconformidade com as normas em vigor ou permita mesmo a melhoria generalizada do seu estado. Sem prejuízo, a não observância de tais regras de construção deve ser identificada e fundamentada pelo técnico autor do projecto de reabilitação, mediante termo de responsabilidade.

- Por último, prevê-se ainda a simplificação do procedimento de autorização de utilização dos imóveis que tenham sido sujeitos a operações urbanísticas efectuadas ao abrigo do procedimento simplificado ora em análise. Assim, quando o município não ordene a realização da vistoria no prazo de 10 dias, o termo de responsabilidade, acompanhado do requerimento de autorização de utilização e do comprovativo da apresentação de ambos à entidade competente, vale como autorização de utilização, substituindo o alvará de utilização.

## OPERAÇÕES URBANÍSTICAS “ISOLADAS”

Com esta proposta de alteração, pretende também o Governo incluir no regime da reabilitação urbana as intervenções que incidam sobre edifícios ou fracções, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo

menos 30 anos e que, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, justifiquem uma intervenção de reabilitação.

O procedimento simplificado atrás referido é igualmente aplicável às operações urbanísticas “isoladas” sempre que as obras inerentes às mesmas apresentem as seguintes características cumulativas: (i) preservem as fachadas principais do edifício; (ii) mantenham os elementos arquitectónicos e estruturais de valor patrimonial; (iii) mantenham o número de pisos e a configuração da cobertura; (iv) não reduzam a sua resistência estrutural. Ficam, no entanto, excluídos do âmbito de aplicação deste procedimento simplificado os imóveis individualmente classificados ou em vias de classificação.

## SIMPLIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO PARA A CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

O procedimento para a constituição da propriedade horizontal é simplificado nos casos em que estejam em causa operações urbanísticas de reabilitação urbana, dispensando-se a intervenção do município.

Nestes casos, o técnico habilitado pode certificar que estão reunidos os requisitos legais, o que valerá para efeitos de constituição da propriedade horizontal.

## NOTA FINAL

A proposta de revisão do regime jurídico da reabilitação urbana apresentada pelo Governo visa, em suma, simplificar os processos de criação de áreas de reabilitação urbana, bem como criar procedimentos simplificados de controlo prévio de operações urbanísticas.

Porém, para que as medidas apresentadas possam surtir a plenitude dos seus efeitos na requalificação e revitalização das cidades e dinamização do sector imobiliário e da construção, aguarda-se igualmente uma revisão do regime do arrendamento urbano que servirá, como esperado, como um impulsionador fundamental para o crescimento das operações de reabilitação urbana.

---

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Pedro Guerreiro** ([pedro.guerreiro@plmj.pt](mailto:pedro.guerreiro@plmj.pt)).

---