

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA



NORTE – TERRITÓRIO E
DESENVOLVIMENTO REGIONAL

LICENCIAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

AS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA E O “NOVO” RJUE



AS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA E O “NOVO” RJUE

AS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA E O “NOVO” RJUE

1. ENQUADRAMENTO

- **Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio**
- modelo de ordenamento do território que reforce a coesão nacional
- conter a expansão urbana e a edificação dispersa
- contrariar a especulação urbanística e o aumento incontroado dos preços do imobiliário.
- Um objectivo da gestão territorial: promover a reabilitação e a revitalização dos centros históricos, bem como do respectivo parque habitacional, em detrimento de nova construção e da inerente expansão dos perímetros urbanos.

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- Preâmbulo do **Decreto-Lei n.º 136/2014**, de 9 de Setembro (alterou o RJUE)

Procede-se à revisão o conceito de reconstrução tendo por objectivo *«incentivar a reabilitação e a regeneração como fatores de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão territorial»*

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Decreto-Lei n.º 555/99**, de 16 de Dezembro (e **Decreto-Lei n.º 177/2001**, de 4 de Junho)

Obras de reconstrução - «*as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos*» (cf. art. 2.º, al. c))

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Lei n.º 60/2007**, de 4 de Setembro (e **Decreto-Lei n.º 26/2010**, de 30 de Março)

Obras de reconstrução sem preservação das fachadas - «*obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos*» (art. 2.º al. c)).

Obras de reconstrução com preservação das fachadas - «*obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas*» (art. 2.º, al. n)).

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Lei n.º 60/2007**, de 4 de Setembro (e **Decreto-Lei n.º 26/2010**, de 30 de Março)

Obras de reconstrução **sem preservação de fachada**

- licença (art. 4.º, n.º 2, al. e))
- comunicação prévia se precedidas de informação prévia reforçada favorável (art. 17.º, n.º 1)

Obras de reconstrução **com preservação de fachada**

- comunicação prévia (art. 6.º, n.º 1, al. c) + art. 6.º, n.º 3)

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Lei n.º 60/2007**, de 4 de Setembro (e **Decreto-Lei n.º 26/2010**, de 30 de Março)

Obras de ampliação - «*as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente*» (art. 2.º, al. d)

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Lei n.º 60/2007**, de 4 de Setembro (e **Decreto-Lei n.º 26/2010**, de 30 de Março)
- Licença - em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor que contivesse os elementos previstos nas als. c), d) e f) do n.º 1 do art. 91.º do RJIGT
- Comunicação prévia
 - em área abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor que contivesse os elementos previstos nas als. c), d) e f) do n.º 1 do art. 91.º do RJIGT
 - com informação prévia reforçada favorável (art. 17.º, n.º 1 do RJUE)

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Lei n.º 60/2007**, de 4 de Setembro (e **Decreto-Lei n.º 26/2010**, de 30 de Março)

Problema - obras de reconstrução com preservação de fachada e aumento da cércea situadas em área não abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor :

- sujeitas a mera comunicação prévia se configuradas como obra de reconstrução com preservação de fachada,

- sujeitas a licença se qualificadas como obras de ampliação

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Decreto-Lei n.º 136/2014**, de 9 de Setembro

Obras de reconstrução como «*as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas*» (art. 2.º, al. c))

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Decreto-Lei n.º 136/2014**, de 9 de Setembro
 - Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos - licença (art. 4.º, n.º 2, al. e));
 - Obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos - comunicação prévia (art. 4.º, n.º 4, al. a), do RJUE),

(“nova” comunicação prévia - ausência de procedimento de controlo prévio, já que nenhum acto permissivo é praticado pelo Município - cf. art. 34.º, n.º 2, do RJUE)

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Decreto-Lei n.º 136/2014**, de 9 de Setembro
 - Obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos - licença (art. 4.º, n.º 2, al. e));
 - Obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos - comunicação prévia (art. 4.º, n.º 4, al. a), do RJUE),

(“nova” comunicação prévia - ausência de procedimento de controlo prévio, já que nenhum acto permissivo é praticado pelo Município - cf. art. 34.º, n.º 2, do RJUE)

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Decreto-Lei n.º 136/2014**, de 9 de Setembro

Obras de ampliação em edifícios situados em áreas **não** abrangidas por operação de loteamento ou por plano de pormenor

- licença (art. 4.º, n.º 2, al. c))
- comunicação prévia se precedidas de informação prévia reforçada favorável (art. 17.º, n.º 1)

Obras de ampliação em edifícios situados em áreas abrangidas por operação de loteamento ou de por plano de pormenor

- comunicação prévia (art. 4.º, n.º 4, al. c))

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Decreto-Lei n.º 136/2014**, de 9 de Setembro

Problema – obras de reconstrução das quais resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos em área abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor:

- sujeitas a licença, se forem qualificadas como obras de reconstrução
- sujeitas a comunicação prévia, caso sejam qualificadas como ampliação...

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Decreto-Lei n.º 136/2014**, de 9 de Setembro

O novo regime acaba por não clarificar o regime de controlo a que as operações de reconstrução estão sujeitas

Mas pode, sim, facilitar a realização de obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos, na medida em que passam a estar sujeitas apenas à nova comunicação prévia (ausência de um procedimento de controlo prévio)

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Decreto-Lei n.º 136/2014**, de 9 de Setembro

Ou seja, pode incentivar operações de **reabilitação de edifícios** (definição no art. 2.º, al. i) do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto).

Se os operadores não preferirem optar pelo regime do licenciamento, nos termos do art. 4.º, n.º 6, do RJUE

- menos riscos
- menos custos

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Dificuldades do novo conceito de reconstrução**

- ❖ O conceito passou a ser independente da manutenção ou não das fachadas pré-existentes, apenas se exigindo que seja assegurada a “reconstituição da estrutura das fachadas”
- ❖ Lei admite que, no âmbito de uma obra de reconstrução, seja alterada a altura da fachada, bem como o número de pisos
- Assim, se a operação de reconstrução pode incluir uma obra de ampliação, como distinguir uma da outra?

2. REVISÃO DO CONCEITO DE RECONSTRUÇÃO

- **Dificuldades do novo conceito de reconstrução**

- ❖ O conceito passou a ser independente da manutenção ou não das fachadas pré-existentes, apenas se exigindo que seja assegurada a “reconstituição da estrutura das fachadas”
- ❖ Lei admite que, no âmbito de uma obra de reconstrução, seja alterada a altura da fachada, bem como o número de pisos
- Assim, se a operação de reconstrução pode incluir uma obra de ampliação, como distinguir uma da outra?
- A densificação nos novos regulamentos municipais?

MUITO OBRIGADA
PELA VOSSA ATENÇÃO

ana.marques@cuatrecasas.com

13.07.2015

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA



Este documento es meramente expositivo y debe ser interpretado conjuntamente con las explicaciones y, en su caso, con el informe elaborado por Cuatrecasas, Gonçalves Pereira sobre esta cuestión

This document is merely a presentation and must be interpreted together with any explanations and opinions drafted by Cuatrecasas, Gonçalves Pereira on this subject

Este documento é uma mera exposição, devendo ser interpretado em conjunto com as explicações e quando seja o caso, com o relatório/parecer elaborada pela Cuatrecasas, Gonçalves Pereira sobre esta questão