

N.^a Ref.^a: I/(...)/13/CMP

V.^a Ref.^a: (...)/12

Data: (...)-05-2013

Assunto: pedido de licenciamento de obras de alteração no prédio sito à Rua do R(...), nº(...), freguesia de (...); prédio objeto da intervenção, situado em zona da ACRRU; Aplicação do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro.

Enquadramento:

Pretende-se saber se o Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro se aplica apenas à área da ARU ou também a toda a área delimitada como ACRRU.

Análise

O Decreto-Lei nº307/2009, de 23.10 estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (RJRU).

O atual quadro legislativo de reabilitação urbana apresenta um caráter disperso e assistemático, correspondendo-lhe, sobretudo, a disciplina das áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana (SRU) contida no Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de Maio, e a figura das áreas críticas de recuperação urbanística (ACRRU) prevista e regulada no capítulo XI da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei nº794/76, de 5 de Novembro.

Nos termos do artigo 2º do RJRU entende-se por:

- b) «**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;
- h) «**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;
- j) «**Reabilitação urbana**» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos

equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

k) «**Unidade de intervenção**» a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

O presente regime jurídico de reabilitação urbana (RJRU) estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “área de reabilitação urbana”, cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de “operação de reabilitação urbana”, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

A delimitação da área de reabilitação urbana, pelos municípios, pode ser feita através de instrumento próprio, precedida de parecer do Instituto da habitação e da Reabilitação Urbana, I.P, ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo à área de intervenção. E conforme disposto no art.7º : a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação

- a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e
- b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, devidamente fundamentada e contém, entre outros elementos, a planta com delimitação da área abrangida – art.13º.

Para os efeitos suprarreferidos, pode a câmara municipal encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projeto de delimitação das áreas de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respetivos objetivos.

O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra os elementos referidos no n.º 2 e é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

No que respeita às ACRRU, o Decreto Regulamentar nº54/85, de 12 de Agosto, declarou como área crítica de recuperação e reconversão urbanística oito zonas do centro histórico da cidade do Porto.

A área fixada no referido diploma foi ampliada pelo Decreto Regulamentar nº14/94, de 17 de Junho, de modo a fazê-la coincidir com a zona de intervenção do Comissariado para a Reconversão Urbana da Área Ribeiro-Barredo.

Por deliberação de 24 de janeiro, a Assembleia Municipal do Porto aprovou uma nova ampliação à área crítica de recuperação e reconversão urbanística, a qual passou a abranger a zona da baixa portuense, ou da cidade oitocentista, composta pelas freguesias de Santo Ildefonso, Bonfim, Cedofeita e Massarelos ¹.

Nos termos do disposto no artigo 78.º do DL 307/2009, na sua [atual versão](#), o regime jurídico da reabilitação urbana apenas se aplica às áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística após a sua conversão em áreas de reabilitação urbana. E compreende-se que assim seja, uma vez que apenas com essa conversão será possível conhecer, designadamente, a "estratégia de reabilitação urbana", que fundamentará a aplicação de regras específicas nessa área.

A conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística em áreas de reabilitação urbana opera-se por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, que deve englobar a aprovação da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação. – nº2 do art.78º.

A conversão pode ser feita através da aprovação de plano de pormenor de reabilitação urbana que inclua na sua área de intervenção a área crítica de recuperação e reconversão urbanística em causa – nº3 do art.78º.

Salienta-se, no entanto, que conforme disposto no nº4 e 5 do mesmo artigo, a conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística deve ocorrer no prazo de dois anos contados da data de entrada em vigor do DL 307/2009, sob pena de caducarem os decretos de classificação de áreas críticas de recuperação urbanística, praticados ao abrigo do DL nº794/76, de 5 de Novembro.

Assim, o DL 307/2009, não poderá considerar-se aplicável às operações nela promovidas, com fundamento no facto de se integrarem na área da ACRRU, sem que esta tenha sido convertida

Sem prejuízo do que assim se afirma, não pode deixar de realçar-se que, independentemente de se localizarem em ARU ou não, deverão ser promovidas em conformidade com o procedimento previsto nos artigos 53.º-A a 53.º-G do DL 307/2009, as operações urbanísticas que, cumprindo os requisitos previstos no n.º 3 do artigo 77.º-A, tenham por objeto edifícios ou frações:

- a) Cujas construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e
- b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva." (cfr. n.º 2 do artigo 77.º-A).

¹ Vide Decreto-Regulamentar nº11/2000, publicado no DR-I Série-B- Nº195 – 24 de Agosto de 2000
S09-08-IMP-01

Conclusões:

1. Nos termos do disposto no artigo 78.º do DL 307/2009, na sua atual redação, o regime jurídico da reabilitação urbana apenas se aplica às áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística após a sua conversão em áreas de reabilitação urbana.
2. A conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística em áreas de reabilitação urbana opera-se por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal e pode ser feita através da aprovação de plano de pormenor de reabilitação urbana que inclua na sua área de intervenção a área crítica de recuperação e reconversão urbanística em causa – nº3 do art.78º.
3. Nos termos previstos nos nº4 e 5 do art.78º do RJRU, decorridos 2 anos, contados da data de entrada em vigor do DL 307/2009, sem que a conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística tenha ocorrido, caducam os decretos de classificação de áreas críticas de recuperação urbanística, praticados ao abrigo do DL nº794/76, de 5 de Novembro.
4. Assim, o DL 307/2009, não poderá considerar-se aplicável às operações nela promovidas, com fundamento no facto de se integrarem na área da ACRRU, sem que esta tenha sido convertida em área de reabilitação urbana.

A Técnica Superior,

(Marina Azevedo)

Despacho:

Concordo.

À DMU.

2013.06.04