



# **REABILITAÇÃO URBANA E ARRENDAMENTO: OPORTUNIDADES DO NOVO REGIME JURÍDICO**

CM propõe, AM aprova:

### **DELIMITAÇÃO DA ARU**

(instrumento próprio ou plano de pormenor)

Fundamentação (art. 13.º):

- Enquadramento na opção de desenvolvimento urbano do município;
- **Definição do tipo de ORU**;
- Estratégia de RU/Programa Estratégico de RU (e definição da entidade gestora, art. 10.º);
- (Modelo de execução – art. 11.º);

Efeitos (art. 17.º):

- Densificação do dever de reabilitar dos particulares proprietários;
- **Obrigação de promover a ORU**;
- Obrigação de definição do quadro dos benefícios fiscais;
- Direito dos particulares acederem a apoios e incentivos fiscais.

CM propõe, AM aprova:

### **DELIMITAÇÃO DA ARU**

Fundamentação (novo art. 13.º):

- Memória descritiva e justificativa, critérios subjacentes e objetivos a atingir;
- Planta da área;
- Quadro dos benefícios fiscais.

Efeitos (novo art. 14.º):

- Densificação do dever de reabilitar dos particulares proprietários;
- Obrigação de definição do quadro dos benefícios fiscais;
- Direito dos particulares acederem a apoios e incentivos fiscais;
- Dever de aprovação de ORU, no prazo de 3 anos (sob pena de caducidade).

**Com a delimitação da ARU é definido logo o tipo de ORU e a Estratégia de RU/Programa Estratégico de RU.**

Simultânea ou posteriormente:

CM propõe, AM aprova:

**Operação de Reabilitação Urbana**

(instrumento próprio ou plano de pormenor)

Fundamentação (novo art. 16.º):

- Definição do tipo de ORU;
- Estratégia de RU / Programa Estratégico de RU (inclui a definição da entidade gestora, art. 10.º e novo 37.º).

Efeitos (novo art. 19.º):

- Obrigação de promover a ORU.

**Uma Operação de Reabilitação Urbana por Área de Reabilitação Urbana**



# **REABILITAÇÃO URBANA E ARRENDAMENTO: OPORTUNIDADES DO NOVO REGIME JURÍDICO**

## Dispensa de consultas

Art. 53.º-D, n.º 1:

*(...) é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal.*

Art. 53.º-E, n.º 4:

*(...) a comunicação prévia não pode ser rejeitada com fundamento na ausência de consulta, parecer, autorização ou aprovação de entidade externa ou dos serviços da organização autárquica municipal.*



# **REABILITAÇÃO URBANA E ARRENDAMENTO: OPORTUNIDADES DO NOVO REGIME JURÍDICO**

## Regime especial de controlo prévio (art.s 77.º-A e 77.º-B)

- 1 *O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas que <sup>1</sup> cumpram os requisitos previstos no número seguinte e tenham por objeto edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:*
- a) *<sup>2</sup> Cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e*
  - b) *Nos quais, em virtude da sua <sup>3</sup> insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, <sup>4</sup> se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.*

## Regime especial de controlo prévio (art.s 77.º-A e 77.º-B)

- 2 *As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela presente parte devem:*
- a) *Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo;*
  - b) *Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbodas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;*
  - c) *Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo permitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior (...);*
  - d) *Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico.*

# Regimes de controlo prévio

## Regime geral (RJUE)

**Regime geral (RJRU):** Operações de Reabilitação Urbana (instrumento próprio)

**Regime simplificado (RJRU):** ORU (plano de pormenor) + comunicação prévia (RJUE)

**Regime especial (RJRU):** Edifícios ou frações com mais de 30 anos; Insuficiência, degradação, obsolescência

Desde que preservem:

- Fachadas;
- Elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial;
- N.º de pisos (com aproveitamento do vão da cobertura);
- Resistência estrutural do edifício (em especial, sísmica).



# **REABILITAÇÃO URBANA E ARRENDAMENTO: OPORTUNIDADES DO NOVO REGIME JURÍDICO**