

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA


 ASSOCIADOS  
 SOCIEDADE DE  
 ADVOGADOS

## Planos de pormenor e operações urbanísticas de reabilitação urbana

Por: João Pereira Reis e Rui Ribeiro Lima, Advogados da Moraes Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados.

Visando incentivar a requalificação e revitalização dos centros urbanos, em especial das suas áreas mais degradadas, foi publicado, há pouco mais de um ano, o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que aprovou o regime jurídico da reabilitação urbana.

Em anterior número desta revista “EDIFICANDO” (*vide* Revista n.º 100 de abril de 2010) tivemos oportunidade de tecer algumas considerações de caráter geral sobre as principais linhas de força do Decreto-Lei n.º 307/2009.

Voltamos agora a este tema, centrando a nossa atenção, desta feita, em duas matérias que foram objeto de tratamento específico no âmbito do novo regime jurídico da reabilitação urbana: os planos de pormenor de reabilitação urbana e o controlo (administrativo) das operações urbanísticas de reabilitação.

Os artigos 21.º a 28.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 vieram regular a figura dos “*planos de pormenor de reabilitação urbana*” (PPRU’s), que constituem uma modalidade específica de plano de pormenor, já anteriormente prevista no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, que aprovou o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

Os PPRU’s obedecem, assim, às regras gerais constantes dos artigos 90.º a 92.º-B do RJIGT, com as especificidades agora consagradas artigos 21.º a 28.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, entre elas se destacando as seguintes:

- i. o conteúdo material dos PPRU’s é, ligeiramente, ampliado já que deverá abranger, para além de outras matérias, a identificação e classificação sistemática dos edifícios, infra-estruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva de cada unidade de execução, prevendo as intervenções de reabilitação, modernização ou demolição a realizar;
- ii. os PPRU’s deverão ser acompanhados pela denominada “*estratégia de reabilitação urbana*”, no caso de operações de *reabilitação urbana simples*, ou pelo “*programa estratégico de reabilitação urbana*”, quando se tratar de operações de *reabilitação urbana sistemática*;

- iii. qualquer interessado pode apresentar, à respetiva câmara municipal, proposta para elaboração de PPRU;
- iv. a elaboração do projeto de PPRU pode ficar a cargo de empresa do setor empresarial local, caso assim o decida a câmara municipal na deliberação que determinar a feitura do plano;
- v. no procedimento de controlo prévio das operações urbanísticas abrangidas pelo PPRU, fica, por regra, dispensada, a consulta das entidades exteriores ao município que já se tenham pronunciado no âmbito do procedimento de elaboração do mesmo.

Com vista a agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas promovidas pelos particulares, em áreas de reabilitação urbana, a lei prevê que o município **possa delegar** numa empresa do setor empresarial local (que assumirá a qualidade de “*entidade gestora*” das operações de reabilitação urbana) os poderes de licenciamento, de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização, previstos no RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro).

E igualmente são delegáveis na “*entidade gestora*” os seguintes poderes:

- i. realizar inspeções e vistorias de fiscalização aos imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, nos termos previstos no RJUE;
- ii. adotar medidas de tutela da legalidade urbanística (embargo, trabalhos de correção ou alteração, demolição e reposição do terreno), nos termos previstos no RJUE;
- iii. cobrar as taxas e compensações urbanísticas que sejam devidas.

Registe-se que as operações urbanísticas promovidas, diretamente, pela “*entidade gestora*”, que se reconduzam à execução de operações de reabilitação urbana, independentemente do seu tipo, encontram-se isentas de controlo prévio municipal, o que, naturalmente, constitui uma medida simplificadora de grande alcance prático.

No tocante ao indeferimento dos pedidos de licenciamento/comunicação prévia de operações urbanísticas, importa ter presente que, segundo o artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, tal poderá suceder quando a operação urbanística pretendida seja suscetível de causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício ou à própria operação de reabilitação urbana da área em causa.

Retenha-se, por último, que o diploma em análise vem reafirmar, no seu artigo 51.º, o princípio da “**proteção do existente**”, já anteriormente consagrado no RJUE, mas tantas vezes esquecido.

Com efeito, estatui o referido preceito que:

- i. as licenças ou comunicações prévias para as obras de reconstrução ou alteração de edifícios não podem ser recusadas com fundamento em normas urbanísticas cujo início de vigência tenha ocorrido em momento posterior à da construção originária;
- ii. as obras de ampliação podem ser dispensadas do cumprimento de normas urbanísticas supervenientes à construção originária sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação;
- iii. a regra referida no ponto ii) acima aplica-se mesmo nos casos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de construção que visem a substituição de edifícios previamente existentes.