

# Falta de uniformidade nas regras penaliza o licenciamento urbanístico

O licenciamento de operações urbanísticas continua a ser um processo excessivamente moroso, penalizado pelo problema da interpretação da lei e dos regulamentos que difere de município para município.

um projeto temos de ter em atenção que encontraremos, na primeira linha, um determinado Plano Diretor Municipal, um determinado Regulamento de Urbanização e de Edificação e, em alguns casos, Planos de Urbanização e Planos de Pormenor". Instrumentos de gestão territorial que refletem "determinadas idiosincrasias dos territórios", mas que criam dificuldades acrescidas para todos os interlocutores.

O advogado falava durante a conferência 'Questões práticas sobre licenciamento urbanístico', promovida pelo Imojuris em parceria com a Moraes Leitão, no âmbito da VIII edição da Semana da Reabilitação Urbana de Lisboa.

Referindo-se a esta multiplicação de enquadramentos legais, Rui

Ribeiro Lima explicou que "temos, por um lado, a legislação nacional em termos de urbanismo e de ordenamento do território, mas temos também a regulamentação municipal, que é muitas vezes a mais relevante". Isto porque, é esta regulamentação "que vai determinar o sucesso ou o insucesso da operação urbanística", frisou o advogado.

Presente na mesma conferência, Mariana Pedroso, arquiteta da Architect Your Home Portugal, admitiu também que para conseguir um processo de licenciamento relativamente célere "é preciso um conhecimento prático destes 308 municípios", algo que, segundo a arquiteta, "não devia ser necessário". E se o atelier Architect Your Home Portugal tem procurado superar esta falta

de uniformidade dos diferentes municípios na interpretação das regras de urbanização e edificação, através da integração de profissionais com atividade nos diferentes territórios, a verdade é que há "uma base", um conjunto "de termos, conceitos e definições" que, sendo gerais, "deviam ser iguais para todos os municípios", defendeu Mariana Pedroso.

Rui Ribeiro Lima alertou também para as inúmeras dúvidas que o novo regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas tem levantado. Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, este novo regime veio substituir o antigo RERU (Regime Excepcional da Reabilitação Urbana), procurando "estabelecer uma disciplina própria perante as situações em que estamos pe-

rante reabilitação urbana", explicou o advogado. Um regime novo complementado por um conjunto alargado de portarias que contemplam, entre outras vertentes, as acessibilidades, a vulnerabilidade sísmica, os requisitos acústicos, a eficiência energética, a qualidade térmica e os requisitos funcionais da habitação e da edificação.

No seu conjunto, estes diplomas "procedem a uma melhor categorização daquilo que são operações de reabilitação urbana, um passo determinante para se passar de uma fase em que pensamos a reabilitação urbana como a mera dispensa da observância de regras", para outra em que "passámos a ter requisitos obrigatórios e que se devem observar", sublinhou o advogado.



"Há 308 formas de olhar o urbanismo em Portugal, tantas formas quantos são os municípios", afirmou Rui Ribeiro Lima, advogado sénior da Moraes Leitão, alertando para o impacto desta multiplicidade de interpretações no andamento dos processos de licenciamento das operações urbanísticas. "Quando nos preparamos para licenciar