

## PARECER JURÍDICO N.º 5 / CCDR-LVT / 2018

Validade • Válido

JURISTA

Dra. Isabel Vassalo

ASSUNTO URBANISMO

QUESTÃO

## ■ Resumo da questão colocada pela Autarquia

O prazo de caducidade de três anos, constante do art.º 15.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) reinicia-se a cada alteração da área de reabilitação urbana (ARU)?

No caso da ARU em apreço devemos considerar, para efeitos do cumprimento do art.º 15.º do RJRU:

- a) A data da aprovação da ARU; ou,
- b) A data da aprovação da alteração da ARU

## PARECER

A autarquia solicitou parecer jurídico a estes serviços sobre o prazo limite para aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, subsequente à alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana.

Enquadra a questão nestes termos:

1. *"A Assembleia Municipal aprovou a Área de Reabilitação Urbana a 23/12/2015. Posteriormente aprovou uma alteração à sua delimitação, a 15/09/2016.*
2. *Nos termos do art.º 15.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver na área da ARU deve ocorrer no prazo de três anos a contar da data da aprovação da mesma, contudo, dado que houve uma alteração à delimitação da ARU, e dado que a ORU a aprovar corresponderá à delimitação em vigor, temos entendido que o prazo para a aprovação da ORU termina a 15/09/2019, data em que se perfaz o período de três anos sobre a aprovação da alteração.*
3. *Questões:*

*A questão que colocamos relativamente a esta matéria é se o prazo de três anos, nos termos do art.º 15.º do RJRU reinicia a cada alteração da ARU.*

*Na situação em apreço devemos considerar para efeitos do cumprimento do art.º 15.º do RJRU:*

## PARECER JURÍDICO N.º 5 / CCDR-LVT / 2018

- a) *A data da aprovação da ARU; ou,*
- b) *A data da aprovação da alteração da ARU.”*

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, no seu art.º 2.º apresenta definições, esclarecendo, na alínea b) que, a Área de Reabilitação Urbana (ARU) é a *“área territorialmente delimitada que, em virtude de 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”*.

Por sua vez, de acordo com a alínea h) do mesmo preceito, por Operação de Reabilitação Urbana (ORU), entende-se *“o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de determinada área.”*

Finalmente, nos termos da alínea j) do citado art.º 2.º, a Reabilitação Urbana é *“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 de edifícios”*.

O n.º 4 do art.º 7.º do RJRU estabelece que *“A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana”*.

Todo o regime tem por base uma relação estreita e direta entre a área que se pretende reabilitar e a operação de reabilitação.

Estabelece o art.º 13.º, n.º 2 do mesmo regime jurídico que, a proposta de delimitação da ARU tem de ser devidamente fundamentada, e conter:

- a) *“A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;*
- b) *A planta com a delimitação da área abrangida;*
- c) *O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais (...)”, os quais terão de ser definidos pelo município.*

Delimitada que esteja, com o rigor exigido, a área que justifica a intervenção, o município terá de definir o tipo de operação adequada, e a estratégia de reabilitação ou o programa de reabilitação urbana, consoante a ORU seja simples ou sistemática.

Observamos assim que uma operação de reabilitação urbana tem subjacente uma estratégia de intervenção a

## PARECER JURÍDICO N.º 5 / CCDR-LVT / 2018

qual é pensada e determinada para uma certa área, a qual se delimita com rigor, e que tem como efeitos, entre outros, benefícios fiscais, quer associados aos impostos municipais, quer relativos ao acesso a apoios e incentivos financeiros à reabilitação urbana e ao património cultural.

A estratégia delineada tem como destino uma área, e não outra, e é justificada pelas carências sentidas nessa parcela de território, que justifica a intervenção.

Acresce que o acto de aprovação da delimitação da ARU é publicado em Diário da República e divulgado através da página eletrónica do município, numa clara intenção de publicidade e transparência da opção da autarquia.

O actual quadro legislativo, com o regime que institui, está assim pensado e é dirigido à intervenção numa área delimitada, inclusive nas regras de âmbito temporal, em que se considera que durante três anos a delimitação feita corresponde à estratégia de base, caducando se no final desse período não tiver sido aprovada a correspondente operação de intervenção.

## CONCLUSÃO

1. O prazo de três anos a que se refere o art.º 15.º inicia-se com a data da aprovação de delimitação de uma área de reabilitação urbana, mesmo que essa área corresponda a uma alteração de outra, anterior.
2. A data da nova delimitação é que releva, e é relativamente a essa área que é pensada a operação de reabilitação.
3. A alteração de área tem de seguir o procedimento previsto para a delimitação das ARU, com a sua publicação em Diário da República.
4. Na situação em apreço, por ter dado havido uma deliberação de alteração de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, considera-se que se trata de uma nova operação, uma nova delimitação, que deve ser devidamente justificada, com memória descritiva e justificativa que inclui os critérios e os objetivos estratégicos a prosseguir, com planta da delimitação da área abrangida devidamente alterada e com a definição do quadro dos benefícios fiscais associados.
5. Para efeitos do cumprimento do art.º 15.º do RJRU deve ser considerada a data da aprovação da alteração da ARU.

## LEGISLAÇÃO

- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

**PARECER JURÍDICO N.º 5 / CCDR-LVT / 2018**