

Regime Jurídico da Requalificação Urbana

Enquadramento Jurídico

- **Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**

Legislação relacionada

- Decreto-Lei n.º 152/82 de 3 de Maio - Regime de criação de ADUP's e ACP's
- Decreto-Lei n.º 210/83 de 23 de Maio - Altera Decreto-Lei n.º 152/82 de 3 de Maio (ADUP's e ACP's)
- Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro - Processo de reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)
- Lei n.º 64/2003 de 23 de Agosto – Segunda alteração à Lei n.º 91/95 sobre Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)
- Lei n.º 10/2008 de 20 de Fevereiro - Terceira alteração à Lei n.º 91/95 sobre Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)
- Lei n.º 79/2013 de 26 de Novembro - Quarta alteração à Lei n.º 91/95 sobre Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 143/2005 de 7 de Setembro - Bairros Críticos

Regime Jurídico da Requalificação Urbana

«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 infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de **obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição** dos edifícios

alínea j) do Artigo 2º do Decreto-Lei n.º 307_2009 de 23 de Outubro - Aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Regime Jurídico da Requalificação Urbana

- *A reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da **delimitação de áreas de reabilitação urbana**;*
- *A cada área de reabilitação urbana corresponde uma **operação de reabilitação urbana**;*
- *As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma **entidade gestora**;*
- *Podem revestir a qualidade de entidade gestora: a) O **município**; b) Uma empresa do **sector empresarial local***
- *As operações de reabilitação urbana podem ser executadas: a) Por **iniciativa dos particulares**; b) Por iniciativa das **entidades gestoras**.*

Regime Jurídico da Requalificação Urbana

Artigo 12º

Objecto das áreas de reabilitação urbana

- 1 — *As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da **insuficiência, degradação ou obsolescência** dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justifiquem uma intervenção integrada.*
- 2 — *As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e **centros históricos, património cultural imóvel classificado** ou em vias de classificação e respectivas **zonas de protecção, áreas urbanas degradadas** ou **zonas urbanas consolidadas**.*

Regime Jurídico da Requalificação Urbana

Artigo 32.º

Declaração de utilidade pública como efeito da delimitação de área de reabilitação urbana

Quando se opte pela realização de uma **operação de reabilitação urbana sistemática**, a delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeito directo e imediato a **declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes**, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana..

Regime Jurídico da Requalificação Urbana

Artigo 54.º

Instrumentos de execução de política urbanística

1 — A entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da respectiva operação de reabilitação urbana, os seguintes instrumentos de execução:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.

Processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI)

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

...

2 - Consideram-se AUGI os **prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento**, quando legalmente exigida, **tenham sido objecto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro**, e que, nos respectivos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º

3 - São ainda considerados AUGI os **prédios ou conjuntos de prédios parcelados** anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 46673, de 29 de Novembro de 1965, quando **predominantemente ocupados por construções não licenciadas**.

Processo de reconversão das áreas urbanas de gênese ilegal (AUGI)

Artigo 6.º

Cedências e parâmetros urbanísticos

- 1 - **As áreas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva**, infra-estruturas viárias e equipamentos **podem ser inferiores às que resultam da aplicação dos parâmetros definidos pelo regime jurídico aplicável aos loteamentos** quando o cumprimento estrito daqueles parâmetros possa inviabilizar a operação de reconversão.
- 2 - **Os índices urbanísticos e as tipologias de ocupação** da proposta de reconversão **podem também ser diversos dos definidos pelo PMOT em vigor** se a sua aplicação estrita inviabilizar a operação de reconversão.

Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (lei geral e regulamentos municipais)

Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação



Alterado por:

- **Declaração de Rectificação n.º 5-B/2000, de 29 de Fevereiro** – Rectifica o RJUE
- **Lei n.º 13/2000 de 20 de Julho** - Suspende o RJUE
- **Lei n.º 30-A/2000, de 20 de Dezembro** - Autoriza o Governo a alterar o RJUE
- **Decreto-Lei n.º 177/2001 de 4 de Junho** – Segunda alteração do RJUE
- **Declaração n.º 13-T/2001 de 30 de Junho** – Terceira alteração do RJUE
- **Lei n.º 15/2002 de 22 de Fevereiro** – Quarta alteração do RJUE
- **Lei n.º 4-A/2003 de 19 de Fevereiro** – Quinta alteração do RJUE

Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (lei geral e regulamentos municipais)

Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação



Alterado por:

- ...
- **Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto** – Sexta alteração do RJUE
- **Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro** – Sétima alteração ao RJUE
- **Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro** – Oitava alteração do RJUE
- **Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho** – Nona alteração do RJUE
- **Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de Março** – Décima alteração do RJUE
- **Lei n.º 28/2010, de 02 de Setembro** – Décima primeira alteração do RJUE