





REDUZIR

- Diminuir a quantidade de lixo
- Evitar desperdício





REUTILIZAR

- Usar o mesmo produto
- Ex: Lata porta lápis
- Usar a mesma embalagem
- Ex: Saco de pano





RECICLAR

- Transformar o resíduo
- Criar algo novo e útil
- Ex: papel para impressão



Decreto-Lei n.º 555/99

Regime jurídico da urbanização e edificação

Artigo 60.º, n.º 1

Edificações existentes

As edificações construídas ao abrigo do direito anterior e as utilizações respectivas

não são afectadas

por normas legais e regulamentares supervenientes.

"... ao abrigo do direito anterior..."

"... utilizações..."

"... normas legais e regulamentares supervenientes"

"... direito anterior..."

- formal
- material

**Inexistência ou
isenção de
controlo prévio**

Normas materiais
(construção e planeamento)

RGEU

DL 166/70

DL 445/91

Controlo prévio

Legalização
(vs demolição)

Artigo 6.º-A

1 - São obras de escassa relevância urbanística:

a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cêrcea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m² e que não confinem com a via pública;

Regulamento Geral das Edificações Urbanas

Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de Agosto de 1951

Alterado pelo Decreto-Lei n.º 44 258, de 31 de Março de 1962

Art. 1.º e 2.º

Obrigatoriedade de licença:

- Novas edificações, a reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição das edificações e obras existentes:
 - (i) dentro do **perímetro urbano** e
 - (ii) dentro das **zonas rurais de protecção** fixadas para as sedes de concelho e para as demais localidades sujeitas por lei a plano de urbanização e expansão
 - (iii) nas zonas e localidades a que seja tornado **extensivo por deliberação municipal**
- Edificações de carácter industrial ou de utilização colectiva

Decreto-Lei n.º 166/70, de 15 de Abril

Procede à reforma do processo de licenciamento municipal de obras particulares

Artigo 1.º, n.º 1

Obrigatoriedade de licença:

- Obras de construção civil, de reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edificações
 - (i) dentro do perímetro urbano
 - (ii) dentro das zonas rurais de protecção fixadas para as sedes de concelho e para as demais localidades sujeitas por lei a plano de urbanização e expansão;
 - (iii) em quaisquer povoações ou locais a que, por lei ou por deliberação municipal, seja tornado extensivo o regime de licenciamento;
- Edificações de carácter industrial ou de utilização colectiva, bem como a sua reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição, qualquer que seja a respectiva localização.

Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro

Aprova o regime de licenciamento de obras particulares

Artigo 1.º

Objecto de licenciamento

1 - Estão sujeitas a licenciamento municipal:

a) Todas as obras de construção civil, designadamente novos edifícios e reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edificações, e ainda os trabalhos que impliquem alteração da topografia local;

b) A utilização de edifícios ou de suas fracções autónomas, bem como as respectivas alterações.

- acto de controlo prévio ("construídas", reconstruídas, alteradas ou ampliadas) [em conformidade]
- expesso ou tácito
- válido ou consolidado

- efeitos putativos

- Obras supervenientes ilegais
- *Tempus regit actum*

Artigo 102.º-A

1 - Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais nos termos do n.º 1 do artigo anterior, se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor, a câmara municipal notifica os interessados para a legalização das operações urbanísticas, fixando um prazo para o efeito.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, é dispensada, nos casos em que não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar, a apresentação dos seguintes elementos: (...)

5 - Pode ser **dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção [que não afectem segurança e a saúde públicas]** cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.

7 - Os municípios aprovam os **regulamentos** necessários para concretizar e executar o disposto no presente artigo, devendo, designadamente, concretizar os procedimentos em função das operações urbanísticas e pormenorizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa, em especial os morfológicos e estéticos.

8 - Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a câmara municipal pode proceder **oficiosamente** à legalização, exigindo o pagamento das taxas fixadas em regulamento municipal [apenas quando estejam em causa obras que não impliquem a realização de cálculos de estabilidade].

"... utilizações..."

RGEU

Questões

- Utilização "legal"
- Alteração da utilização
(tempus regit actum)

**Simplex
Urbanístico**

Decreto-Lei n.º 10/2024

- A eliminação da obrigação de apresentação da autorização de utilização e da ficha técnica de habitação nos actos de transmissão da propriedade de prédios urbanos: 1 de janeiro de 2024;
[Revogação do Decreto-Lei n.º 281/99]
- **Artigo 19.º:** Na realização de negócios jurídicos que envolvam a transmissão de propriedade de prédios urbanos, deve o conservador, ajudante ou escriturário, o notário, o advogado ou o solicitador **informar que o imóvel pode não dispor dos títulos urbanísticos necessários para a utilização ou construção.**

Regulamento Geral das Edificações Urbanas

Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951

Artigo 8.º [Revogado]

A utilização de qualquer edificação nova, reconstruída, ampliada ou alterada, quando da alteração resultem modificações importantes nas suas características, carece de licença municipal.

- Limitação à utilização "legal"
- Alteração da utilização (*tempus regit actum*)



III Jornadas de Direito do Ambiente da Comarca de Setúbal

22 Abril 2024 | Cláudia Monteiro | TAF Loulé



Edificações existentes

artigo 60.º, n.º 2, do RJUE (vs 67.º)

Preâmbulo

2 - A licença de obras de **reconstrução ou de **alteração** das edificações**

art. 10.º, n.º 5

não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção **originária,**

desde que tais obras

- **não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor**

OU

- **tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação**

art. 60.º,
n.º 3 e 4

Obras de
alteração

Obras de
reconstrução
(não ampliação)

UTILIZAÇÃO
Simplex
Urbanístico

Decreto-Lei n.º 555/99

Preâmbulo:

Consagra-se ainda expressamente o **princípio da protecção do existente** em matéria de obras de edificação, retomando assim um princípio já afluído nas disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas mas esquecido nas sucessivas revisões do regime do licenciamento municipal de obras particulares. Assim, à realização de obras em construções já existentes não se aplicam as disposições legais e regulamentares que lhe sejam supervenientes, desde que tais obras **não se configurem como obras de ampliação** e não agravem a desconformidade com as normas em vigor.

Por esta via se dá um passo importante na **recuperação do património construído**, já que, **sem impor um sacrifício desproporcional aos proprietários**, o regime proposto permite a realização de um conjunto de **obras susceptíveis de melhorar as condições de segurança e salubridade** das construções existentes.

Artigo 10.º

Termo de responsabilidade

5 - Os autores e coordenador dos projetos devem declarar, nomeadamente nas situações previstas no artigo 60.º, quais as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram observadas na elaboração dos mesmos, fundamentando as razões da sua não observância.

Artigo 20.º

Apreciação dos projectos de obras de edificação

8 - As declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, bem como dos autores dos projetos das especialidades e de outros estudos nos termos do n.º 4 do artigo 10.º, constituem **garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares** aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia, **salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10.º**

Artigo 60.º

3 - O disposto no número anterior aplica-se em sede de fiscalização sucessiva de obras sujeitas a **comunicação prévia**.

4 - Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a lei pode impor condições específicas para o exercício de **certas atividades** em edificações já afetadas a tais atividades ao abrigo do direito anterior, bem como condicionar a execução das obras referidas no número anterior à realização dos **trabalhos acessórios** que se mostrem necessários para a **melhoria das condições de segurança e salubridade** da edificação.

Artigo 2.º

d) «**Obras de alteração**», as obras de que resulte a **modificação das características físicas de uma edificação existente**, ou sua fracção, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior,

sem aumento

- da área total de construção,
- da área de implantação ou
- da altura da fachada;

- **Obras ilegais?**

- **Comunicação prévia com prazo**

- **alteração da utilização (mista)**
- **novas fracções**

**Simplex
Urbanístico**

Artigo 6.º Isenção de controlo prévio

1 - Sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º, estão isentas de controlo prévio:

b) As obras de alteração

- no interior de edifícios ou suas fracções que **melhorem, não prejudiquem ou não afectem** a estrutura de estabilidade,
- que não impliquem modificações das cérceas, da forma das fachadas, da forma dos telhados ou cobertura e
- que não impliquem remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouro;

Artigo 6.º, n.º 11

11 - Nas obras a que se refere a alínea b) do n.º 1, que **afectem a estrutura de estabilidade**, deve ser emitido um **termo de responsabilidade**, por técnico habilitado, de acordo com a legislação em vigor nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização de obra e pela direção de obra, na qual deve declarar que

- as obras, consideradas **na sua globalidade, melhoram ou não prejudicam a estrutura de estabilidade** face à situação em que o imóvel **efectivamente se encontrava** antes das obras, podendo esse documento ser solicitado em eventuais ações de **fiscalização**.

Artigo 2.º

c) Obras de reconstrução

as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente,

das quais resulte a

reconstituição da estrutura das fachadas;

e) Obras de ampliação

as obras de que resulte o aumento

- da área de implantação,

- da área total de construção,

- da altura da fachada ou

- do volume de uma edificação existente;

Simplex Urbanístico

Artigo 6.º, n.º 1, alíneas e) e f) Isenção

Obras de reconstrução e de ampliação

Obras de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública

- das quais **não resulte um aumento da altura da fachada,**

Fachada é cada uma das faces aparentes do edifício, compreendida por uma ou mais fachadas, independentemente da sua orientação para o exterior.

A altura da fachada é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de referência da obra, incluindo as cornijas, molduras, esquadrias de guarda-frontão, etc., e excluindo as cornijas, quando aplicável.

mesmo que impliquem

- o aumento do número de pisos e
- o aumento da área útil;

«(...) aumento de número de pisos sem aumento da cêrcea ou fachada (e. g. criação de andar interior em estabelecimento industrial, para melhor aproveitamento do espaço)»

Artigo 4.º

4 - Estão sujeitas a **comunicação prévia** as seguintes operações urbanísticas:

k) As **alterações da utilização** dos edifícios ou suas fracções, ou de alguma informação constante de título de utilização que já tenha sido emitido, quando **não sejam precedidas de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio**.

5 - A **utilização** dos edifícios ou suas fracções autónomas **na sequência de realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio não carece de qualquer acto permissivo**, ficando apenas sujeita ao disposto no artigo 62.º-A.

62.º-A

62.º-B

62.º-C

63.º

64.º

65.º

1422.º-B
Código Civil

Artigo 62.º-A

Utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio

1 - A utilização de edifício ou fração após a realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio depende da **entrega** à câmara municipal dos seguintes documentos:

- a) **Termo de responsabilidade** subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual aqueles devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto;
- b) As **telas finais**, mas apenas quando tenham existido alterações do projecto, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas.

2 - A entrega das telas finais destina-se a:

- a) Dar a conhecer a conclusão da operação urbanística, no todo ou em parte;
- b) Arquivo na câmara municipal.

3 - O edifício ou suas frações autónomas pode ser utilizado para a finalidade pretendida **imediatamente** após a submissão da documentação prevista no n.º 1.

4 - A entrega da documentação **não pode ser recusada nem indeferida**, excepto se os documentos previstos no n.º 1 não tiverem sido remetidos, devendo nesse caso, o remetente ser notificado para remeter os documentos em falta.

- Vistoria

Portaria n.º 71-B/2024

Artigo 62.º-B

Alteração à utilização de edifícios sem operação urbanística prévia

1 - A **alteração da utilização** de edifício ou fracção ou de alguma informação constante do título de utilização emitido **não precedida de operação urbanística sujeita a controlo prévio**, deve ser objecto de **comunicação prévia com prazo**.

2 - A comunicação prévia com prazo prevista no número anterior destina-se a:

- a) Demonstrar e declarar a conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
- b) Demonstrar e declarar a idoneidade do edifício ou sua fracção autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

Artigo 62.º-C

Utilização de edifícios isentos de controlo prévio urbanístico

A utilização de **novas edificações** ou **novas fracções**, na **sequência de obras de construção isentas de controlo prévio** por força do disposto na **alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º** está sujeita a **comunicação prévia com prazo** nos termos do artigo anterior.

Artigo 63.º

Instrução da **comunicação prévia com prazo** para utilização sem operação urbanística prévia

1 - A comunicação prévia para utilização de edifícios ou suas fracções **sem operação urbanística prévia** deve incluir um **termo de responsabilidade** que declare:

- a) A conformidade da utilização prevista com as normas legais e regulamentares que fixam os usos e utilizações admissíveis; e
- b) A idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para o fim pretendido, podendo contemplar utilizações mistas.

2 - O termo de responsabilidade previsto no número anterior pode ser subscrito por pessoa legalmente habilitada a ser autor de projeto, nos termos do regime jurídico que define a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

3 - O termo de responsabilidade é remetido previamente à utilização do edifício ou suas fracções autónomas, através da plataforma eletrónica referida no n.º 1 do artigo 8.º-A, podendo ser utilizado o «Balcão do Empreendedor», para os pedidos relativos à instalação de estabelecimento.

4 - O termo de responsabilidade a que se refere o presente artigo consta de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da construção, das autarquias locais e do ordenamento do território.

Alterações
de utilização

Portaria n.º 71-B/2024

Artigo 64.º

Tramitação e efeitos da comunicação prévia com prazo

1 - O edifício ou suas fracções autónomas pode ser utilizado para a finalidade pretendida decorridos **20 dias** após a submissão da comunicação prévia com prazo a que se refere o artigo anterior, salvo na situação prevista no número seguinte.

2 - O presidente da câmara municipal **no prazo previsto no número anterior** pode determinar a realização de **vistoria**, a efectuar nos termos do artigo seguinte, quando se verifique alguma das seguintes situações:

- a) A submissão do termo de responsabilidade não se encontre completo;
ou
- b) Existirem indícios sérios de que o edifício não é idóneo para o fim pretendido.

3 - (Revogado.)

4 - (Revogado.)

Portaria n.º 71-B/2024

Artigo 65.º

Realização da vistoria

- 1 - A vistoria realiza-se no prazo de 15 dias a contar da decisão do presidente da câmara referida no n.º 2 do artigo anterior, decorrendo sempre que possível em data a acordar com o requerente.
- 2 - A vistoria é efectuada por uma comissão composta, no mínimo, por três técnicos, a designar pela câmara municipal, dos quais pelo menos dois devem ter habilitação legal para ser autor de projecto, correspondente à obra objecto de vistoria, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos.
- 3 - A data da realização da vistoria é notificada pela câmara municipal ao requerente da autorização de utilização, o qual pode fazer-se acompanhar dos autores dos projectos e do técnico responsável pela direcção técnica da obra, que participam, sem direito a voto, na vistoria.
- 4 - As conclusões da vistoria são seguidas de **declaração de conformidade** do edifício ou da sua fracção ou imposição de obras de alteração.
- 5 - No caso da **imposição de obras de alteração** decorrentes da vistoria, o edifício ou a sua fracção apenas pode ser utilizado após a verificação da adequada realização dessas obras, mediante **nova vistoria** a requerer pelo interessado, a qual decorre no prazo de 10 dias a contar do respetivo requerimento.
- 6 - O decurso do prazo referido no número anterior sem a realização da vistoria implica a **não oposição** à utilização do edifício ou da sua fracção.



III Jornadas de Direito do Ambiente da Comarca de Setúbal

22 Abril 2024 | Cláudia Monteiro | TAF Loulé



Decreto-Lei n.º 307/2009

Regime jurídico da reabilitação urbana

Artigo 4.º

Princípios gerais

[da política de reabilitação urbana]

- h) **Princípio da protecção do existente**, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora **não cumpram** o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção,
- não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições **ou**
 - têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação **ou**
 - delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e
 - **o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada** pela realização da intervenção

art. 51.º
n.º 1

art. 52.º

art. 51.º
n.º 2

art. 51.º
n.º 3

art. 51.º
n.º 4

art. 77.º-A

art. 77.º-B

Artigo 51.º

Protecção do existente

1 - A emissão da licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de **reconstrução** ou **alteração** de edifício inseridas no **âmbito de aplicação** do presente decreto-lei **não podem ser recusadas** com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção **originária**, desde que tais operações:

- a) **Não originem** ou **agravem** a desconformidade com as normas em vigor; **ou**
- b) Tenham como resultado a **melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação**; **e**
- c) Observem as opções de construção adequadas à **segurança estrutural e sísmica** do edifício.

Redacção dada pela Lei n.º 32/2012

Artigo 52.º

Indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição da comunicação prévia

1 - **Sem prejuízo do disposto no artigo anterior**, e para além dos fundamentos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas **em área de reabilitação urbana** podem, ainda, ser indeferidos ou rejeitadas quando estas operações sejam susceptíveis de causar um **prejuízo manifesto à reabilitação do edifício**.

2 - No caso de edifícios compreendidos em área de reabilitação urbana sujeita a operação de reabilitação urbana **sistemática**, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas podem ainda ser indeferidos ou rejeitadas quando estas operações sejam susceptíveis de causar um **prejuízo manifesto à operação de reabilitação urbana da área em que o mesmo se insere**.

Artigo 51.º

Protecção do existente

- 2 - As obras de **ampliação** inseridas no âmbito de uma **operação de reabilitação urbana** **podem ser dispensadas** do cumprimento de normas legais ou regulamentares 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,**
 - sendo observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício, e
 - o **sacrifício** decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja **desproporcionado** em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas

art. 2.º, alínea h)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 4.º, alínea d)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea a)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea b)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea c)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea e)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea f)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea g)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea h)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea i)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea j)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea k)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea l)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea m)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea n)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea o)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea p)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea q)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea r)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea s)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea t)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea u)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea v)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea w)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea x)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea y)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea z)

Redacção dada pela Lei n.º 32/2012

art. 4.º, alínea d)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea a)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea b)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea c)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea e)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea f)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea g)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea h)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea i)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea j)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea k)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea l)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea m)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea n)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea o)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea p)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea q)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea r)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea s)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea t)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea u)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea v)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea w)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea x)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea y)
«Operação de reabilitação urbana»
art. 5.º, alínea z)

Artigo 51.º
Protecção do existente

3 - O disposto no número anterior [dispensa] é aplicável ao licenciamento ou à admissão de comunicação prévia de obras de construção que visem a **substituição de edifícios previamente existentes.**

"Garantia do inexistente"

Artigo 51.º

Protecção do existente

4 - Os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias devem conter sempre declaração dos autores dos projectos que identifique as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram aplicadas e, nos casos previstos no n.º 2 [*ampliação*] e no número anterior [*substituição de edifícios preexistentes*], a fundamentação da sua não observância.

Artigo 53.º-F

Protecção do existente

1 - À admissão da comunicação prévia de obras abrangidas pela presente subsecção é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 51.º

2 - Sempre que seja dispensado o cumprimento de normas legais e regulamentares em vigor supervenientes à construção originária, a apresentação da comunicação prévia deve ser acompanhada de termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto legalmente habilitado que comprove que a desconformidade com as normas em vigor não é originada nem agravada pela operação de reabilitação urbana ou que esta melhora as condições de segurança e de salubridade da edificação, e ainda que são observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

3 - O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto legalmente habilitado, nos termos do número anterior, deve:

- a) Indicar quais as normas legais ou regulamentares em vigor que o projeto não observa; e
- b) Fundamentar a não observância dessas normas.

Parte III

Regime especial da reabilitação urbana

Artigo 77.º-A
Âmbito

1 - O regime estabelecido na presente parte aplica-se às **operações urbanísticas de reabilitação** que cumpram os requisitos previstos no número seguinte e tenham por objeto edifícios ou frações, **localizados ou não em áreas de reabilitação urbana**:

- a) Cujas construções, **legalmente existentes**, tenha sido **concluída há pelo menos 30 anos**; e
- b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, **se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva**.

2 - As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela presente parte devem, cumulativamente:

- 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, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- b) Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, 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 admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; e
- d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

Parte III

Regime especial da reabilitação urbana

Artigo 77.º-B

Regime do controlo prévio de operações urbanísticas

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, às operações urbanísticas abrangidas pela presente parte aplica-se o **procedimento simplificado de controlo prévio**, nos termos estabelecidos nos artigos 53.º-A a 53.º-G e no respetivo regime subsidiário, com as necessárias adaptações, salvo quando estiverem isentas de controlo prévio ao abrigo do presente decreto-lei e do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.



III Jornadas de Direito do Ambiente da Comarca de Setúbal

22 Abril 2024 | Cláudia Monteiro | TAF Loulé



- Ruína
- Destruição das fachadas
- Reconstrução total

Ruína

**Destruição das
fachadas**

**Reconstrução
total**

Ruína

edificação existente vs nova edificação

- Planos territoriais municipais

- Regulamentos municipais

Fixar os critérios e trâmites

- do reconhecimento de que as edificações construídas se conformam com as regras em vigor à data da sua construção, assim como
- do licenciamento ou comunicação prévia de obras de reconstrução ou de alteração das edificações para efeitos da aplicação do regime da garantia das edificações existentes

[artigo 3.º, n.º 2, alínea e), do RJUE]

- Prova

**Planos
municipais**

**Regulamentos
municipais**

Regulamento do PDM Setúbal

Artigo 141.º

Construção preexistente — edificação legal cujo estado de conservação permita identificar claramente as respetivas características, designadamente tipologia, linha arquitetónica, área e volumetria e condicionantes de eventuais obras de reconstrução

Monchique: Regulamento Municipal de Edificações Preexistentes - certidões e legalizações

Alcoutim: Regulamento de Edificações Preexistentes e Legalizações

Faro: Novo Regulamento da Urbanização e da Edificação (19.º e 33.º)

- Demolição das fachadas:

(i) reconstituição da estrutura das fachadas:

- polígono de implantação (deslocalização), forma, dimensão, materiais de construção, ...
- discricionariedade de planeamento

(ii) previsão em licença de obras de reconstrução

ou

não: susceptibilidade de legalização?

RECONSTRUÇÃO TOTAL

- Reconstituição da estrutura das fachadas
- Beneficiam da protecção do existente, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação aplicável
- Dispensa/adequação das normas técnicas de construção à reabilitação dos edifícios

Decreto-Lei n.º 95/2019: Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou fracções autónomas

Portaria n.º 304/2019: Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou fracções com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional

