



MANUAL DE APOIO

Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana

Abril de 2013



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

MANUAL DE APOIO

Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana

1	Introdução.....	3
1.1	Área de Reabilitação Urbana – ARU [alínea b) do artigo 2º].....	3
1.2	Operação de Reabilitação Urbana – ORU [alínea h) do artigo 2º].....	3
2	Delimitar a ARU e aprovar a ORU	4
2.1	Aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana [artigo 13º]	4
2.2	Aprovar a Operação de Reabilitação Urbana [artigo 17º]	5
2.3	Aspetos relevantes e disposições transitórias.....	6
3	Principal legislação de reabilitação urbana	7
3.1	Principal legislação em vigor	7
3.2	Principal legislação revogada [artigo 83º]	7
4	Legenda dos símbolos e siglas utilizados:.....	8
5	Processo de aprovação da delimitação de ARU	9
6	Processo de aprovação de ORU	10
7	Informação sobre ARU e ORU no Portal da Habitação.....	11

Pode obter mais informações através de:

Telefones: 21 723 17 13 / 21 723 15 00
(entre as 9:30 e as 12:30 e entre as 14:30 e as 17:00 horas)
Correio eletrónico: aru@ihru.pt
Sítio na internet: www.portaldahabitacao.pt

1 Introdução

O IHRU pretende, através deste documento, fornecer aos municípios, técnicos municipais e outros interessados, uma ferramenta de apoio à delimitação de áreas de reabilitação urbana e aprovação das respetivas operações de reabilitação urbana, através de instrumento próprio.

A reforma do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana operada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, veio estabelecer medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

No atual quadro de significativa degradação das nossas áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana devem constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais.

A operacionalização destas ações passa pela capacidade em preparar a delimitação de áreas de reabilitação urbana e pela posterior aprovação das suas operações de reabilitação urbana.

É neste quadro que o presente manual de apoio foi pensado e redigido.

Para facilitar o trabalho dos municípios nesta matéria, contribuindo para que as ações de reabilitação urbana se disseminem por todo o país.

Caso necessite de mais informações pode contactar-nos pelos telefones e correio eletrónico indicados neste documento.

1.1 Área de Reabilitação Urbana – ARU [alínea b) do artigo 2º]

A legislação define ARU como sendo a área territorialmente delimitada que, em virtude da 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.

1.2 Operação de Reabilitação Urbana – ORU [alínea h) do artigo 2º]

É o conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU [nº 4 do artigo 7º].

Se a ORU se dirige principalmente à reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO e adota a designação de ORU SIMPLES.

Quando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa de investimento público, e é enquadrada por um PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO, adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

2 Delimitar a ARU e aprovar a ORU

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

A aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana [artigo 14º].

No caso de o Município optar por uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, a sua aprovação constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda forçada ou constituição de servidões.

A aprovação das delimitações das ARU e a aprovação das ORU através de instrumento próprio são da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Se a aprovação da ORU for efetuada por via de PPRU, o processo de elaboração, acompanhamento e aprovação do Plano de Pormenor, será desenvolvido de acordo com a tramitação estabelecida no RJGT, com as especificidades previstas na SECÇÃO IV.

A delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU [nºs 2 e 3 do artigo 7º].

De referir que a aprovação da ORU por instrumento próprio é precedida de parecer não vinculativo do IHRU, e submetida a discussão pública nos termos previstos no RJGT.

2.1 Aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana [artigo 13º]

Para a definição da área a submeter a reabilitação urbana, a Câmara Municipal terá de:

- a. Deliberar previamente sobre a necessidade de promover a Reabilitação Urbana através da aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

Definir que a aprovação da delimitação de Área de Reabilitação Urbana tenha lugar em momento anterior à aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

Decidir se o respetivo projeto de delimitação será elaborado pelo Município ou por uma empresa do setor empresarial local, solicitar a sua elaboração e estabelecer previamente os respetivos objetivos [nº 3 do artigo 13º].

- b. Aprovar a proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana

O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter [nº 2 do artigo 13º]:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com correspondência cadastral com a delimitação da Área abrangida;
- Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14º.

- c. Submeter o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, à aprovação da Assembleia Municipal [nº 1 do artigo 13º].

- d. Receber da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação de Área de Reabilitação Urbana, integrando os elementos indicados na alínea b) e simultaneamente:
- Enviar para publicação através de aviso na 2ª série do Diário da Republica, e divulgado na página eletrónica do município [nº 4 do artigo 13º];
 - Remeter ao IHRU, por meios eletrónicos através de e-mail aru@ihru.pt [nº 5 do artigo 13º];

A aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU [artigo 15º];

2.2 Aprovar a Operação de Reabilitação Urbana [artigo 17º]

Para aprovar a ORU, a desenvolver nas ARU anteriormente delimitadas, antes da sua caducidade, a Câmara Municipal terá que:

- a. Deliberar se a aprovação do projeto de operação de reabilitação urbana, será efetuada através de plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU) ou de instrumento próprio.

Se deliberar que a aprovação da ORU será efetuada por via de PPRU, o processo de elaboração, acompanhamento e aprovação do Plano de Pormenor, será desenvolvido de acordo com a tramitação estabelecida no RJGT, com as especificidades previstas na SECÇÃO IV.

- b. Definir quem será a ENTIDADE GESTORA, que poderá ser o Município ou uma empresa do setor empresarial local;
- c. Optar pela realização de uma OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO SIMPLES OU SISTEMÁTICA;
- d. Decidir se o projeto de operação de reabilitação urbana será elaborado pelo Município ou por uma empresa do setor empresarial local, solicitar a sua elaboração e estabelecer previamente os respetivos objetivos e prazo de elaboração (nº 2 do artigo 17º).
- e. Aprovar o projeto para a execução da ORU que contem:

A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA para a execução de uma OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES organizada de acordo com o disposto no artigo 30º;

ou

O PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA para a execução de uma OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA organizado de acordo com o disposto no artigo 33º;

- f. Proceder para que, após a aprovação do projeto de ORU pela CM, este seja simultaneamente:
- Remetido ao IHRU por meios eletrónicos (aru@ihru.pt), para emissão, num prazo de 15 dias, de parecer não vinculativo [nº 3 do artigo 17º];
 - Submetido a discussão pública, a promover nos termos do previsto no RJGT para os planos de pormenor [nº 4 do artigo 17º];
- g. Ponderar os resultados das eventuais alterações sugeridas quer no parecer do IHRU quer no processo de discussão pública, aprovar e enviar o projeto à Assembleia Municipal para aprovação, (caso sejam propostas alterações relevantes no projeto de ORU, após ponderação dos resultados a câmara pode deliberar a sua reformulação e o mesmo terá de voltar a ser objeto de aprovação pela CM, envio ao IHRU e discussão pública).
- h. Receber da Assembleia Municipal o ato de aprovação da aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, e simultaneamente:

- Enviar para publicação através de aviso na 2ª série do Diário da Republica
 - Divulgar na página eletrónica do município
- i. O Município deverá informar o IHRU da publicação do aviso no Diário da Republica que aprova a ORU.

2.3 Aspectos relevantes e disposições transitórias

- a. A aprovação da Operação de Reabilitação Urbana pode ser efetuada simultaneamente com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana, seguindo os procedimentos estabelecidos para a aprovação da ORU e anexando a planta com a delimitação da ARU proposta.
- b. Após delimitação da ARU, é possível proceder a alterações nessa delimitação, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação [nº 6 do artigo 13º];
- c. É possível proceder a alteração do tipo de ORU aprovada através de instrumento próprio, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação, não havendo lugar a discussão pública se se tratar de alteração de ORU sistemática para simples [nº 1 do artigo 20º-B];
- d. Até dezembro de 2011, as áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU) criadas ao abrigo do Decreto -Lei nº 794/76, de 5 de novembro, alterado pelos Decretos -Leis nos 313/80, de 19 de agosto, e 400/84, de 31 de dezembro, podiam ser convertidas em uma ou mais áreas de reabilitação urbana, nos termos do presente diploma [artigo 78º];
- e. As sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio, prosseguem o seu objeto social até ao momento da sua extinção, nos termos da legislação aplicável, podendo vir a ser designadas como entidades gestoras em operações de reabilitação urbana determinadas nos termos do presente Decreto-Lei, estando o seu regime e a forma de equiparação das ARU às zonas de intervenção das SRU regulamentadas no artigo 79º.
- f. Até Dezembro de 2014, os municípios devem aprovar a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana das zonas de intervenção das SRU, nos termos do procedimento previsto no presente Decreto-Lei, e dar o subsequente seguimento ao procedimento, convertendo a zona de intervenção das sociedades de reabilitação urbana constituídas nos termos do Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio, em uma ou mais áreas de reabilitação urbana [artigo 79º];
- g. A entrada em vigor do presente diploma não prejudica a aplicação do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro, ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais [artigo 80º];
- h. Os planos de pormenor em elaboração à data da entrada em vigor do presente Decreto-Lei podem ser aprovados sob a forma de planos de pormenor de reabilitação urbana, devendo a câmara municipal, para o efeito, adaptar o projeto de plano de pormenor às regras estabelecidas no presente Decreto-Lei [artigo 81º];

3 Principal legislação de reabilitação urbana





3.1 Principal legislação em vigor

- **Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro** - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis nºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.
- **Despacho nº 14574/2012, de 12 de novembro** - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».
- **Lei nº 32/2012, de 14 de agosto** - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- **Decreto-Lei nº 115/2011, de 5 de dezembro** - Primeira alteração ao Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- **Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de fevereiro** - Republicação do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro - Procede à sexta alteração ao Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).
- **Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro** - No uso da autorização concedida pela Lei nº 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).
- **Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro** - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- **Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.**

3.2 Principal legislação revogada [artigo 83º]

- **Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio** - Estabelece o regime jurídico especial da reabilitação urbana de zonas históricas e em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.
- **Capítulo XI do Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de novembro** - Áreas críticas de Recuperação e reconversão urbanística.

4 Legenda dos símbolos e siglas utilizados:

Símbolo	Descrição
	Início/fim: representa o início ou o final do processo. Cada processo tem que ter um início e um fim.
	Atividade: representa uma ação dentro de um processo. Uma atividade poderá utilizar <i>inputs</i> e gerar <i>outputs</i> .
	Caixa de decisão: resulta em dois caminhos possíveis, em função de respostas “sim” ou “não” à pergunta colocada.
	Seta: indica a direção do fluxo.

AM – Assembleia Municipal

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CM – Câmara Municipal

ERU – Estratégia de Reabilitação Urbana

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PPRU – Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana

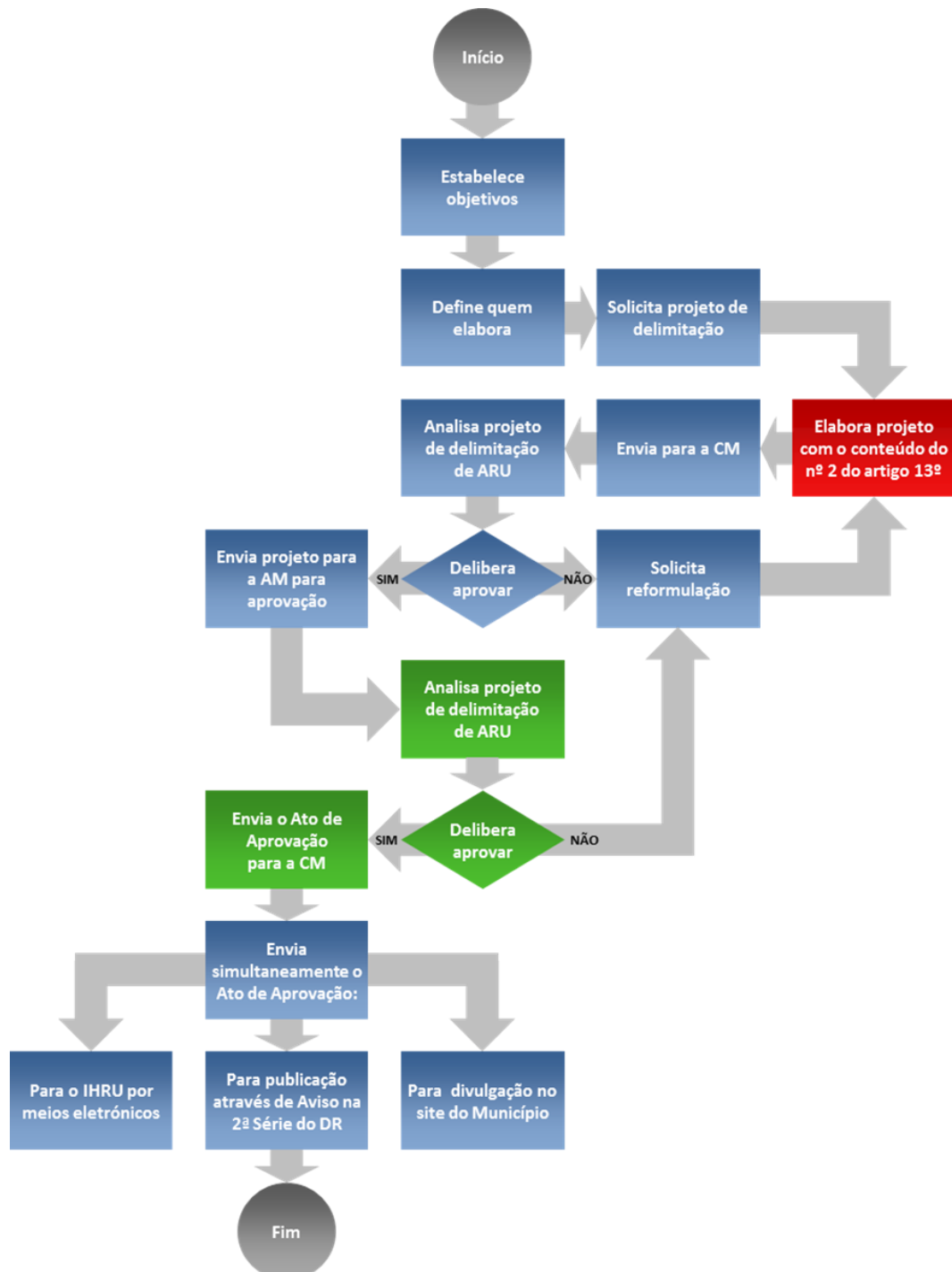
RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

SEL – Setor Empresarial Local ou Serviços Municipais

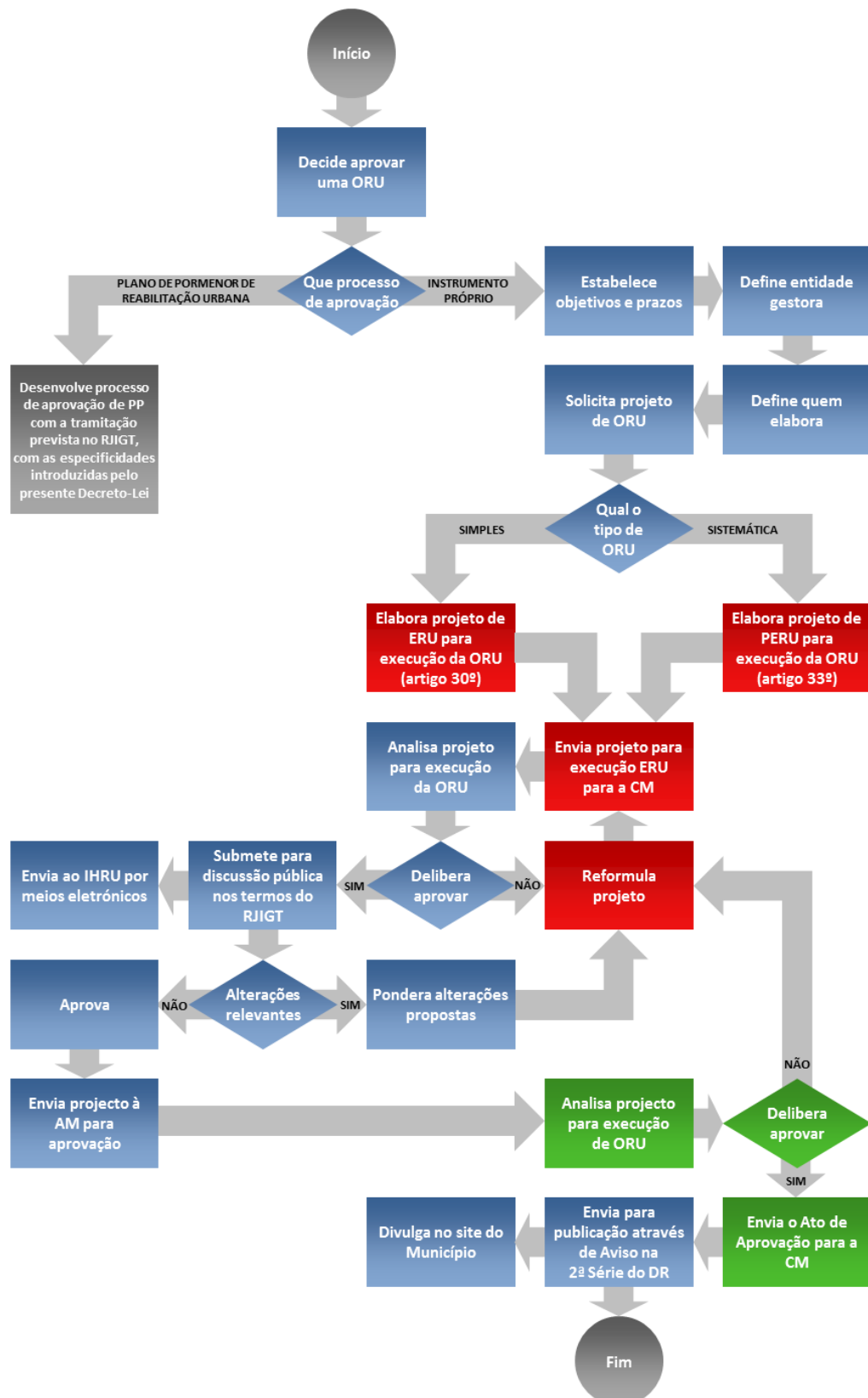
5 Processo de aprovação da delimitação de ARU

Este processo efetua o registo dos procedimentos necessários relativos à aprovação da delimitação de uma ARU em momento anterior ao da aprovação da respetiva ORU.



6 Processo de aprovação de ORU

Este processo efetua o registo dos procedimentos necessários relativos à aprovação de uma ORU em Instrumento Próprio, numa ARU previamente delimitada. Caso a aprovação da delimitação da ARU e aprovação da ORU ocorram em simultâneo, é necessário juntar uma planta com a delimitação da ARU ao projeto de ERU ou PERU, consoante o caso.



7 Informação sobre ARU e ORU no Portal da Habitação.

Disponível em <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html>

O objetivo do IHRU ao criar esta página foi o de sistematizar a informação sobre Áreas de Reabilitação Urbana, fornecendo informação genérica sobre as mesmas.

De salientar que atendendo à dinâmica do processo de aprovação da delimitação de ARU e ORU pode existir algum desfasamento entre a disponibilização desta informação e a sua publicação no Diário da República.

O IHRU não garante que a informação esteja livre de erros, imprecisões ou omissões, pelo que deverão ser sempre contactadas as entidades gestoras das ARU, quando o objetivo não seja para fins meramente informativos.

Para uma permanente atualização do *site*, solicita-se às entidades gestoras envio de informação pelo endereço aru@ihru.pt.

portal da habitação

IHRU NRAU PORTA 65 IBC OHRU MONUMENTOS

- › Reabilitação Urbana
- › Habitação
- › Programas Financiamento
- › Fracções para Arrendamento
- › Venda de Património
- › HRU no Mundo
- › Notícias
- › Perguntas e Respostas
- › Biblioteca
- › Glossário
- › Directório de Entidades
- › Serviços on-line
- › Links
- › Legislação
- › Boas Práticas e Iniciativas
- › Projectos QREN
- › Multimedia

Áreas de Reabilitação Urbana - ARU

O Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, revogou o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana, regulou a figura de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturou as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana» (ARU) e o conceito de «operação de reabilitação urbana» (ORU)

SITUAÇÃO	L 67A/ 2007 (a)	DL 307/ 2009 (b)	L 32/ 2012 (c)
ARU Aprovadas	13		22
ARU e ORU Simples Aprovadas		13	
ARU e ORU Sistemática Aprovadas		11	
ARU e ORU em Processo de Aprovação		2	4
ARU em Processo de Delimitação			4

Legenda:

(a) Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais
(b) Decreto Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro
(c) Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que altera e republica o DL n.º 307/2009, de 23 de outubro

» Ver mais...

» Legislação de Reabilitação Urbana

» Comunicação ao IHRU da aprovação

» Consulte as ARU por Município

Almada (3)	Odivelas (1)
Avis (1)	Ourém (2)
Azambuja (3)	Ponte de Lima (1)
Barcelo (1)	Portalegre (1)
Braga (2)	Porto (1)
Castelo Branco (1)	Rio Maior (2)
Cartaxo (4)	Santarém (2)
Coruche (7)	Sines (2)
Coimbra (3)	Vila Nova da Barquinha (2)
Chamusca (3)	Vila Real de Sto António (1)
Faro (3)	
Fundão (1)	
Golegã (5)	
Lagos	
Leiria (1)	
Lisboa (1)	
Loures (2)	



Co-financiado por:
POS CONHECIMENTO
Programa Operacional Sociedade do Conhecimento

UNIÃO EUROPEIA
Fundos Estruturais