

RJRU REGIME TRANSITÓRIO

FÁTIMA FERREIRA
mrferreira@ihru.pt

**== IH Instituto da Habitação
== RU e da Reabilitação Urbana**

SEDE LISBOA | DELEGACÃO PORTO | SIPA – SISTEMA DE INFORMAÇÃO / SACAVÉM

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO


- Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) constituídas ao abrigo do DL n° 104/2004, de 7 de Maio;
- Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRUs) criadas nos termos da Lei de solos (DL n° 794/76, de 5 de Novembro)
- As ARU's criadas ao abrigo das Leis de Orçamento de Estado para 2008 e 2009

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

SRU

- Art. 79 n°1 – as sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do Decreto-Lei n° 104/2004, de 7 de Maio, prosseguem o seu objecto social até ao momento da sua extinção
- N° 5 – Municípios têm 5 anos para aprovar os instrumentos de programação

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

área de intervenção  equiparada a uma ARU para todos os efeitos

SRUs mantêm-se como entidades gestoras



tenha ou não tenha a SRU documentos estratégicos aprovadas para as suas unidades de intervenção

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

- unidades de intervenção delimitadas pelas SRUs com documentos estratégicos aprovados



equiparadas às novas unidades de intervenção, regulamentadas pelo DL n° 307/2009

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

unidades de intervenção com documentos
estratégicos aprovados:

- Licenciamento e admissão de comunicação previa de operações urbanísticas e autorização de utilização
- Inspeções e vistorias
- Adopção de medidas de tutela de legalidade urbanística
- Cobrança de taxas
- Recepção de cedências ou compensações devidas
- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas
- Empreitada única
- Demolição de edifícios
- Direito de preferência
- Arrendamento forçado
- Servidões
- Expropriação
- Venda forçada
- Reestruturação da propriedade

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

SRUs sem documentos estratégicos aprovados

- Licenciamento e admissão de comunicação previa de operações urbanísticas e autorização de utilização
- Inspeções e vistorias
- Adopção de medidas de tutela de legalidade urbanística
- Cobrança de taxas
- Recepção de cedências ou compensações devidas
- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas
- Demolição de edifícios
- Direito de preferência
- Arrendamento forçado

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

alínea b) do n.º 4 do art. 79 do RJRU



atribuição directa da lei que decorre de uma presunção de delegação tácita dos órgãos municipais na SRU



susceptível de avocação expressa por parte do município.

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

- o art. 36 do RJRU define o princípio de que existirá delegação tácita sempre que a entidade gestora seja uma SRU e delegação expressa nos casos em que a gestão seja entregue a uma empresa do sector empresarial do local que não revista tal qualidade

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

Elaboração dos documentos de programação que permitam converter as áreas em ARU

nº 8 do art. 79 - as SRU existentes “podem ser encarregues pela CM de preparar o projecto de delimitação de áreas de reabilitação urbana, nos termos previstos no nº 2 do art. 14, ou de preparar o projecto de plano de pormenor e dos elementos que o acompanham, nos termos previstos no art.26”.

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

“qual é a melhor solução para uma SRU que tem os Documentos Estratégicos em fase final de elaboração mas que ainda não estão aprovados?”

aconselhável que a CM a designasse para os efeitos do nº8 do art. 79

avancar para a delimitação de várias ARUS, de forma faseada, fazendo coincidir a 1º ARU a criar com a área que se encontra coberta com os documentos estratégicos

rever os documentos produzidos, no contexto global de criação de uma única ARU, ou de várias ARUs mas demarcadas dos documentos estratégicos produzidos para as unidades de intervenção

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

ACRRU

Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística

art. 41 da Lei de Solos: zonas “em que a falta ou insuficiência de infra-estruturas urbanísticas, de equipamento social, de áreas livres e espaços verdes, ou as deficiências dos edifícios existentes, no que se refere a condições de solidez, segurança ou salubridade, atinjam uma gravidade tal que só a intervenção da Administração, através de providências expeditas, permita obviar, eficazmente, aos inconvenientes e perigos inerentes às mencionadas situações.”

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

art.78

- As ACRRUs podem ser convertidas em ARUs
- Prazo de 2 anos a contar da data de entrada em vigor do RJRU
- findo o qual todas as ACRRU que não tenham sido convertidas caducam automaticamente - cessam todos os efeitos legais, excepto no que concerne ao exercício de direitos adquiridos, designadamente no que concerne a benefícios fiscais.

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

IDEIAS A RETER

- tenha ou não a SRU documentos estratégicos aprovados, se estivermos perante uma SRU cuja área de intervenção integre a área de uma ACRRU, podendo ou não esgota-se nela, a SRU assume os poderes de entidade gestora por efeito directo do disposto no n.º 4 do art. 79

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

IDEIAS A RETER

- se a SRU não possuir documentos estratégicos aprovados mas a sua área de intervenção integrar uma ACRRU, aos poderes referidos na parte final da alínea b) do n.º 4 do art. 79 acrescem os poderes directamente resultantes da existência da ACRRU, nos termos do n.º 7 do art. 78, que prevê que nas ACRRU, até à sua conversão em ARUs ou até à caducidade dos respectivos decretos de classificação, é aplicável o regime previsto no Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

IDEIAS A RETER

- embora a SRU possa continuar a exercer os poderes de entidade gestora que decorrem da alínea b) do nº4 do art. 79, por 5 anos, ou seja até 22 de Dezembro de 2014, sem que se verifique a criação de uma ARU ao abrigo do RJRU, já os poderes especiais de que a entidade gestora se podia socorrer que sejam directamente decorrentes da classificação por decreto de uma determinada área como ACRRU, caducam em Dezembro de 2011

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

- A conversão de uma ACRRU em ARU faz-se mediante a elaboração de instrumentos de programação específicos (programa estratégico de reabilitação ou estratégia de reabilitação) ou mediante a elaboração de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

RJRU – REGIME TRANSITÓRIO

ARUs criadas ao abrigo das leis de
Orçamento de Estado para 2008 e
2009

Art. 80 do RJRU

“ a entrada em vigor do presente Decreto-Lei 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 do Estatuto dos Benefícios Fiscais”.



REABILITAR PARA HABITAR
www.portaldahabitacao.pt

O B R I G A D O

mrferreira@ihru.pt
217231708

== IH Instituto da Habitação
== RU e da Reabilitação Urbana

SEDE LISBOA | DELEGAÇÃO PORTO | SIPA – SISTEMA DE INFORMAÇÃO / SACAVÉM