

# **REGIME EXCECIONAL DE CONTROLO PRÉVIO RELATIVO À RECONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO DESTRUÍDOS OU GRAVEMENTE DANIFICADOS EM RESULTADO DE CATÁSTROFE**

**APROVADO PELO DECRETO-LEI N.º 130/2017, DE 09 DE OUTUBRO**

**ALTERADO** PELOS SEGUINTE DIPLOMAS:

-

outubro de 2019

Versão consolidada do diploma que aprova o Regime Excecional de Controlo Prévio relativo à  
Reconstrução de Edifícios de Habitação Destruídos ou Gravemente Danificados em Resultado de  
Catástrofe  
Não dispensa a consulta dos documentos oficiais que aprovaram/alteraram o presente diploma



## Índice

## **Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 130/2017, de 09 de outubro**

### **Estabelece um regime excecional de controlo prévio relativo à reconstrução de edifícios de habitação destruídos ou gravemente danificados em resultado de catástrofe**

A ocorrência de catástrofes como inundações, incêndios florestais, derrocadas ou outras tem, frequentemente, por efeito, a destruição de edifícios de habitação, originando sérios prejuízos materiais e afetando intensamente as condições de vida das populações e o tecido socioeconómico das áreas afetadas.

Além de outras áreas de atuação, o Governo estabeleceu como uma das suas prioridades o apoio à recuperação imediata das habitações afetadas, quando estejam em causa situações excecionais de carência habitacional, de modo a permitir o repovoamento dos territórios afetados com vista à recuperação das atividades económicas e dos espaços destruídos.

Apesar dos esforços feitos no sentido da simplificação dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas contemplados no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a urgência na reconstrução nem sempre é compatível com o tempo desses procedimentos. Justifica-se, por isso, colocar à disposição dos municípios um instrumento que lhes permita tornar especialmente célere a reconstrução de habitações destruídas, desde que se trate de construções devidamente licenciadas ou legitimamente efetuadas ao abrigo do direito anterior. O presente regime não permite a dispensa das regras de uso do solo e de edificação aplicáveis nem a legalização de construções realizadas em desconformidade com tais regras, sem prejuízo da tutela dos direitos adquiridos.

Importa assegurar que a reconstrução não implica um agravamento dos impactes em matéria de ambiente e ordenamento do território, ao abrigo de um direito de edificar validamente constituído, nem envolve a manutenção da exposição aos riscos naturais relevantes identificados nos instrumentos de gestão territorial.

Tendo em consideração a urgência na execução da referida recuperação, torna-se necessário adotar um regime excecional que abrevie os procedimentos prévios à reconstrução de edifícios com licença ou autorização de utilização para habitação em vigor ou edifícios habitacionais legitimamente construídos ao abrigo do direito anterior.

Foi ouvida a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

# Regime Excecional de Controlo Prévio relativo à Reconstrução de Edifícios de Habitação Destruídos ou Gravemente Danificados em Resultado de Catástrofe

## Artigo 1.º

### Objeto

O presente decreto-lei estabelece um regime excecional de controlo prévio relativo à reconstrução de edifícios destruídos ou gravemente danificados em resultado de catástrofe.

## Artigo 2.º

### Âmbito

1 - O regime excecional de controlo prévio previsto no presente decreto-lei aplica-se aos edifícios situados nas áreas de reconstrução urgente delimitadas e identificados nos termos do artigo 4.º

2 - O regime excecional de controlo prévio previsto no presente decreto-lei tem por objeto edifícios com licença ou autorização de utilização para habitação em vigor ou edifícios habitacionais legitimamente construídos ao abrigo do direito vigente a essa data, sem prejuízo do disposto no n.º 5.

3 - O presente regime pode, ainda, ser aplicado, com as especificidades definidas no presente decreto-lei, a edifícios destinados ao exercício de atividade económica de acordo com licença ou autorização de utilização em vigor.

4 - O regime excecional de controlo prévio estabelecido no presente decreto-lei apenas permite a realização de obras de reconstrução, de alteração ou de conservação, nos termos estabelecidos nas alíneas c), d) e f) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro, das quais não resulte um aumento da altura da fachada, do número de pisos nem das áreas de implantação ou construção da edificação previamente existente, sem prejuízo do disposto no número seguinte e no n.º 2 do artigo 6.º

5 - É admitida a ampliação até 10 % da área de construção e da altura da fachada da edificação original, desde que, no projeto, fique demonstrada a necessidade da mesma para assegurar a correção de más condições de segurança, salubridade, eficiência térmica ou acessibilidades da edificação.

6 - A preexistência de alterações ou ampliações realizadas sem o ato de controlo prévio legalmente devido não prejudica a aplicação do presente regime excecional às construções previstas no n.º 2, desde que tais alterações se enquadrem no prazo e nos limites estabelecidos no n.º 4 do artigo 69.º do RJUE.

7 - O disposto nos n.os 4 e 5 não se aplica aos edifícios previstos no n.º 3.

## Artigo 3.º

### Definições

Para os efeitos do presente decreto-lei, considera-se:

- a) «Catástrofe», o acidente grave ou a série de acidentes graves suscetíveis de provocarem elevados prejuízos materiais e, eventualmente, vítimas, afetando intensamente as condições de vida e o tecido socioeconómico em áreas ou na totalidade do território nacional, designadamente em resultado de incêndios florestais, inundações, sismos ou derrocadas;
- b) «Edifício destruído ou gravemente danificado», qualquer edifício cujo estado de destruição torne necessária a sua reconstrução para reposição do uso preexistente;
- c) «Edifício para habitação», o edifício, parte de edifício ou fração autónoma destinado à habitação, nos termos de autorização de utilização, licença de habitabilidade ou documento análogo;

d) «Edifício destinado ao exercício de atividade económica», o edifício, parte de edifício ou fração autónoma, destinada ao exercício de, designadamente, comércio, indústria, prestação de serviços, turismo, logística e transportes, agricultura ou atividade extrativa, nos termos como tal definidos na tipologia de utilizações constante do plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território aplicável.

#### **Artigo 4.º**

##### **Áreas de reconstrução urgente para habitação ou atividade económica**

1 - Os territórios onde constam as áreas de reconstrução urgente para habitação ou atividade económica são delimitados por deliberação da assembleia municipal, com fundamento na existência de uma situação de carência decorrente da destruição ou grave danificação de edifícios em resultado de uma catástrofe, contendo a lista de edifícios abrangidos pelo presente regime situados dentro do seu perímetro.

2 - A proposta de deliberação referida no número anterior é apresentada pela câmara municipal, com base em informação a prestar pela Autoridade Nacional da Proteção Civil relativamente à delimitação da área abrangida pela catástrofe.

3 - Na deliberação prevista no n.º 1, devem indicar-se as consultas que não podem ser dispensadas por razões de segurança e prevenção de riscos.

4 - No caso dos edifícios para habitação, a deliberação prevista no n.º 1 pode dispensar, fundamentadamente, a apresentação dos elementos instrutórios que se considerem excessivamente onerosos.

5 - A deliberação prevista no n.º 1 é publicada em edital afixado nos lugares de estilo e no sítio eletrónico da entidade emitente, acompanhada de planta elucidativa do seu âmbito territorial e da lista dos edifícios abrangidos, sendo válida pelo prazo nela estabelecido, com o limite máximo de um ano a contar da sua publicação.

#### **Artigo 5.º**

##### **Procedimento de controlo prévio**

1 - Às operações urbanísticas previstas nos n.os 4 e 5 do artigo 2.º é aplicável o procedimento de comunicação prévia previsto nos artigos 34.º e seguintes do RJUE, com as especificidades previstas no presente decreto-lei.

2 - Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo anterior, é dispensada a consulta prévia de entidades externas ao município.

3 - No prazo de 10 dias a contar da sua admissão, a câmara municipal envia a comunicação prévia às entidades cujas consultas se encontrem dispensadas nos termos do presente regime, para informação e eventual promoção do exercício dos meios de controlo sucessivo previstos na lei.

#### **Artigo 6.º**

##### **Controlo especial de riscos**

1 - Havendo indícios de perigo para a segurança da edificação objeto do procedimento referido no número anterior, por violação de normas legais ou regulamentares ou incumprimento de pareceres relativos à segurança e proteção de riscos de incêndios florestais, inundações, sismos ou derrocadas, a câmara municipal deve determinar o embargo da obra, nos termos dos artigos 102.º-B e seguintes do RJUE, sem prejuízo das competências atribuídas a outras entidades e das demais medidas de tutela da legalidade urbanística aplicáveis.

2 - Nos casos previstos no número anterior, o proprietário pode apresentar nova comunicação prévia, transferindo a implantação da construção para outro local do mesmo prédio, com fundamento na eliminação ou na atenuação especial do risco, a qual é considerada como reconstrução, para efeitos de aplicação do presente regime excecional, desde que da mesma não resulte um aumento da altura da fachada, do número de pisos ou das áreas de implantação ou construção da edificação preexistente e se proceda à renaturalização da área ocupada com essa

construção preexistente, observando os requisitos legais e regulamentares aplicáveis à operação urbanística.

3 - O disposto no número anterior não se aplica aos edifícios previstos no n.º 3 do artigo 2.º

#### **Artigo 7.º**

##### **Autorização de utilização após as obras**

Concluída a execução da operação urbanística, a autorização de utilização é requerida e instruída exclusivamente com o termo de responsabilidade a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º do RJUE, e concedida no prazo de 10 dias a contar do pedido, com base no referido termo de responsabilidade.

#### **Artigo 8.º**

##### **Isenção de taxas**

O órgão municipal competente pode deliberar a isenção de taxas que incidam sobre a comunicação prévia ou licença e a autorização de utilização apresentadas no âmbito do presente regime.

#### **Artigo 9.º**

##### **Subsidiariedade**

Em todos os aspetos não regulados no presente decreto-lei e que não contendam com o mesmo é aplicável o RJUE e a respetiva legislação subsidiária.

#### **Artigo 10.º**

##### **Entrada em vigor**

O presente decreto-lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 24 de agosto de 2017. - António Luís Santos da Costa - Maria Constança Dias Urbano de Sousa - Eduardo Arménio do Nascimento Cabrita - Manuel de Herédia Caldeira Cabral - João Pedro Soeiro de Matos Fernandes.

Promulgado em 30 de setembro de 2017.

Publique-se.

O Presidente da República, Marcelo Rebelo de Sousa.

Referendado em 3 de outubro de 2017.

O Primeiro-Ministro, António Luís Santos da Costa.