

## **A Cidade Construída: regime jurídico das preexistências nas áreas urbanas centrais em Portugal**

Dulce Lopes

Univ Coimbra, Instituto Jurídico da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, FDUC

Na nossa intervenção oral exporemos a experiência que temos verificado em Portugal no que se refere às preexistências em áreas urbanas centrais.

Nestas áreas que corresponderão também, mas não exclusivamente, aos centros históricos, há uma manifesta densidade do edificado, ainda que pontualmente surjam espaços privados abertos (não ocupados) seja por corresponderem a logradouros ou a a espaços não colmatados (porque nunca o foram ou porque os prédios ruíram ou foram demolidos).

Mais, esse edificado é, na sua raiz, grandemente legal. Ou seja, ao contrário de outras áreas urbanas (e rústicas), o problema que se verifica não é tanto o da prova da preexistência legal (que atestadamente o é, sendo igualmente possível identificar o seu uso), mas sim duas questões adicionais distintas:

- a) A da prova da “extensão daquela legalidade”, uma vez que é muito comum terem ocorrido atividades de cariz ilegal em complemento à edificação (sobreelevação do imóvel; ocupação de logradouro; reconstrução e alteração do imóvel sem título para o efeito, etc.).
- b) A da identificação dos titulares dos imóveis ou da totalidade daqueles titulares (nos casos em que aqueles, por exemplo, pertencem a heranças indivisas ou jacentes).

Assim, nestas áreas, garantida que está a possibilidade de alterar, reconstruir e até ampliar ligeiramente a preexistência legal ao abrigo do artigo 60.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, as grandes questões que se colocam prendem-se com:

- a) A circunstância de as modificações ao edificado existente pretendidas pelo proprietário serem, por vezes, bastante mais amplas do que as permitidas pela garantia do existente (referido artigo 60.º), implicando mais “generosidade” na consideração das possibilidades de intervenção no edificado. Por isso, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, para além do regime que resulte dos planos, inclui um princípio da proteção do existente aplicável a áreas de reabilitação urbana e, parcelarmente, a edifícios com mais de 30 anos, que visa introduzir alguma flexibilidade na ocupação do imóvel, motivado aquele regime tanto em

razões de natureza física, como em motivos de desempenho funcional do imóvel.

- b) A circunstância de, por vezes, ser necessário afetar o existente em prol da política de reabilitação urbana adotada (e materializada em áreas de reabilitação urbanas simples ou sistemáticas). Nem sempre essa afetação se traduz em demolição (o que, porém, pode suceder em situações de ruína física ou urbanística dos imóveis, uma vez que o que pode ser necessário é suprir a falta de intervenção do interessado na reabilitação do seu imóvel. A este propósito, existe um conjunto de mecanismos de política urbanística que podem ser mobilizados para o efeito, na falta de concertação com o interessado. Apresentaremos, em particular, o mecanismo hoje envolto em debate do arrendamento forçado, bem como o mecanismo da empreitada única, mostrando o modo de funcionamento de cada um deles e os obstáculos à sua concretização e Portugal.
- c) A circunstância de nem sempre ser claro dos instrumentos aplicáveis (seja no âmbito do planeamento urbanístico geral, seja no âmbito da reabilitação urbana) quais os limites aplicáveis em termos de refuncionalização dos imóveis total ou parcialmente para outros usos ou atividades (ou, mesmo, a manutenção das funções anteriores), sabendo-se hoje que tão importante quando o edificado físico, a sua efetiva e adequada utilização é essencial para uma adequada reabilitação das áreas centrais urbanas.
- d) A circunstância de ter sido aprovado em 2019 um diploma que rege as regras técnicas (essencialmente exigências relativas a projetos de especialidade) aplicáveis à reabilitação de edifícios e frações autónomas predominantemente destinados a fins habitacionais, mas cujo âmbito de aplicação ainda se encontra a ser discutido, e, na nossa experiência, tem tido ainda parca ampliação ao nível municipal.