

## **Obras de reconstrução – isenção de controlo prévio**

Tendo-se suscitado dúvidas quanto ao procedimento que deve ser adotado, quer pelos proprietários, quer pelos serviços de fiscalização, quer pelos técnicos da DGU no âmbito da apreciação de pedidos que se relacionam com a reconstrução e ampliação e, acima de tudo com os casos a que se referem as alíneas e) e f) do artigo 6º do RJUE, e após colhido parecer junto da consultora da Câmara Municipal de Amarante, Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira, será, a partir da data corrente, adotado o seguinte entendimento no âmbito dos procedimentos que tramitem pela DGU.

O artigo 6º do RJUE, em matéria de isenção de controlo prévio, dispõe, nas alíneas e) e f) do seu nº 1, que estão isentas de controlo prévio

- As obras de reconstrução e de ampliação das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil;
- As obras de reconstrução em áreas sujeitas a servidão ou restrição de utilidade pública das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos e o aumento da área útil;

Ainda assim, o corpo do dito nº 1, dispõe ainda que, essas isenções de controlo prévio, se aplicam, “sem prejuízo do disposto na alínea d) do nº 2 do artigo 4º”.

Ora, tal disposição, tem como resultado que, estão sujeitas a licenciamento “As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;”.

Da mesma forma, quer no caso da alínea e), quer no da alínea f), somos sempre remetidos para o conceito de “obras de reconstrução”. Este conceito encontra-se definido na alínea c) do artigo 2º do RJUE e, nesta medida, entende-se por 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;”

Sendo que, sendo obras subsequentes à demolição, total ou parcial, teremos ainda que fazer apelo ao conceito constante da alínea g) desse mesmo artigo 2º, de acordo com o qual, são “Obras de demolição, as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;”.

Já a alínea f) do nº 2 do artigo 4º, dispõe que estão sujeitas a licença, “As obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;”.

Com interesse para a matéria, resulta do disposto no artigo 60º do RJUE, concretamente do seu nº 2, que “A licença de obras de reconstrução ou de alteração das edificações 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.”.

Sendo que, o legislador é claro quando se reporta a licença de obras de reconstrução, ou seja, não remete para o artigo 6º, mas sim para o artigo 4º, nº 2.

Ainda que o nº 3 desse mesmo artigo disponha que, nas obras sujeitas a comunicação prévia, e em sede de fiscalização sucessiva, será aferida, estamos em crer ser esta a intenção do legislador, se essas obras, não originam ou agravam desconformidades com as normas em vigor ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

Da mesma forma, estamos em crer que o legislador o que pretendia era isentar de controlo prévio, as efetivas obras de reconstrução, ou seja obras subsequentes a obras de demolição, em que não haja repercussão externa no edifício, na sua caixa ou volume, razão pela qual, permite também a ampliação, mesmo que implique o aumento do número de pisos, mas desde que não resulte um aumento da altura da fachada.

Nesta medida, nos casos em que o que existe no terreno é uma ruína, da qual não se consegue aferir, nem qual era a altura da fachada, nem mesmo qual era o desenho dos alçados, designadamente quanto a vãos existentes previamente à ruína, suscitam-se de facto sérias dúvidas se o procedimento a adotar deverá ser aquele previsto no artigo 6º, ou seja, isenção de

qualquer controlo prévio, ou se, consoante a operação urbanística em si mesma, se deverá seguir o procedimento do licenciamento ou o da comunicação prévia, até porque, temos como certo que, ainda que se consiga aferir da natureza e constituição do prédio previamente à sua ruína, havendo aumento à altura da fachada e, portanto, ampliação externa, deverá seguir-se o procedimento do licenciamento.

Assim, e após análise e parecer a que acima se fez referência, será de adotar o seguinte procedimento:

1 – Tratando-se de ruína, em que não é possível aferir qual era a altura da fachada do existente previamente à ruína, ou qual era o desenho dos alçados, designadamente quanto a vãos existentes previamente à ruína, o procedimento que deve ser adotado se for pretendida a sua reconstrução será sempre o licenciamento, pois que não há forma de aferir o que existia e se se mantém ou não o existente.

2 – Ainda que exista ruína, mas em que, de alguma forma, é possível aferir, qual era a altura da fachada do existente e qual era o desenho dos alçados, designadamente quanto a vãos existentes previamente à ruína, não havendo ampliação externa ou alteração à fachada, poderá entender-se como obra isenta de controlo prévio.

3 - Ainda que exista ruína, mas em que, de alguma forma, é possível aferir, qual era a altura da fachada do existente e qual era o desenho dos alçados, designadamente quanto a vãos existentes previamente à ruína, mas em que se pretenda efetuar ampliação externa ou alteração à fachada, deverá entender-se como obra sujeita a licenciamento, pois não entra no âmbito de aplicação do artigo 6º.

4 – A "substituição de materiais de revestimento exterior ou de cobertura ou telhado por outros que conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética" e "a substituição dos materiais dos vãos por outros que, conferindo acabamento exterior idêntico ao original, promovam a eficiência energética", só são obra de escassa relevância urbanística se for realizada fora do âmbito de uma obra de reconstrução, ampliação ou alteração mais ampla.