

DIREITO
PÚBLICO

DECRETO-LEI
N.º 307/2009

O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Foi publicado, no dia 23 de Outubro passado, o Decreto-Lei n.º 307/2009 que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, que entrou em vigor no passado dia 22 de Dezembro.

De acordo com este diploma, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios mediante a **delimitação de áreas de reabilitação urbana** que consubstanciam áreas territoriais que, pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifiquem uma intervenção integrada.

Esta delimitação é feita em **instrumento próprio**, da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara, ou através de aprovação de um **plano de pormenor de reabilitação urbana**. Este último estabelece a estratégia integrada de actuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção. Este plano de pormenor deverá ainda conter outros elementos necessários à sua finalidade, tais como a delimitação das unidades de execução (para efeitos de programação da execução do plano), a identificação e articulação dos principais projectos e acções a desenvolver em cada uma dessas unidades, os princípios e regras de uso do solo e dos edifícios e a identificação e classificação sistemática dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva de cada unidade de execução, estabelecendo as suas necessidades e finalidades de reabilitação e modernização ou prevendo a sua demolição, quando aplicável.

A cada área de reabilitação urbana corresponde uma **operação de reabilitação urbana**, sendo que a coordenação e gestão destas operações fica a cargo de uma **entidade gestora**, que poderá ser o município ou uma empresa do sector empresarial local.

É ainda de salientar que a aprovação de uma área de reabilitação tem como **efeitos**, designadamente, a obrigação, por parte da entidade gestora, de promover a operação de reabilitação, acarretando igualmente a obrigação, por parte do município, de definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património

(designadamente o IMI e o IMT), bem como a atribuição, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, do direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, as operações de reabilitação são, de acordo com a opção do município, **simples ou sistemáticas**.

Operações de reabilitação simples.

As **operações de reabilitação urbana simples** consubstanciam acções de reabilitação que incidem principalmente sobre o edificado e devem, **preferencialmente**, ser **realizadas pelos respectivos proprietários** e titulares de outros direitos, ónus e encargos. Estas operações obedecem a uma estratégia de reabilitação urbana que, nomeadamente, estabelece o prazo para a execução das operações, define as prioridades e especifica os seus objectivos, determina o modelo de gestão da área de reabilitação urbana, apresenta um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas por aqueles interessados e propõe soluções de financiamento.

Operações de reabilitação sistemática.

Diferentemente, nas **operações de reabilitação urbana sistemática**, as intervenções tendentes à sua execução, para além da reabilitação do edificado, dirigem-se ainda à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva. Estas operações serão **activamente promovidas pelas respectivas entidades gestoras**.

Note-se que a delimitação da área de reabilitação tem como efeito, nas operações de reabilitação sistemática, a declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes, bem como a constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

As operações sistemáticas orientam-se por um programa estratégico de reabilitação que, além dos referidos elementos da estratégia de reabilitação urbana simples, contém ainda, designadamente, a identificação das acções estruturantes de reabilitação urbana, a descrição de um programa de investimento público com discriminação das acções de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação e a definição do programa de financiamento da operação.

Quanto à **execução das operações de reabilitação urbana**, o diploma prevê que podem ser adoptados modelos de execução por iniciativa dos particulares ou por iniciativa das entidades gestoras. Se o modelo assentar na iniciativa dos particulares, a execução tanto pode desenvolver-se através da modalidade de execução pelos próprios com o apoio da entidade gestora como através de uma modalidade de administração conjunta.

As operações de reabilitação urbana são geridas e coordenadas por entidades gestoras.

No caso da iniciativa caber às entidades gestoras, as operações podem ser directamente executadas por estas entidades, através de administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas, recorrendo neste último cenário à concessão da reabilitação, lançando, para o efeito, um procedimento adjudicatório. Mas a parceria pode também assumir a forma de um contrato (chamado contrato de reabilitação urbana) pelo qual uma entidade pública ou privada se obriga a elaborar, coordenar e executar projectos de reabilitação. Note-se que a parceria com entidades privadas só pode ser adoptada no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática.

No que se refere aos instrumentos de execução das operações de reabilitação urbana, salientam-se como particularmente relevantes dois pontos.

Por um lado, a possibilidade de **delegação na entidade gestora**, nos casos em que o município não assuma essa qualidade, da competência para a prática de actos de controlo prévio das operações urbanísticas como sendo a aprovação de licenças, admissões de comunicação prévia e aprovação de autorizações de utilização que, segundo o regime jurídico da urbanização e edificação, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente.

Consagração de importantes instrumentos de execução de política urbanística, como a expropriação.

Por outro, a consagração de um vasto leque de **instrumentos de execução de política urbanística**: imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, servidões, expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade.

Contacto

Fernanda Matoso | fmatoso@mlgts.pt

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

www.mlgts.pt

LISBOA

Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
Tel.: (+351) 213 817 400
Fax: (+351) 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3265 - 5.2
Edifício Oceanvs – 4100-137 Porto
Tel.: (+351) 226 166 950
Fax: (+351) 226 163 810
mlgtsporto@mlgts.pt

MADEIRA

Avenida Arriaga, Edifício Marina Club, 73, 2º
Sala 212 – 9000-060 Funchal
Tel.: (+351) 291 200 040
Fax: (+351) 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

MEMBER
LEX MUNDI
THE WORLD'S LEADING ASSOCIATION OF INDEPENDENT LAW FIRMS

Parceria no Brasil com
Mattos Filho, Veiga Filho,
Marrey Jr. e Quiroga