

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

A Reabilitação Urbana: as oportunidades do novo regime jurídico

Por: Rui Ribeiro Lima, Advogado, Moraes Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados

Assumindo-se a reabilitação urbana com uma das componentes essenciais das políticas urbanas, nomeadamente no sector da habitação, entendeu o Governo estabelecer um regime jurídico unitário e uniforme relativo às operações de reabilitação urbana, regime este que viu a luz do dia com a publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Esta matéria já anteriormente havia sido tratada através do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, que agora é revogado.

Um dos principais objectivos do Decreto-Lei n.º 307/2009 é a criação de instrumentos/mecanismos de articulação e concertação entre as entidades públicas e as entidades privadas nas operações de reabilitação urbana, bem como a agilização dos respectivos procedimentos administrativos.

O referido diploma dispõe que a reabilitação urbana é promovida pelos municípios mediante a delimitação de áreas de reabilitação urbana as quais se caracterizam 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.

Esta delimitação é feita através de simples deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara, ou mediante a aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, tipologia já prevista no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro), obedecendo este plano ao referido regime jurídico com as especificidades introduzidas pelos arts. 21.º a 28.º do Decreto-Lei n.º 307/2009.

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.

A delimitação de uma área de reabilitação faz recair sobre o município a obrigação de definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (designadamente o IMI e o IMT), gozando os proprietários dos imóveis abrangidos do direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

As operações de reabilitação podem assumir, de acordo com a opção do município, uma de duas tipologias: operações de reabilitação simples ou sistemáticas.

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, fixada na deliberação da assembleia municipal ou no plano de pormenor, 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.

As operações de reabilitação urbana sistemática visam, para além da reabilitação do edificado, a requalificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva. Estas operações serão activamente promovidas pelas respectivas entidades gestoras.

No caso das operações de reabilitação sistemática tenha-se em atenção que a delimitação da respectiva área tem como efeito 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 das operações 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.

O diploma prevê que a execução das operações de reabilitação urbana podem decorrer 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 associação entre a entidade gestora e os proprietários de bens imóveis.

No caso da iniciativa caber às entidades gestoras, as operações podem ser executadas directamente por estas entidades, ou através da modalidade de associação com os proprietários de bens imóveis, ou ainda através de parcerias com entidades privadas.

As parcerias com entidades privadas concretizam-se através da concessão da reabilitação, mediante um procedimento adjudicatório (art. 42.º) ou através de contrato de reabilitação urbana (art. 43.º). 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 os seguintes.

Por um lado, a possibilidade de delegação na entidade gestora, nos casos em que o município não assumira essa qualidade, da competência para a prática de actos de controlo prévio das operações urbanísticas (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.

Por outro, a consagração de um vasto leque de medidas de execução de política urbanística como sendo: a imposição ao proprietário da obrigação de reabilitar o imóvel e, caso tal obrigação não seja cumprida, a realização de obras coercivas; a ordem de demolição de edifícios, por parte da entidade gestora, aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade; a atribuição de um direito de preferência à entidade gestora nas transmissões onerosas de bens imóveis; a venda de imóveis em hasta pública caso os proprietários não cumpram a obrigação de reabilitar.