



O novo regime jurídico da reabilitação urbana incentiva a participação dos privados numa área cujos principais responsáveis e promotores continuam a ser os municípios.

Contactos

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

Carla Pinelas

cpinelas@macedovitorino.com

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Se precisar de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja nosso cliente, pode contactar-nos por *email* dirigido a um dos contactos acima referidos.

O novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

No âmbito do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana ("RJRU"), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, é de destacar a regulamentação relativa aos modelos de execução das operações de reabilitação e a articulação da execução dessas operações com os direitos dos proprietários.

1. Os modelos de execução de operações de reabilitação

Cabe aos municípios promover a reabilitação urbana, através da delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio em plano de pormenor especial, o plano de reabilitação urbana.

A cada área de reabilitação urbana corresponderá uma operação de reabilitação urbana, cuja coordenação e gestão incumbe a uma entidade gestora, a qual poderá ser o município directamente ou uma empresa municipal. Neste último caso, o município poderá delegar na entidade gestora os poderes de controlo das operações urbanísticas a efectuar.

As operações de reabilitação urbana simples, dirigidas à reabilitação do edificado, deverão ser executadas preferencialmente através do modelo de iniciativa dos particulares, com o apoio da entidade gestora.

As operações de reabilitação urbana sistemática abrangem, além da reabilitação do edificado, a qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, pelo que devem ser activamente promovidas pelas entidades gestoras, através de execução directa, administração conjunta ou parcerias com entidades privadas. Estas parcerias podem assumir a forma de uma concessão da reabilitação urbana ou de um contrato de reabilitação urbana, ambos sujeitos às regras do Código dos Contratos Públicos. No âmbito do contrato de reabilitação urbana, é de destacar a possibilidade de se prever a transferência para entidades privadas dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos proventos dessa comercialização bem como a aquisição do direito de propriedade ou a constituição de direito de superfície sobre os bens a reabilitar.

2. A articulação da reabilitação com os direitos dos proprietários dos imóveis

No âmbito do RJRU, a entidade gestora pode ordenar aos proprietários a demolição de edifícios que não cumpram requisitos de segurança ou salubridade bem como a realização de obras coercivas. Em caso de incumprimento por parte do proprietário da obrigação de realização das obras, a entidade gestora poderá tomar posse administrativa dos imóveis, executando ela própria as obras.

Em alternativa à execução coerciva das obras, a entidade gestora poderá recorrer aos mecanismos de venda forçada e de expropriações previstos no RJRU. A mesma faculdade é reconhecida ao proprietário que, não tendo efectuado as obras ordenadas pela entidade gestora, não pretenda que o seu imóvel seja arrendado e as rendas recebidas afectas ao pagamento das obras.

© 2009 Macedo Vitorino & Associados