Edite Azevedo

De: Fernando Silva
Enviado: quinta-feira, 6 de Outubro de 2011 10:45
Para: arquivo
Assunto: FW: Proposta de Lei n.º 24/XII
Anexos: ppl 24.tif; ppl24-XII.doc

Importância: Alta

Dar entrada

ALRAA

Fernando Luís Cristiano Nunes da Silva
Chefe de Gabinete
de Sua Excelência o Presidente da ALRAA
Secret: 292207600/295404036
Fax: 292292797/295 218 587

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ADMITIDO, NUMERE-SE E
PUBLIQUE-SE
Baixa à Comissão: de Política Geral
Para parecer até 2011 10 26
2011 10 26
O Presidente,

De: Joana Mota Pinto [mailto:Joana.MotaPinto@ar.parlamento.pt]
Enviada: quinta-feira, 6 de Outubro de 2011 10:29
Para: Renée Rodrigues; presidencia
Cc: Virginia Francisco; Isabel Pereira
Assunto: Proposta de Lei n.º 24/XII
Importância: Alta

Exmo. Senhor

Presidente da Assembleia Legislativa Regional da Região Autónoma dos Açores,

Para efeitos do n.º 2 do Art. 229.º da Constituição da República Portuguesa e do art. 142.º do Regimento da Assembleia da República, encarrega-me a Senhora Chefe de Gabinete de Sua Excelência a Presidente da Assembleia da República de enviar cópia da seguinte iniciativa:

- ***Proposta de Lei 24/XII/1 - Procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e ao Código Civil***

Mais informo que a mesma foi enviada por correio.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ARQUIVO
Entrada 3367 Proc. N.º 02-08
Data: 011/10/06 165/IX

Joana Mota Pinto

Gabinete da Presidente

Assembleia da República

ADMITIDO. NUMERE-SE
E PUBLIQUE-SE.
Baixa à 11.ª Comissão
4/10/2011
O PRESIDENTE,

Assembleia da República
Gabinete da Presidente
Nº de Entrada 408391
Classificação
__/__/06/02/02/
Data
30/09/2011

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º 24/XII

Mui as Ras.

PL 74/2001

2011.09.29

Por determinação de Sua Excelência a Presidente da A.R., A Daplem
30.09.2011

Exposição de Motivos

A presente proposta de lei concretiza as medidas vertidas nas alíneas *i)* e *iv)* do ponto 6.2. do *Memorandum* de Entendimento celebrado entre Portugal e a União Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, bem como na parte III, relativa às «Finanças Públicas e Crescimento», do Programa do XIX Governo Constitucional, que prevêem a preparação de legislação para simplificar os procedimentos administrativos em matéria da reabilitação urbana.

A presente proposta de lei inscreve-se num amplo e profundo conjunto de reformas centrado na aposta clara do XIX Governo Constitucional na redução do endividamento das famílias e do desemprego, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização das actividades económicas associadas ao sector da construção.

Neste contexto abrangente, a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento constituem domínios estratégicos e essenciais, cuja estreita conexão se afigura indiscutível e que, por isso, reclamam um tratamento integrado. Em decorrência, a presente iniciativa legislativa articula-se necessariamente com a adopção, a muito breve trecho, de medidas de carácter estrutural no domínio do arrendamento urbano.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, estabeleceu o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana.

Todavia, o procedimento de criação de áreas de reabilitação urbana revelou-se demasiado complexo, como a sua aplicação tem demonstrado.

Acresce que, de acordo com o referido diploma, apenas se consideram operações de reabilitação urbana aquelas que forem efectuadas no âmbito de uma área de reabilitação urbana.

Com a presente iniciativa legislativa, o Governo visa eliminar os constrangimentos que têm obstado à implementação de uma efectiva política de reabilitação urbana, imprimindo maior celeridade à realização das iniciativas de reabilitação e promovendo o investimento dos particulares.

Para a consecução destes objectivos, intervém-se em três domínios fundamentais.

Por um lado, flexibiliza-se e simplifica-se o procedimento de criação de áreas de reabilitação urbana.

Por outro lado, cria-se um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas.

Por outro lado ainda, incluem-se no conceito de reabilitação urbana determinadas operações urbanísticas «isoladas» que tenham por objecto edifícios ou fracções, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e que, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, justifiquem uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança.

Assim, e no que respeita ao procedimento de criação de áreas de reabilitação urbana, enquanto o regime actual determina que para a criação de uma área de reabilitação urbana devem concorrer, simultaneamente, a respectiva delimitação territorial e a definição da operação a desenvolver, com a estruturação concreta das intervenções a efectuar no interior da área de reabilitação urbana, a presente proposta de lei vem consagrar a possibilidade de fasear o procedimento de criação de uma área de reabilitação urbana.

Com efeito, a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana passa a poder ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas, sem prejuízo da admissibilidade da sua aprovação simultânea. O município pode, nesta medida, aprovar, num mesmo momento, uma ou várias delimitações de áreas de reabilitação urbana, em consonância com a diversidade urbanística, económica, social, cultural e ambiental das várias parcelas do seu território, com vista à ulterior aprovação das concretas operações de reabilitação a efectuar na área ou áreas delimitadas.

No que concerne ao controlo prévio de operações urbanísticas, cria-se um procedimento simplificado, marcado pela agilidade e linearidade, eliminando-se os obstáculos à realização de obras conformes com plano de pormenor de reabilitação urbana previamente aprovado e que, nos termos gerais, sigam o procedimento de comunicação prévia. Esta simplificação assenta na constatação de que as operações em apreço estão enquadradas num instrumento de gestão territorial que, por natureza, define detalhadamente a extensão das intervenções admitidas na área por ele abrangida.

Em primeiro lugar, este procedimento sujeita as operações urbanísticas a comunicação prévia, bastando ao particular comunicar ao município que pretende realizar a obra. Se, no prazo de 15 dias, o município não rejeitar a comunicação prévia, considera-se a mesma admitida, podendo o interessado dar início às obras.

Em segundo lugar, a decisão sobre a comunicação prévia passa a ser centralizada numa única entidade pública, que pode ser o próprio município ou uma entidade por este designada, permitindo-se, igualmente, que o município constitua, especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, uma unidade orgânica flexível composta por técnicos com as competências funcionais adequadas. Pretende-se com esta medida que as câmaras municipais concentrem recursos na apreciação destes projectos, com ganhos de tempo e de eficiência na apreciação dos procedimentos.

Em terceiro lugar, é gizado um regime específico de protecção do existente, eliminando-se os obstáculos que, muitas vezes, impedem, sem ganho efectivo, a execução de obras de reabilitação. Na realidade, verifica-se que o cumprimento de algumas regras de construção torna a execução de uma obra de reabilitação difícil ou mesmo inexequível.

Em muitas situações, estarão em causas regras aprovadas muito tempo depois da construção original do edifício e que, por isso, se revelam desajustadas para construções antigas. Nesta medida, as obras de reabilitação de edifícios não devem deixar de ser realizadas por não ser possível cumprir integralmente as regras posteriores à respectiva construção, desde que aquela operação não origine ou agrave a desconformidade com as normas em vigor ou permita mesmo a melhoria generalizada do seu estado. Em todo o caso, a não observância de tais regras de construção deve ser identificada e fundamentada pelo técnico autor do projecto de reabilitação, mediante termo de responsabilidade.

Em coerência, prevê-se, ainda, que, nos casos em que o técnico autor do projecto assuma esta responsabilidade, a entidade competente para a apreciação do procedimento simplificado não deve ter em consideração as mencionadas regras. Em qualquer caso, a verificação da conformidade do procedimento e da execução das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares será assegurada pela entidade competente no exercício das suas competências de fiscalização e de tutela da legalidade urbanística.

Em quarto lugar, simplifica-se o procedimento de autorização de utilização dos imóveis que tenham sido objecto de operações urbanísticas realizadas ao abrigo do procedimento simplificado agora criado, quando a referida autorização seja exigida pelo regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de Fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, pelos Decretos-Lei n.ºs 18/2008, de 29 de Janeiro,

116/2008, de 4 de Julho, e 26/2010, de 30 de Março, e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro. Assim, quando o município não ordene a realização da vistoria no prazo de 10 dias, o termo de responsabilidade, acompanhado do requerimento de autorização de utilização e do comprovativo da apresentação de ambos à entidade gestora, vale como autorização de utilização, substituindo o alvará de utilização. Pretende-se, desta forma, valorizar a competência e a responsabilidade dos técnicos, não descurando, porém, a possibilidade de o município intervir, em tempo útil, nas situações em que considere ser necessária vistoria.

A presente proposta de lei vem, ainda, regular as operações de reabilitação urbana «isoladas», assim incluindo no regime da reabilitação urbana as intervenções que incidam sobre edifícios ou fracções, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e que, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, justifiquem uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança.

Neste domínio, atenta a tipificação legal das intervenções admitidas, afigura-se pertinente a aplicação do já referido procedimento simplificado de controlo prévio das operações urbanísticas. Com efeito, este procedimento é aplicável às obras que, cumulativamente, preservem as fachadas principais do edifício, mantenham os seus elementos arquitectónicos e estruturais de valor patrimonial, bem como o número de pisos e a configuração da cobertura, e, além disso, não reduzam a sua resistência estrutural. Em face das particularidades dos bens imóveis individualmente classificados ou em vias de classificação, considera-se adequado excluir do âmbito de aplicação do procedimento simplificado em apreço as operações urbanísticas que incidam sobre os mesmos.

As medidas de simplificação administrativa agora criadas visam encontrar uma solução de compromisso entre os princípios da confiança da Administração Pública nos particulares e da responsabilização destes no exercício das respectivas actividades. Em consonância, à simplificação e flexibilização dos procedimentos e das formalidades deve corresponder uma maior responsabilização, seja ao nível das sanções legalmente previstas, seja no domínio da fiscalização.

A título complementar, a presente proposta de lei consagra ainda outras medidas.

Por um lado, simplifica-se o procedimento de constituição da propriedade horizontal quando estejam em causa operações urbanísticas de reabilitação urbana, dispensando-se a intervenção do município. Nestas situações, o técnico habilitado pode certificar que estão reunidos os requisitos legais, o que valerá para efeitos de constituição da propriedade horizontal.

Por outro lado, prevê-se a alteração da maioria necessária para a realização de certas obras de valorização nas partes comuns de edifícios que tenham pelo menos oito fracções autónomas e cuja realização, em muitos casos, assume importância significativa sob a perspectiva da reabilitação urbana. Encontram-se nesta situação a colocação de ascensores e a instalação de gás canalizado.

Acresce que, em execução da tarefa constitucionalmente cometida ao Estado de protecção dos cidadãos portadores de deficiência, se consagra a possibilidade de qualquer condómino, que tenha no seu agregado familiar uma pessoa com mobilidade condicionada, colocar rampas de acesso e plataformas elevatórias, mediante comunicação nesse sentido ao administrador do condomínio e observância das normas técnicas legalmente previstas.

Por outro lado ainda, uniformizam-se os critérios para a determinação do estado de conservação dos imóveis, aplicando-se-lhes as regras de determinação do nível de conservação dos prédios e fracções autónomas arrendados.

Foram ouvidas as seguintes entidades: Associação Nacional de Municípios Portugueses, Comissão Nacional de Protecção de Dados, Conselho Superior do Ministério Público, Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P., Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., Ordem dos Arquitectos, Ordem dos Notários, bem como Associação de Empresas de Construção e Obras Públicas (AECOPS), Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), Associação Lisbonense de Proprietários, Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor (DECO), Associação Profissional dos Urbanistas Portugueses (APROURB), Coimbra Viva – Sociedade de Reabilitação Urbana, S. A., Confederação do Comércio e Serviços Portugal (CCP), Confederação Empresarial de Portugal (CIP), Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI), Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas (FEPICOP) e Porto Vivo, S.R.U. – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S. A.

Atenta a matéria, em sede do processo legislativo a decorrer na Assembleia da República deverão ser ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas.

Assim:

Nos termos da alínea *d)* do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

Artigo 1.º

Objecto

A presente lei aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

a) Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana;

b) Criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;

*c)*Regulando a reabilitação urbana de edifícios ou fracções, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro

Os artigos 1.º, 2.º, 7.º, 13.º a 20.º, 25.º, 28.º, 32.º, 34.º, 37.º, 38.º, 43.º, 45.º, 55.º, 59.º, 61.º, 62.º e 79.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1.º

[…]

O presente decreto-lei estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.

Artigo 2.º

[…]

[…]:

a) […];

b) «Área de reabilitação urbana» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

c) […];

d) […];

e) […];

f) […];

g) […];

h) […];

i) […];

j) […];

l) «Unidade de intervenção» a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

Artigo 7.º

[...]

1 - A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e

b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

2 - A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana pode ter lugar em simultâneo.

3 - A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.

4 - [*Anterior n.º 2*].

Artigo 13.º

Aprovação e alteração

1 - A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

2 - A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém:

a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objectivos estratégicos a prosseguir;

b) A planta com a delimitação da área abrangida;

c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea *a)* do artigo 14.º.

3 - Para os efeitos previstos no número anterior, pode a câmara municipal encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projecto de delimitação das áreas de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respectivos objectivos.

4 - O acto de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra os elementos referidos no n.º 2 e é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página electrónica do município.

5 - Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios electrónicos, o acto de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

6 - O disposto no presente artigo é aplicável à alteração da delimitação de uma área de reabilitação urbana.

Artigo 14.º

Efeitos

A delimitação de uma área de reabilitação urbana:

a) Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável;

b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Artigo 15.º

Âmbito temporal

No caso de a aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

Artigo 16.º

Aprovação das operações de reabilitação urbana

As operações de reabilitação urbana são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contêm:

a) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e

b) A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

Artigo 17.º

Aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio

1 - A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

2 - A câmara municipal pode encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projecto de operação de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respectivos objectivos e os prazos para a conclusão dos trabalhos.

3 - O projecto de operação de reabilitação urbana é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios electrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.

4 - Simultaneamente com a remessa a que se refere o número anterior, o projecto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no RJIGT, para a discussão pública dos planos de pormenor.

5 - O acto de aprovação de operação de reabilitação urbana integra os elementos previstos no artigo anterior e é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página electrónica do município.

6 - O procedimento previsto no presente artigo pode ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respectivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal.

Artigo 18.º

Aprovação de operações de reabilitação urbana através de plano de pormenor de reabilitação urbana

A aprovação de operações de reabilitação urbana pode ter lugar através de um plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos regulados na secção seguinte.

Artigo 19.º

Efeito

A aprovação de uma operação de reabilitação urbana obriga a respectiva entidade gestora a promovê-la, no quadro do presente decreto-lei.

Artigo 20.º

Âmbito temporal

1 - A operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

2 - [*Anterior n.º 2 do artigo 18.º*].

3 - A operação de reabilitação urbana aprovada através de plano de pormenor de reabilitação urbana vigora pelo prazo de execução do mesmo, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

4 - O disposto nos números anteriores não obsta a que, findos aqueles prazos, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

Artigo 25.º

[…]

1 - […].

2 - Às alterações do tipo de operação de reabilitação urbana é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 20.º-B.

3 - As alterações à estratégia de reabilitação urbana ou ao programa estratégico de reabilitação urbana que não impliquem alteração do plano de pormenor de reabilitação urbana seguem o procedimento regulado nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 20.º-B.

Artigo 28.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - [*Revogado*].

6 - Em qualquer caso, não pode ser efectuada a demolição total ou parcial de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, salvo quando esteja em causa património cultural imóvel cuja demolição total ou parcial tenha sido objecto de pronúncia favorável por parte da referida administração em sede de elaboração do correspondente plano de pormenor de reabilitação urbana.

Artigo 32.º

Aprovação de operação de reabilitação urbana como causa de utilidade pública

A aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

Artigo 34.º

[…]

1 - […].

2 - No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática aprovadas através de instrumento próprio, podem ser delimitadas unidades de intervenção, que consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - […].

Artigo 37.º

[…]

1 - É aplicável às empresas do sector empresarial local a que se refere a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º o regime jurídico do sector empresarial local, aprovado pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro.

2 - […].

3 - […].

4 - No caso de a câmara municipal pretender designar uma empresa municipal para assumir a qualidade de entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana, deve proceder à respectiva designação aquando do acto de aprovação da operação de reabilitação urbana.

5 - Se as obras de execução da operação de reabilitação urbana incidirem sobre bens do domínio municipal, público ou privado, o município é representado pela entidade gestora no que se respeita ao exercício dos direitos relativos àqueles bens.

Artigo 38.º

[...]

[…]:

a) […];

b) […];

c) Ocorrer a caducidade da operação de reabilitação urbana ou de todas as operações de reabilitação urbana a seu cargo.

Artigo 43.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […]

4 - […].

5 - […].

6 - [*Revogado*].

7 - […].

Artigo 45.º

[...]

1 - […].

2 - […].

3 - Quando a entidade gestora for uma de entre as mencionadas na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização são disponibilizados ao município por meios electrónicos.

Artigo 55.º

[…]

1 - Caso seja atribuído a um edifício ou fracção um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respectivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

2 - […].

3 - […].

Artigo 59.º

[…]

1 - […].

2 - [*Revogado*].

3 - […]

4 - […].

Artigo 61.º

[…]

1 - Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as fracções que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - […].

Artigo 62.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fracção resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

5 - […].

6 - […].

7 - […].

8 - […].

9 - […].

10 - […].

11 - […].

12 - […].

Artigo 79.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - […].

6 - […].

7 - […].

8 - As sociedades de reabilitação urbana referidas no n.º 1 podem ser encarregues pela câmara municipal de preparar o projecto de delimitação de áreas de reabilitação urbana, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 13.º, ou de preparar o projecto de plano de pormenor e dos elementos que o acompanham, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 26.º.»

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro

São aditados ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, os artigos 20.º-A, 20.º-B, 53.º-A a 53.º-G, 73.º-A, 77.º-A a 77.º-G e 81.º-A, com a seguinte redacção:

«Artigo 20.º-A

Acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana

1 - A entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

2 - A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respectivo instrumento de programação.

3 - Os relatórios referidos nos números anteriores e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objecto de divulgação na página electrónica do município.

Artigo 20.º-B

Alteração do tipo de operação de reabilitação urbana e dos instrumentos de programação

1 - À alteração do tipo de operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio é aplicável o disposto no artigo 17.º, não havendo lugar a discussão pública se se tratar de alteração de operação de sistemática para simples.

2 - Os instrumentos de programação podem ser alterados a todo o tempo.

3 - A alteração dos instrumentos de programação é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

4 - O acto de aprovação da alteração dos instrumentos de programação é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página electrónica do município.

Artigo 53.º-A

Âmbito

Às operações urbanísticas de reabilitação urbana de edifícios ou fracções conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana e que, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, estão sujeitas a comunicação prévia, aplica-se o disposto na subsecção anterior e no respectivo regime subsidiário para o procedimento de comunicação prévia, com as especialidades previstas na presente subsecção.

Artigo 53.º-B

Unidade orgânica flexível

1 - Quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea *a*) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de Outubro.

2 - A unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

3 - O presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia.

Artigo 53.º-C

Apresentação da comunicação prévia

1 - A comunicação prévia é apresentada ao município e é acompanhada dos elementos referidos no n.º 1 do artigo 35.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

2 - Quando não assuma as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, o município remete de imediato, por meios electrónicos, a comunicação referida no número anterior à respectiva entidade gestora, notificando o interessado desse facto no prazo de 5 dias úteis.

3 - O modelo de comunicação prévia a que se refere o n.º 1 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-D

Consultas

1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 28.º, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal.

2 - A entidade gestora pode, a título meramente facultativo e não vinculativo, realizar consultas ou solicitar pareceres às entidades externas ou aos serviços da organização autárquica municipal que considere adequados, para obtenção de esclarecimentos.

3 - O disposto no número anterior não suspende o prazo legalmente fixado para a admissão ou rejeição da comunicação prévia.

Artigo 53.º-E

Rejeição da comunicação prévia

1 - No prazo de 15 dias úteis a contar da apresentação, ao município, da comunicação e demais elementos a que se refere o artigo 53.º-C, a entidade gestora deve rejeitar a comunicação quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como nos casos previstos no artigo 52.º.

2 - Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada, considera-se a mesma admitida, devendo essa informação ser disponibilizada no sistema informático da entidade gestora, quando esta for o município, ou em sistema informático ou na página electrónica, se se tratar de uma entidade de entre as mencionadas na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º.

3 - Na falta de rejeição da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, efectuando previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

4 - Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 28.º, a comunicação prévia não pode ser rejeitada com fundamento na ausência de consulta, parecer, autorização ou aprovação de entidade externa ou dos serviços da organização autárquica municipal.

5 - Quando a entidade gestora formular uma proposta de rejeição da comunicação prévia, deve indicar expressamente as normas legais ou regulamentares violadas e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para a admissão da comunicação prévia.

6 - No caso previsto do número anterior, o interessado pode, em sede de audiência dos interessados, apresentar à entidade gestora novos elementos elaborados nos termos por esta indicados como necessários para a admissão da comunicação prévia.

7 - No prazo de 10 dias úteis a contar do exercício do direito de audiência dos interessados, a entidade gestora profere decisão sobre a comunicação prévia, não podendo rejeitá-la se as alterações indicadas tiverem sido integralmente observadas nem suscitar novas desconformidades com fundamento em projecto já anteriormente apreciado.

Artigo 53.º-F

Protecção do existente

1 - À admissão da comunicação prévia de obras abrangidas pela presente subsecção é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 51.º.

2 - Quando o técnico autor do projecto legalmente habilitado declare, através de termo de responsabilidade, que a desconformidade com as normas em vigor não é originada nem agravada pela operação de reabilitação urbana ou que esta melhora as condições de segurança e de salubridade da edificação, a apreciação pela entidade gestora no âmbito da comunicação prévia não incide sobre a desconformidade com as normas em vigor objecto daquela declaração.

3 - O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projecto legalmente habilitado, nos termos do número anterior, deve:

a) Indicar quais as normas legais ou regulamentares em vigor que o projecto não observa; e

b) Fundamentar a não observância dessas normas.

4 - O disposto nos números anteriores não prejudica a possibilidade de a entidade gestora rejeitar a comunicação prévia com fundamento na não observância de normas legais e regulamentares em vigor não indicadas no termo de responsabilidade.

5 - O modelo do termo de responsabilidade referido nos n.ºs 2 e 3 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-G

Autorização de utilização

1 - Concluída a operação urbanística, no todo ou em parte, aplica-se à autorização de utilização de edifício ou sua fracção, quando legalmente exigida, o disposto nos artigos 62.º a 64.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as especialidades previstas no presente artigo.

2 - O termo de responsabilidade a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, deve conter as declarações previstas naquela disposição legal, bem como:

a) Identificar o titular da autorização de utilização;

b) Identificar o edifício ou a fracção autónoma a que respeita;

c) Indicar o uso a que se destina o edifício ou a fracção autónoma;

d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, quando aplicável.

3 - Não sendo determinada a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da recepção do requerimento de autorização de utilização instruído nos termos dos números anteriores, o termo de responsabilidade, acompanhado daquele requerimento e do comprovativo da apresentação de ambos à entidade gestora, vale como autorização de utilização, para os efeitos do disposto no artigo 62.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, substituindo o alvará de utilização referido no n.º 3 do artigo 74.º do mesmo regime.

4 - O modelo do termo de responsabilidade referido no n.º 2 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 73.º-A

Programa de acção territorial

A delimitação da área de reabilitação urbana, o programa estratégico de reabilitação urbana, o programa da unidade de intervenção, a elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana, bem como os termos da sua execução, podem ser, conjunta ou isoladamente, objecto de programa de acção territorial, a celebrar nos termos previstos no RJIGT.

Artigo 77.º-A

Âmbito

1 - O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas de reabilitação que cumpram os requisitos previstos no número seguinte e tenham por objecto edifícios ou fracções, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:

a) Cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e

b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.

2 - As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela presente parte devem, cumulativamente:

a) Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo;

b) Manter os elementos arquitectónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;

c) Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; e

d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico.

3 - O regime estabelecido na presente parte não se aplica às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis individualmente classificados ou em vias de classificação.

4 - O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis que se localizem em zonas de protecção e não estejam individualmente classificados nem em vias de classificação, salvo quando importem novas aberturas de vãos na fachada ou na cobertura.

Artigo 77.º-B

Regime do controlo prévio de operações urbanísticas

Às operações urbanísticas abrangidas pela presente parte aplica-se o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos estabelecidos nos artigos 53.º-A a 53.º-G e no respectivo regime subsidiário, com as necessárias adaptações, salvo quando estiverem isentas de controlo prévio ao abrigo do presente decreto-lei e do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

Artigo 77.º-C

Contra-ordenações

1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, é punível como contra-ordenação:

a) A realização de operação urbanística de reabilitação urbana sujeita a comunicação prévia sem que esta haja sido efectuada e admitida;

b) A realização de quaisquer operações urbanísticas de reabilitação de edifícios em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições da admissão da comunicação prévia;

c) A ocupação de edifícios ou das suas fracções autónomas objecto do presente diploma sem autorização de utilização, quando exigida, ou em desacordo com o uso nela fixado;

d) As falsas declarações dos autores e coordenadores de projectos no termo de responsabilidade relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projecto;

e) As falsas declarações dos autores e coordenador de projectos no termo de responsabilidade previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 53.º-F, incluindo quando o mesmo for apresentado ao abrigo das referidas disposições legais nos termos do artigo 77.º-B;

f) As falsas declarações do director de obra, do director de fiscalização de obra e de outros técnicos no termo de responsabilidade previsto no n.º 2 do artigo 53.º-G, incluindo quando o mesmo for apresentado ao abrigo da referida disposição legal nos termos do artigo 77.º-B, relativamente:

i) À conformidade da execução da obra com o projecto aprovado e com as condições da comunicação prévia admitida;

ii) À conformidade das alterações efectuadas ao projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis;

g) As falsas declarações do técnico legalmente habilitado no termo de responsabilidade previsto no artigo 81.º-A;

h) A subscrição de projecto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar.

2 - A contra-ordenação prevista na alínea *a)* do número anterior é punível com coima de € 500 a € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 a € 450 000, no caso de pessoa colectiva.

3 - A contra-ordenação prevista na alínea *b)* do n.º 1 é punível com coima de € 3 000 a € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 6 000 a € 450 000, no caso de pessoa colectiva.

4 - A contra-ordenação prevista na alínea *c)* do n.º 1 é punível com coima de € 500 a € 100 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 a € 250 000, no caso de pessoa colectiva.

5 - As contra-ordenações previstas nas alíneas *d)* a *h)* do n.º 1 são puníveis com coima de € 3 000 a € 200 000.

6 - A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.

7 - A tentativa é punível com a coima aplicável à contra-ordenação consumada, especialmente atenuada.

Artigo 77.º-D

Sanções acessórias

1 - Consoante a gravidade da contra-ordenação e a culpa do agente, podem ser aplicadas, simultaneamente com a coima, as seguintes sanções acessórias:

a) A perda a favor do Estado dos objectos pertencentes ao agente que serviram ou estavam destinados a servir para a prática da infracção, ou que por esta foram produzidos;

b) A interdição do exercício, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou actividade conexas com a infracção praticada;

c) A privação, até ao máximo de quatro anos, do direito a subsídio ou benefício outorgado ou a outorgar por entidades ou serviços públicos.

2 - As coimas e as sanções acessórias previstas no presente decreto-lei, quando aplicadas a empresário em nome individual ou a sociedade comercial habilitados a exercer a actividade da construção ou a representante legal desta, são comunicadas ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P.

3 - As sanções aplicadas ao abrigo do disposto nas alíneas *d*) a *h*) do n.º 1 do artigo anterior aos autores de projecto, coordenadores de projectos, responsáveis pela direcção técnica da obra ou a quem subscreva o termo de responsabilidade previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 53.º-F, no n.º 2 do artigo 53.º-G, em qualquer dos casos incluindo quando o fizer ao abrigo das referidas disposições legais nos termos do artigo 77.º-B, e no artigo 81.º-A, são comunicadas à respectiva ordem ou associação profissional, quando exista.

4 - A interdição de exercício de actividade prevista na alínea *b*) do n.º 1, quando aplicada a pessoa colectiva, estende-se a outras pessoas colectivas constituídas pelos mesmos sócios.

Artigo 77.º-E

Instrução e decisão

Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras autoridades policiais e fiscalizadoras, a competência para determinar a instauração dos processos de contra-ordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas e as sanções acessórias pertence ao presidente da câmara municipal ou, se houver delegação de competências, aos vereadores.

Artigo 77.º-F

Destino do produto das coimas

O produto da aplicação das coimas reverte a favor do município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

Artigo 77.º-G

Responsabilidade criminal

1 - O desrespeito dos actos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no presente decreto-lei é punível nos termos do artigo 348.º do Código Penal.

2 - As falsas declarações ou informações prestadas nos termos de responsabilidade ou no livro de obra pelos autores e coordenadores de projectos, directores de obra e de fiscalização de obra e outros técnicos, referidos nas alíneas *d)* a *g)* do n.º 1 do artigo 77.º-C, são puníveis nos termos do artigo 256.º do Código Penal.

3 - O disposto no número anterior não prejudica a aplicação do artigo 277.º do Código Penal.

Artigo 81.º-A

Constituição da propriedade horizontal

1 - O termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado atestando que estão verificados os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, acompanhado de comprovativo da sua apresentação ao município ou à entidade referida na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º, quando for aplicável, vale como documento comprovativo de que as fracções autónomas satisfazem os requisitos legais, para os efeitos do disposto no artigo 59.º do Código do Notariado.

2 - O termo de responsabilidade referido no número anterior deve:

a) Identificar o titular da autorização de utilização;

b) Identificar o edifício e as fracções autónomas, bem como as respectivas áreas;

c) Indicar o fim a que se destinam as fracções autónomas;

d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal.

3 - O modelo do termo de responsabilidade referido nos números anteriores é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

4 - Quando a entidade gestora for uma de entre as mencionadas na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º, o termo de responsabilidade e o comprovativo da sua apresentação são disponibilizados ao município por meios electrónicos.»

Artigo 4.º

Alteração à organização sistemática do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro

São introduzidas as seguintes alterações à organização sistemática do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro:

a) A parte II passa a denominar-se «Regime da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana»;

b) O capítulo II da parte II, cuja epígrafe se mantém, passa a ser composto:

i) Pela secção I, com a epígrafe «Disposição geral» e constituída pelo artigo 12.º;

ii) Pela secção II, com a epígrafe «Delimitação de áreas de reabilitação urbana» e constituída pelos artigos 13.º a 15.º;

iii) Pela secção III, com a epígrafe «Operações de reabilitação urbana» e constituída pelos artigos 16.º a 20.º-B; e

iv) Pela secção IV, que corresponde à anterior secção II, mantendo a epígrafe «Planos de pormenor de reabilitação urbana» e continuando a ser constituída pelos artigos 21.º a 28.º;

*c)*O capítulo III da parte II passa a denominar-se «Planeamento das operações de reabilitação urbana»;

d) A secção I do capítulo VI da parte II passa a ser dividida, contendo uma Subsecção I, com a epígrafe «Regime geral» e constituída pelos artigos 44.º a 53.º, e uma Subsecção II, com a epígrafe «Procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas» e constituída pelos artigos 53.º-A a 53.º-G;

*e)*O capítulo VII da parte II, cuja epígrafe se mantém, passa a ser composto pelos artigos 69.º a 73.º-A;

f) É aditada uma nova parte III, que tem como epígrafe «Regime especial da reabilitação urbana» e constituída pelos artigos 77.º-A e 77.º-B;

g) É, ainda, aditada uma nova parte IV, que tem como epígrafe «Disposições sancionatórias» e constituída pelos artigos 77.º-C a 77.º-G;

h) A anterior parte III passa a constituir a parte V, mantendo a epígrafe «Disposições transitórias e finais» e sendo composta:

i) Pela secção I, que mantém a epígrafe «Disposições transitórias» e continua a abranger os artigos 78.º a 81.º;

ii) Pela secção II, que mantém a epígrafe «Disposições finais» e passa a abranger os artigos 81.º-A a 84.º

Artigo 5.º

Alteração ao Código Civil

Os artigos 1424.º a 1426.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de Novembro de 1966, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1424.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - Nas despesas relativas às rampas de acesso e às plataformas elevatórias, quando colocadas nos termos do n.º 3 do artigo seguinte, só participam os condóminos que tiverem procedido à referida colocação.

Artigo 1425.º

[…]

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.

2 - Havendo pelo menos oito fracções autónomas, dependem da aprovação por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, as seguintes inovações:

a) Colocação de ascensores;

b) Instalação de gás canalizado.

3 - No caso de um dos membros do respectivo agregado familiar ser uma pessoa com mobilidade condicionada, qualquer condómino pode, mediante prévia comunicação nesse sentido ao administrador e observando as normas técnicas de acessibilidade previstas em legislação específica, efectuar as seguintes inovações:

a) Colocação de rampas de acesso;

b) Colocação de plataformas elevatórias, quando não exista ascensor com porta e cabina de dimensões que permitam a sua utilização por uma pessoa em cadeira de rodas;

4 - As inovações previstas nas alíneas *a)* e *b)* do número anterior podem ser levantadas pelos condóminos que as tenham efectuado ou que tenham pago a parte que lhes compete nas despesas de execução e manutenção da obra, desde que:

a) O possam fazer sem detrimento do edifício; e

b) Exista acordo entre eles.

5 - Quando as inovações previstas nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 3 não possam ser levantadas, o condómino terá direito a receber o respectivo valor, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.

6 - A intenção de efectuar as inovações previstas no n.º 3 ou o seu levantamento deve ser comunicada ao administrador com 15 dias de antecedência.

7 - [*Anterior n.º 2*].

Artigo 1426.º

[…]

1 - […].

2 - […].

3 - […].

4 - […].

5 - Qualquer condómino pode a todo o tempo participar nas vantagens da colocação de plataformas elevatórias, efectuada nos termos do n.º 3 do artigo anterior, mediante o pagamento da parte que lhe compete nas despesas de execução e manutenção da obra.»

Artigo 6.º

Determinação do nível de conservação

1 - Para efeitos do exercício dos poderes previstos no artigo 89.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e nos artigos 55.º e 57.º do regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, a avaliação do estado de conservação de um prédio urbano ou fracção autónoma é efectuada através da determinação do seu nível de conservação, de acordo com o disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, e nos artigos 2.º a 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

2 - A determinação do nível de conservação prevista no número anterior compete à câmara municipal ou, em caso de delegação pelo município dos poderes conferidos pelos artigos 55.º e 57.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, à entidade gestora da área de reabilitação urbana.

3 - À determinação do nível de conservação regulada no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 2 a 5 do artigo 3.º e no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, exercendo a câmara municipal ou a entidade gestora da área de reabilitação urbana, consoante os casos, as competências cometidas naquelas disposições legais às comissões arbitrais municipais.

Artigo 7.º

Norma revogatória

São revogados o n.º 5 do artigo 28.º, o n.º 6 do artigo 43.º e o n.º 2 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Artigo 8.º

Republicação

É republicado em anexo à presente lei, da qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a redacção actual, procedendo-se às actualizações nos artigos 17.º, 21.º, 24.º a 27.º, 34.º, 35.º, 37.º, 42.º, 44.º a 47.º, 50.º, 52.º, 53.º, 53.º-A, 53.º-C, 53.º-G, 55.º, 57.º a 59.º, 62.º, 67.º, 73.º-A, 77.º-B, 78.º e 83.º, decorrentes das alterações introduzidas:

a) Na Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de Dezembro, e 64-A/2008, de 31 de Dezembro;

b) No Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, pelos Decretos-Lei n.ºs 313/80, de 19 de Agosto, e 400/84, de 31 de Dezembro;

*c)*No Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, pelos Decretos-Lei n.ºs 53/2000, de 7 de Abril, e 310/2003, de 10 de Dezembro, pelas Leis n.ºs 58/2005, de 29 de Dezembro, e 56/2007, de 31 de Agosto, pelos Decretos-Lei n.ºs 316/2007, de 19 de Setembro, 46/2009, de 20 de Fevereiro, 181/2009, de 7 de Agosto, e 2/2011, de 6 de Janeiro (RJIGT);

d) No Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de Fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, pelos Decretos-Lei n.ºs 18/2008, de 29 de Janeiro, 116/2008, de 4 de Julho, e 26/2010, de 30 de Março, e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro (RJUE);

*e)*No Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de Outubro; e

*f)*No Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro.

Artigo 9.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 29 de Setembro de 2011

O Primeiro-Ministro

O Ministro Adjunto e dos Assuntos Parlamentares

ANEXO

Republicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro

(a que se refere o artigo 8.º)

PARTE I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

O presente decreto-lei estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente decreto-lei, entende-se por:

a) «Acessibilidade» o conjunto das condições de acesso e circulação em edifícios, bem como em espaços públicos, permitindo a movimentação livre, autónoma e independente a qualquer pessoa, em especial às pessoas com mobilidade condicionada;

b) «Área de reabilitação urbana» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

c)«Edifício» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;

d) «Imóvel devoluto» o edifício ou a fracção que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto;

e)«Entidade gestora» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana;

f)«Fracção» a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal;

g) «Habitação» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;

h) «Operação de reabilitação urbana» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;

i)«Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder -lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;

j) «Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

l) «Unidade de intervenção» a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

Artigo 3.º

Objectivos

A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objectivos:

a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;

c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

d) Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural;

e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de

identidade, diferenciação e competitividade urbana;

f) Modernizar as infra -estruturas urbanas;

g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;

j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;

l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;

m) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;

n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

r) Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Artigo 4.º

Princípios gerais

A política de reabilitação urbana obedece aos seguintes princípios:

a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta actividade;

b) Princípio da subsidiariedade da acção pública, garantindo que as acções de reabilitação urbana relativas a espaços privados são directamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;

*c)*Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos correctamente ordenados e conservados;

d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sócio-cultural e ambiental;

*e)*Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;

*f)*Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias acções de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as acções de iniciativa privada;

g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;

h) Princípio da protecção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;

i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objecto de operações de reabilitação;

j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.

Artigo 5.º

Dever de promoção da reabilitação urbana

Incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar, no quadro do presente decreto-lei e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

Artigo 6.º

Dever de reabilitação de edifícios

1 - Os proprietários de edifícios ou fracções têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos no presente decreto-lei.

2 - Os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou fracções não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.

PARTE II

Regime da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 7.º

Áreas de reabilitação urbana

1 - A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e

b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

2 - A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana pode ter lugar em simultâneo.

3 - A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.

4 - A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana.

Artigo 8.º

Operações de reabilitação urbana

1 - Os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana:

a) Simples; ou

b) Sistemática.

2 - A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução.

3 - A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

4 - As operações de reabilitação urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respectivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana.

5 - O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou fracções compreendidos numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objectivos definidos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

Artigo 9.º

Entidade gestora

As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora.

Artigo 10.º

Tipos de entidade gestora

1 - Podem revestir a qualidade de entidade gestora:

a) O município;

b) Uma empresa do sector empresarial local.

2 - Quando a empresa referida na alínea *b)* do número anterior tenha por objecto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, adopta a designação de sociedade de reabilitação urbana.

3 - O tipo de entidade gestora é adoptado, de entre os referidos no n.º 1, na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

Artigo 11.º

Modelos de execução das operações de reabilitação urbana

1 - Para efeitos do presente regime, podem ser adoptados os seguintes modelos de execução das operações de reabilitação urbana:

a) Por iniciativa dos particulares;

b) Por iniciativa das entidades gestoras.

2 - Nos casos referidos na alínea *a)* do número anterior, a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver-se através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração

conjunta.

3 - Nos casos referidos na alínea *b)* do n.º 1, a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver-se através das seguintes modalidades:

a) Execução directa pela entidade gestora;

b) Execução através de administração conjunta;

*c)*Execução através de parcerias com entidades privadas.

4 - As parcerias com entidades privadas referidas na alínea *c)* do número anterior concretizam-se através de:

a) Concessão da reabilitação;

b) Contrato de reabilitação urbana.

5 - As parcerias com entidades privadas só podem ser adoptadas no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, no âmbito de unidade de intervenção ou de execução.

CAPÍTULO II

Regime das áreas de reabilitação urbana

SECÇÃO I

Disposição geral

Artigo 12.º

Objecto das áreas de reabilitação urbana

1 - As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justifiquem uma intervenção integrada.

2 - As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

SECÇÃO II

Delimitação de áreas de reabilitação urbana

Artigo 13.º

Aprovação e alteração

1 - A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

2 - A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém:

a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objectivos estratégicos a prosseguir;

b) A planta com a delimitação da área abrangida;

*c)*O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea *a)* do artigo 14.º.

3 - Para os efeitos previstos no número anterior, pode a câmara municipal encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projecto de delimitação das áreas de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respectivos objectivos.

4 - O acto de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra os elementos referidos no n.º 2 e é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página electrónica do município.

5 - Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios electrónicos, o acto de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

6 - O disposto no presente artigo é aplicável à alteração da delimitação de uma área de reabilitação urbana.

Artigo 14.º

Efeitos

A delimitação de uma área de reabilitação urbana:

a) Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável;

b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Artigo 15.º

Âmbito temporal

No caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

SECÇÃO III

Operações de reabilitação urbana

Artigo 16.º

Aprovação das operações de reabilitação urbana

As operações de reabilitação urbana são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contêm:

a) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e

b) A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

Artigo 17.º

Aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio

1 - A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

2 - A câmara municipal pode encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projecto de operação de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respectivos objectivos e os prazos para a conclusão dos trabalhos.

3 - O projecto de operação de reabilitação urbana é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios electrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.

4 - Simultaneamente com a remessa a que se refere o número anterior, o projecto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 53/2000, de 7 de Abril, e 310/2003, de 10 de Dezembro, pelas Leis n.ºs 58/2005, de 29 de Dezembro, e 56/2007, de 31 de Agosto, pelos Decretos-Lei n.ºs 316/2007, de 19 de Setembro, 46/2009, de 20 de Fevereiro, 181/2009, de 7 de Agosto, e 2/2011, de 6 de Janeiro (RJIGT), para a discussão pública dos planos de pormenor.

5 - O acto de aprovação de operação de reabilitação urbana integra os elementos previstos no artigo anterior e é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página electrónica do município.

6 - O procedimento previsto no presente artigo pode ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respectivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal.

Artigo 18.º

Aprovação de operações de reabilitação urbana através de plano de pormenor de reabilitação urbana

A aprovação de operações de reabilitação urbana pode ter lugar através de um plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos regulados na secção seguinte.

Artigo 19.º

Efeito

A aprovação de uma operação de reabilitação urbana obriga a respectiva entidade gestora a promovê-la, no quadro do presente decreto-lei.

Artigo 20.º

Âmbito temporal

1 - A operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

2 - A prorrogação prevista no número anterior é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

3 - A operação de reabilitação urbana aprovada através de plano de pormenor de reabilitação urbana vigora pelo prazo de execução do mesmo, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

4 - O disposto nos números anteriores não obsta a que, findos aqueles prazos, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

Artigo 20.º-A

Acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana

1 - A entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

2 - A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respectivo instrumento de programação.

3 - Os relatórios referidos nos números anteriores e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objecto de divulgação na página electrónica

do município.

Artigo 20.º-B

Alteração do tipo de operação de reabilitação urbana e dos instrumentos de programação

1 - À alteração do tipo de operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio é aplicável o disposto no artigo 17.º, não havendo lugar a discussão pública se se tratar de alteração de operação de sistemática para simples.

2 - Os instrumentos de programação podem ser alterados a todo o tempo.

3 - A alteração dos instrumentos de programação é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

4 - O acto de aprovação da alteração dos instrumentos de programação é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página electrónica do município.

SECÇÃO IV

Planos de pormenor de reabilitação urbana

Artigo 21.º

Regime jurídico aplicável aos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 - O plano de pormenor de reabilitação urbana obedece ao disposto no RJIGT, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.

2 - Sempre que a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, que determine, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, a elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda

do património cultural, cabe ao plano de pormenor de reabilitação urbana a prossecução dos seus objectivos e fins de protecção, dispensando a elaboração daquele.

3 - Nos casos previstos no número anterior e na parte que respeita ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção, o plano de pormenor de reabilitação urbana obedece ainda ao disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 53.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

Artigo 22.º

Objecto dos planos de pormenor de reabilitação urbana

O plano de pormenor de reabilitação urbana estabelece a estratégia integrada de actuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção.

Artigo 23.º

Âmbito territorial dos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 - O plano de pormenor de reabilitação urbana incide sobre uma área do território municipal que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada.

2 - Caso a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida, ainda que parcialmente, com área previamente delimitada como área de reabilitação urbana em instrumento próprio, esta considera-se redelimitada de acordo com a área de intervenção do plano.

3 - No caso previsto no número anterior, quando a área de intervenção do plano de pormenor não abranger integralmente a área previamente delimitada como área de

reabilitação urbana em instrumento próprio, deve proceder-se à redelimitação ou revogação da área não abrangida pela área de intervenção do plano em simultâneo com o acto de aprovação deste instrumento de gestão territorial.

Artigo 24.º

Conteúdo material dos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 - Além do conteúdo material próprio dos planos de pormenor nos termos do artigo 91.º do RJIGT, o plano de pormenor de reabilitação urbana deve adoptar um conteúdo material específico adaptado à finalidade de promoção da reabilitação urbana na sua área de intervenção, estabelecendo nomeadamente:

a) A delimitação das unidades de execução, para efeitos de programação da execução do plano;

b) A identificação e articulação, numa perspectiva integrada e sequenciada, dos principais projectos e acções a desenvolver em cada unidade de execução;

*c)*Os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à:

i) Valorização e protecção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na sua área de intervenção;

ii) Sua adequação à estratégia de revitalização económica, social e cultural da sua área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município;

d) 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.

2 - Sem prejuízo do disposto na alínea *a)* do número anterior, a delimitação ou a

redelimitação das unidades de execução, mesmo que constantes do plano de pormenor de reabilitação urbana, pode ser feita na fase de execução do plano, por iniciativa da entidade gestora ou dos proprietários.

3 - Os planos de pormenor de reabilitação urbana cuja área de intervenção contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, prosseguem os objectivos e fins dos planos de pormenor de salvaguarda de património cultural, tendo também para aquelas áreas o conteúdo deste plano, consagrando as regras e os princípios de salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção estabelecidos na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, e respectiva legislação de desenvolvimento.

Artigo 25.º

Conteúdo documental dos planos de pormenor

de reabilitação urbana

1 - Para além do disposto no artigo 92.º do RJIGT, o plano de pormenor de reabilitação urbana é acompanhado pelos instrumentos de programação da operação de reabilitação urbana a que se refere o n.º 4 do artigo 8.º.

2 - Às alterações do tipo de operação de reabilitação urbana é aplicável o disposto na parte final do n.º 1 do artigo 20.º-B.

3 - As alterações à estratégia de reabilitação urbana ou ao programa estratégico de reabilitação urbana que não impliquem alteração do plano de pormenor de reabilitação urbana seguem o procedimento regulado nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 20.º-B.

Artigo 26.º

Elaboração dos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 - A elaboração do plano de pormenor de reabilitação urbana compete à câmara municipal, por iniciativa própria ou mediante proposta apresentada pelos interessados, sendo determinada por deliberação, a publicar e divulgar nos termos do n.º 1 do artigo 74.º do RJIGT.

2 - Na deliberação referida no número anterior, a câmara municipal define os termos de referência do plano de pormenor, os quais integram, sempre que a prevista área de intervenção do plano abranja uma área de reabilitação urbana já delimitada em instrumento próprio, a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana em causa.

3 - A câmara municipal pode, na deliberação referida no n.º 1, encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projecto do plano de pormenor e dos elementos que o acompanham.

4 - Nas situações em que já exista estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana em vigor, que abranjam a totalidade da área de intervenção do plano, e se mantenham os objectivos e acções neles definidos, não há lugar a participação pública preventiva prevista no n.º 2 do artigo 77.º do RJIGT.

Artigo 27.º

Acompanhamento da elaboração dos planos de pormenor de reabilitação urbana

1 - Ao acompanhamento dos planos de pormenor de reabilitação urbana aplica-se o

disposto no artigo 75.º-C do RJIGT.

2 - Na conferência de serviços, as entidades da administração central, directa e indirecta, que devam pronunciar-se sobre o plano de pormenor de reabilitação urbana em razão da localização ou da tutela de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública devem indicar expressamente, sempre que se pronunciem desfavoravelmente, as razões da sua discordância e quais as alterações necessárias para viabilização das soluções do plano.

3 - A pronúncia favorável das entidades referidas no número anterior ou o acolhimento das suas propostas de alteração determinam a dispensa de consulta dessas entidades em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conformes com o previsto no plano.

Artigo 28.º

Regime dos planos de pormenor de reabilitação urbana em áreas que contêm ou coincidem com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção

1 - No caso previsto no n.º 2 do artigo 21.º, a administração do património cultural competente colabora, em parceria, com o município na elaboração do plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos do n.º 1 do artigo 53.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, devendo ser ouvida na definição dos termos de referência do plano no que diz respeito ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, e devendo prestar o apoio técnico necessário nos trabalhos de preparação e concepção do projecto do plano para as mesmas áreas.

2 - Os termos da colaboração da administração do património cultural podem ser objecto de um protocolo de parceria a celebrar com a câmara municipal competente, sem

prejuízo do acompanhamento obrigatório do plano de pormenor de reabilitação urbana.

3 - A pronúncia da administração do património cultural no que diz respeito ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, é obrigatória e vinculativa, devendo, em caso de pronúncia desfavorável, ser indicadas expressamente as razões da sua discordância e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para viabilização das soluções do plano de pormenor de reabilitação urbana.

4 - A vigência do plano de pormenor de reabilitação urbana determina a dispensa de consulta da administração do património cultural em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conformes com o previsto no plano, nos termos do n.º 2 do artigo 54.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

5 - [*Revogado*].

6 - Em qualquer caso, não pode ser efectuada a demolição total ou parcial de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, salvo quando esteja em causa património cultural imóvel cuja demolição total ou parcial tenha sido objecto de pronúncia favorável por parte da referida administração em sede de elaboração do correspondente plano de pormenor de reabilitação urbana.

CAPÍTULO III

Planeamento das operações de reabilitação urbana

SECÇÃO I

Operações de reabilitação urbana simples

Artigo 29.º

Execução das operações de reabilitação urbana simples

Sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora, nos termos do presente decreto-lei, as acções de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

Artigo 30.º

Estratégia de reabilitação urbana

1 - As operações de reabilitação urbana simples são orientadas por uma estratégia de reabilitação urbana.

2 - A estratégia de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;

b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

c) Definir as prioridades e especificar os objectivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

d) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana;

e) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das acções de reabilitação;

f) Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto-lei;

g) Identificar, caso o município não assuma directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, juntando cópia do acto de delegação praticado pelo respectivo órgão

delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;

b) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objectivos específicos a prosseguir através do mesmo.

SECÇÃO II

Operações de reabilitação urbana sistemática

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 31.º

Execução das operações de reabilitação urbana sistemática

Sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, nos termos do presente decreto-lei, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser activamente promovidas pelas respectivas entidades gestoras.

Artigo 32.º

Aprovação de operação de reabilitação urbana como causa de utilidade pública

A aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução

da operação de reabilitação urbana.

SUBSECÇÃO II

Planeamento e programação

Artigo 33.º

Programa estratégico de reabilitação urbana

1 - As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana.

2 - O programa estratégico de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;

b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

*c)*Definir as prioridades e especificar os objectivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

d) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as acções estruturantes de reabilitação urbana a adoptar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objecto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, e as actividades económicas;

*e)*Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da

respectiva operação de reabilitação urbana;

f) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das acções de reabilitação;

g) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as acções de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;

h) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;

i) Identificar, caso não seja o município a assumir directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do acto de delegação praticado pelo respectivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;

j) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objectivos específicos a prosseguir através do mesmo.

3 - O programa estratégico de reabilitação urbana pode prever unidades de execução ou intervenção da operação de reabilitação urbana e definir os objectivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

Artigo 34.º

Unidades de execução ou de intervenção

1 - No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana que correspondem à área de intervenção de plano de pormenor de reabilitação urbana podem ser delimitadas unidades de execução, nos termos previstos no RJIGT, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.

2 - No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática aprovadas através de instrumento próprio, podem ser delimitadas unidades de intervenção, que consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

3 - A delimitação de unidades de intervenção é facultativa, não sendo condição da execução da operação de reabilitação urbana, sem prejuízo de poder constituir, nos termos definidos no presente decreto-lei, um pressuposto do recurso a determinadas modalidades de execução de operações de reabilitação urbana sistemática em parceria com entidades privadas.

4 - As unidades de intervenção devem ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.

5 - O acto de delimitação de unidades de intervenção inclui um programa de execução, que deve, nomeadamente:

a) Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;

b) Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das

intervenções neles previstas;

c) Identificar os respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;

d) Definir e calendarizar as várias acções de reabilitação urbana a adoptar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objecto os edifícios, as infra -estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva e as actividades económicas;

e) Concretizar o financiamento da operação de reabilitação urbana no âmbito da unidade de execução;

f) Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana a utilizar na unidade de intervenção.

6 - A delimitação de unidades de intervenção é da competência:

a) Da entidade gestora, no caso de se pretender efectuar a delimitação de unidades de intervenção nos termos previstos no programa estratégico de reabilitação urbana;

b) Da câmara municipal, sob proposta da entidade gestora se esta for distinta do município, nos demais casos.

Artigo 35.º

Iniciativa dos proprietários na delimitação de unidades de intervenção ou de execução

1 - Os proprietários de edifícios ou fracções inseridos em área de reabilitação urbana, no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemáticas, podem propor a delimitação de unidades de intervenção ou de execução relativamente à área abrangida pelos edifícios

ou fracções de que são titulares, através da apresentação, ao órgão competente para a aprovação da delimitação, de requerimento instruído com o projecto de delimitação da unidade de intervenção ou de execução e com o projecto de programa de execução.

2 - A delimitação das unidades de execução, no caso previsto no número anterior, segue o procedimento estabelecido no RJIGT, com as necessárias adaptações.

3 - A delimitação das unidades de intervenção, no caso previsto no n.º 1, segue o procedimento estabelecido no artigo anterior, com as necessárias adaptações.

4 - A delimitação de unidades de intervenção ou de execução por iniciativa dos proprietários constitui a entidade gestora no dever de ponderar a execução da operação nos termos do regime da administração conjunta.

CAPÍTULO IV

Entidade gestora

Artigo 36.º

Poderes das entidades gestoras

1 - O município, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º, pode optar entre assumir directamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do sector empresarial local.

2 - No caso de a entidade gestora ser uma empresa do sector empresarial local, tal como previsto na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 10.º, o município delega nesta poderes que lhe são cometidos, nos termos do presente decreto-lei.

3 - Os actos de delegação de poderes previstos no número anterior devem acompanhar a estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 - Se a entidade gestora revestir a natureza de sociedade de reabilitação urbana, presumem-se delegados os poderes previstos no n.º 1 do artigo 45.º e nas alíneas *a)* e *c)* a *e)* do n.º 1

do artigo 54.º, salvo indicação em contrário constante da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana.

5 - As empresas do sector empresarial local delegatárias consideram-se investidas nas funções de entidade gestora e nos poderes que lhes sejam delegados, nos termos do presente artigo, a partir do início da vigência da área de reabilitação urbana.

6 - A empresa do sector empresarial local delegatária está sujeita ao poder da entidade delegante de emitir directrizes ou instruções relativamente às operações de reabilitação urbana, bem como de definir as modalidades de verificação do cumprimento das ordens ou instruções emitidas.

7 - Nos casos de participação do Estado no capital social de sociedade de reabilitação urbana, nos termos do n.º 2 do artigo seguinte, os poderes previstos no número anterior são exercidos em termos a estabelecer em protocolo entre o Estado e o município em causa.

8 - O disposto no n.º 1 não prejudica a aplicação do n.º 1 do artigo 79.º.

Artigo 37.º

Entidades gestoras de tipo empresarial

1 - É aplicável às empresas do sector empresarial local a que se refere a alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º o regime jurídico do sector empresarial local, aprovado pela Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, alterada pelas Leis n.ºs 67-A/2007, de 31 de Dezembro, e 64-A/2008, de 31 de Dezembro.

2 - Em caso de excepcional interesse público, é admitida a participação de capitais do Estado nas sociedades de reabilitação urbana.

3 - As empresas a que se referem os números anteriores podem assumir as funções de entidade gestora em mais do que uma operação de reabilitação urbana sistemática e cumular a gestão de uma ou mais operações de reabilitação urbana simples.

4 - No caso de a câmara municipal pretender designar uma empresa municipal para assumir a qualidade de entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana, deve proceder à respectiva designação aquando do acto de aprovação da operação de reabilitação urbana.

5 - Se as obras de execução da operação de reabilitação urbana incidirem sobre bens do domínio municipal, público ou privado, o município é representado pela entidade gestora no que se respeita ao exercício dos direitos relativos àqueles bens.

Artigo 38.º

Extinção das sociedades de reabilitação urbana

As sociedades de reabilitação urbana devem ser extintas sempre que:

a) Estiverem concluídas todas as operações de reabilitação urbana a seu cargo;

b) Ocorrer a caducidade da delimitação da área ou de todas as áreas de reabilitação urbana em que a sociedade de reabilitação urbana opera;

*c)*Ocorrer a caducidade da operação de reabilitação urbana ou de todas as operações de reabilitação urbana a seu cargo.

CAPÍTULO V

Modelos de execução das operações de reabilitação urbana

Artigo 39.º

Execução por iniciativa dos particulares

1 - A execução da operação de reabilitação urbana, na componente da reabilitação do

edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação.

2 - Para o efeito do disposto no número anterior, podem ser utilizadas as modalidades previstas no n.º 2 do artigo 11.º.

Artigo 40.º

Administração conjunta

1 - A entidade gestora pode executar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

2 - O regime jurídico aplicável à administração conjunta é aprovado através de decreto regulamentar, no prazo máximo de 90 dias contado da data de entrada em vigor do presente decreto-lei.

Artigo 41.º

Execução por iniciativa da entidade gestora

1 - A execução da operação de reabilitação urbana pode ser promovida pela entidade gestora, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º.

2 - As entidades gestoras podem recorrer a parcerias com entidades privadas, nomeadamente sob as seguintes formas:

a) Concessão de reabilitação urbana;

b) Contrato de reabilitação urbana.

Artigo 42.º

Concessão de reabilitação urbana

1 - Para promover operações de reabilitação urbana sistemática o município pode

concessionar a reabilitação nos termos previstos no RJIGT, para a execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa quer a solicitação da entidade gestora.

2 - A concessão de reabilitação urbana é feita no âmbito das unidades de intervenção ou das unidades de execução.

3 - A concessão é precedida de procedimento adjudicatório, devendo o respectivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respectivos parâmetros, a concretizar nas propostas.

4 - A formação e execução do contrato de concessão regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.

Artigo 43.º

Contrato de reabilitação urbana

1 - A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana sistemática pode celebrar contratos de reabilitação urbana com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projectos de reabilitação numa ou em várias unidades de intervenção ou de execução.

2 - O contrato de reabilitação urbana pode prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respectivos proventos, bem como, nomeadamente, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da entidade gestora.

3 - O contrato de reabilitação urbana está sujeito a registo, dependendo o seu cancelamento da apresentação de declaração, emitida pela entidade gestora, que autorize esse cancelamento.

4 - O contrato de reabilitação urbana deve regular, designadamente:

a) A transferência para a entidade contratada da obrigação de aquisição dos prédios existentes na área em questão sempre que tal aquisição se possa fazer por via amigável;

b) A preparação dos processos expropriativos que se revelem necessários para aquisição da propriedade pela entidade gestora;

*c)*A repartição dos encargos decorrentes das indemnizações devidas pelas expropriações;

d) A obrigação de preparar os projectos de operações urbanísticas a submeter a controlo prévio, de os submeter a controlo prévio, de promover as operações urbanísticas compreendidas nas acções de reabilitação e de requerer as respectivas autorizações de utilização;

*e)*Os prazos em que as obrigações das partes devem ser cumpridas;

*f)*As contrapartidas a pagar pelas partes contratantes, que podem ser em espécie;

g) O cumprimento do dever, impendente sobre a entidade contratada, de procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação do respectivo edifício ou fracção sobre os termos da reabilitação dos mesmos, bem como a cessão da posição contratual da entidade gestora a favor da entidade contratada, no caso de aquela ter já chegado a acordo com os proprietários;

h) O dever de a entidade gestora ou da entidade contratada proceder ao realojamento temporário ou definitivo dos habitantes dos edifícios ou fracções a reabilitar, atento o disposto no artigo 73.º;

i) As garantias de boa execução do contrato a prestar pela entidade contratada.

5 - A formação e a execução do contrato de reabilitação urbana regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.

6 - [*Revogado*].

7 - O recurso ao contrato de reabilitação urbana deve ser precedido de negociação prévia, na medida do possível, com todos os interessados envolvidos de modo que estes possam assumir um compromisso com a entidade gestora no sentido da reabilitação dos seus imóveis.

CAPÍTULO VI

Instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana

SECÇÃO I

Controlo das operações urbanísticas

Subsecção I

Regime geral

Artigo 44.º

Poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas

1 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos seguintes, os seguintes poderes:

a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;

b) Inspecções e vistorias;

*c)*Adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística;

d) Cobrança de taxas;

*e)*Recepção das cedências ou compensações devidas.

2 - Quando não seja o município a assumir as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, a entidade gestora apenas exerce os poderes delegados pelo

município, sem prejuízo de poder requerer directamente ao órgão municipal competente, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais.

3 - No caso da delegação de poderes prevista no número anterior, o órgão executivo da entidade gestora pode subdelegar no seu presidente as competências que, de acordo com o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de Fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, pelos Decretos-Lei n.ºs 18/2008, de 29 de Janeiro, 116/2008, de 4 de Julho, e 26/2010, de 30 de Março, e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro (RJUE), são directamente cometidas ao presidente da câmara municipal ou neste delegáveis pela câmara municipal.

4 - Os poderes referidos no n.º 1 devem ser exercidos em observância do disposto nos artigos constantes da presente secção, nomeadamente no que concerne a consulta a entidades externas, protecção do existente e responsabilidade e qualidade da construção.

Artigo 45.º

Controlo prévio de operações urbanísticas

1 - Aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas acções de reabilitação de edifícios ou fracções localizados em área de reabilitação urbana aplica-se, em tudo quanto não seja especialmente previsto no presente decreto-lei, o disposto no RJUE.

2 - São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para a prática, em relação a imóveis localizados na respectiva área de reabilitação urbana, dos actos administrativos inseridos nos

procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no RJUE, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente.

3 - Quando a entidade gestora for uma de entre as mencionadas na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização são disponibilizados ao município por meios electrónicos.

Artigo 46.º

Inspecções e vistorias

1 - São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respectiva área de reabilitação urbana, a realização de inspecções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE.

2 - A entidade gestora tem o dever de comunicar os factos de que toma conhecimento e que sejam puníveis como contra-ordenação às entidades competentes para aplicar as respectivas coimas.

Artigo 47.º

Medidas de tutela da legalidade urbanística

São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respectiva área de reabilitação urbana, a adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos previstos no RJUE.

Artigo 48.º

Cobrança de taxas e de compensações

São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para cobrar as taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor, sem prejuízo do disposto no artigo 67.º.

Artigo 49.º

Isenção de controlo prévio

1 - As operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que se reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio.

2 - A entidade gestora, quando diferente do município, deve informar a câmara municipal até 20 dias antes do início da execução das operações urbanísticas a que se refere o número anterior.

3 - A realização das operações urbanísticas, nos termos do presente artigo, deve observar as normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, designadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de protecção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

Artigo 50.º

Consulta a entidades externas

1 - A consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido formulado em procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas ou de autorização de utilização de edifícios segue o disposto no RJUE, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.

2 - Para efeitos dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações

urbanísticas e de autorização de utilização de edifícios, a entidade gestora pode constituir uma comissão de apreciação, composta pelas entidades que, nos termos da lei, devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados naqueles procedimentos.

3 - A entidade gestora e o município, quando diferente daquela, podem participar nas reuniões da comissão de apreciação.

4 - A constituição da comissão de apreciação é precedida de solicitação escrita dirigida ao presidente do órgão executivo daquelas entidades, ou ao dirigente máximo do serviço, no caso do Estado, para que designe o respectivo representante.

5 - A competência para emissão, no âmbito da comissão de apreciação, das pronúncias legais a que se alude no n.º 1 considera-se delegada no representante designado nos termos do disposto no número anterior.

6 - Os pareceres, autorizações e aprovações que as entidades representadas na comissão de apreciação devam prestar são consignados na acta da reunião da comissão, que os substitui para todos os efeitos, e deve ser assinada por todos os membros presentes na reunião com menção expressa da respectiva qualidade.

7 - A falta de comparência de um dos membros da comissão de apreciação não obsta à apreciação do pedido e à elaboração da acta, considerando-se que as entidades cujo representante tenha faltado nada têm a opor ao deferimento do pedido, salvo se parecer escrito em sentido contrário seja emitido no prazo de 10 dias após a reunião da comissão de apreciação.

8 - Em caso de pronúncia desfavorável, as entidades referidas no n.º 1 devem indicar

expressamente as razões da sua discordância e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para a viabilização do projecto.

Artigo 51.º

Protecção do existente

1 - A emissão da licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de reconstrução ou alteração de edifício inseridas no âmbito de aplicação do presente decreto-lei não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

2 - As obras de ampliação inseridas no âmbito de uma operação de reabilitação urbana podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas.

3 - O disposto no número anterior é aplicável ao licenciamento ou à admissão de comunicação prévia de obras de construção que visem a substituição de edifícios previamente existentes.

4 - Os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias devem conter sempre declaração dos autores dos projectos que identifique as normas técnicas ou

regulamentares em vigor que não foram aplicadas e, nos casos previstos no n.º 2 e no número anterior, a fundamentação da sua não observância.

Artigo 52.º

Indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição da comunicação prévia

1 - Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, e para além dos fundamentos previstos no RJUE, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas em área de reabilitação urbana podem, ainda, ser indeferidos ou rejeitadas quando estas operações sejam susceptíveis de causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício.

2 - No caso de edifícios compreendidos em área de reabilitação urbana sujeita a operação de reabilitação urbana sistemática, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas podem ainda ser indeferidos ou rejeitadas quando estas operações sejam susceptíveis de causar um prejuízo manifesto à operação de reabilitação urbana da área em que o mesmo se insere.

Artigo 53.º

Responsabilidade e qualidade da construção

As operações urbanísticas incluídas numa operação de reabilitação urbana devem respeitar o disposto no RJUE, relativamente a responsabilidade e qualidade da construção, nomeadamente no seu artigo 10.º, sem prejuízo do disposto no presente decreto-lei e nos regimes jurídicos que regulam a qualificação exigível aos técnicos responsáveis pela coordenação, elaboração e subscrição de projecto, pelo desempenho das funções de direcção de fiscalização de obra e de direcção de obra, incluindo os deveres e

responsabilidades a que estão sujeitos, e ainda o exercício da actividade de construção ou de outras actividades ou profissões envolvidas nas operações urbanísticas de reabilitação urbana.

Subsecção II

Procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas

Artigo 53.º-A

Âmbito

Às operações urbanísticas de reabilitação urbana de edifícios ou fracções conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana e que, nos termos do RJUE, estão sujeitas a comunicação prévia, aplica-se o disposto na subsecção anterior e no respectivo regime subsidiário para o procedimento de comunicação prévia, com as especialidades previstas na presente subsecção.

Artigo 53.º-B

Unidade orgânica flexível

1 - Quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea *a*) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de Outubro.

2 - A unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

3 - O presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de

competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia.

Artigo 53.º-C

Apresentação da comunicação prévia

1 - A comunicação prévia é apresentada ao município e é acompanhada dos elementos referidos no n.º 1 do artigo 35.º do RJUE.

2 - Quando não assuma as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, o município remete de imediato, por meios electrónicos, a comunicação referida no número anterior à respectiva entidade gestora, notificando o interessado desse facto no prazo de 5 dias úteis.

3 - O modelo de comunicação prévia a que se refere o n.º 1 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-D

Consultas

1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 28.º, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal.

2 - A entidade gestora pode, a título meramente facultativo e não vinculativo, realizar consultas ou solicitar pareceres às entidades externas ou aos serviços da organização autárquica municipal que considere adequados, para obtenção de esclarecimentos.

3 - O disposto no número anterior não suspende o prazo legalmente fixado para a

admissão ou rejeição da comunicação prévia.

Artigo 53.º-E

Rejeição da comunicação prévia

1 - No prazo de 15 dias úteis a contar da apresentação, ao município, da comunicação e demais elementos a que se refere o artigo 53.º-C, a entidade gestora deve rejeitar a comunicação quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como nos casos previstos no artigo 52.º.

2 - Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a comunicação prévia tenha sido rejeitada, considera-se a mesma admitida, devendo essa informação ser disponibilizada no sistema informático da entidade gestora, quando esta for o município, ou em sistema informático ou na página electrónica, se se tratar de uma entidade de entre as mencionadas na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º.

3 - Na falta de rejeição da comunicação prévia, o interessado pode dar início às obras, efectuando previamente o pagamento das taxas devidas através de autoliquidação.

4 - Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 28.º, a comunicação prévia não pode ser rejeitada com fundamento na ausência de consulta, parecer, autorização ou aprovação de entidade externa ou dos serviços da organização autárquica municipal.

5 - Quando a entidade gestora formular uma proposta de rejeição da comunicação prévia, deve indicar expressamente as normas legais ou regulamentares violadas e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para a admissão da comunicação prévia.

6 - No caso previsto do número anterior, o interessado pode, em sede de audiência dos interessados, apresentar à entidade gestora novos elementos elaborados nos termos por

esta indicados como necessários para a admissão da comunicação prévia.

7 - No prazo de 10 dias úteis a contar do exercício do direito de audiência dos interessados, a entidade gestora profere decisão sobre a comunicação prévia, não podendo rejeitá-la se as alterações indicadas tiverem sido integralmente observadas nem suscitar novas desconformidades com fundamento em projecto já anteriormente apreciado.

Artigo 53.º-F

Protecção do existente

1 - À admissão da comunicação prévia de obras abrangidas pela presente subsecção é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 51.º.

2 - Quando o técnico autor do projecto legalmente habilitado declare, através de termo de responsabilidade, que a desconformidade com as normas em vigor não é originada nem agravada pela operação de reabilitação urbana ou que esta melhora as condições de segurança e de salubridade da edificação, a apreciação pela entidade gestora no âmbito da comunicação prévia não incide sobre a desconformidade com as normas em vigor objecto daquela declaração.

3 - O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projecto legalmente habilitado, nos termos do número anterior, deve:

a) Indicar quais as normas legais ou regulamentares em vigor que o projecto não observa; e

b) Fundamentar a não observância dessas normas.

4 - O disposto nos números anteriores não prejudica a possibilidade de a entidade gestora rejeitar a comunicação prévia com fundamento na não observância de normas legais e regulamentares em vigor não indicadas no termo de responsabilidade.

5 - O modelo do termo de responsabilidade referido nos n.ºs 2 e 3 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

Artigo 53.º-G

Autorização de utilização

1 - Concluída a operação urbanística, no todo ou em parte, aplica-se à autorização de utilização de edifício ou sua fracção, quando legalmente exigida, o disposto nos artigos 62.º a 64.º do RJUE, com as especialidades previstas no presente artigo.

2 - O termo de responsabilidade a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º do RJUE, deve conter as declarações previstas naquela disposição legal, bem como:

a) Identificar o titular da autorização de utilização;

b) Identificar o edifício ou a fracção autónoma a que respeita;

*c)*Indicar o uso a que se destina o edifício ou a fracção autónoma;

d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, quando aplicável.

3 - Não sendo determinada a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da recepção do requerimento de autorização de utilização instruído nos termos dos números anteriores, o termo de responsabilidade, acompanhado daquele requerimento e do comprovativo da apresentação de ambos à entidade gestora, vale como autorização de utilização, para os efeitos do disposto no artigo 62.º do RJUE, substituindo o alvará de utilização referido no n.º 3 do artigo 74.º do mesmo regime.

4 - O modelo do termo de responsabilidade referido no n.º 2 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

SECÇÃO II

Instrumentos de política urbanística

Artigo 54.º

Instrumentos de execução de política urbanística

1 - A entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da respectiva operação de reabilitação urbana, os seguintes instrumentos de execução:

a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;

b) Empreitada única;

*c)*Demolição de edifícios;

d) Direito de preferência;

*e)*Arrendamento forçado;

*f)*Servidões;

g) Expropriação;

h) Venda forçada;

*i)*Reestruturação da propriedade.

2 - Quando não seja o município a assumir directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, a entidade gestora apenas pode utilizar os instrumentos de execução cujos poderes hajam sido expressa ou tacitamente delegados pelo município,

sem prejuízo de poder requerer directamente ao órgão municipal competente, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais.

3 - Os instrumentos de execução previstos nas alíneas *f)* a *i)* do n.º 1 apenas podem ser utilizados nas operações de reabilitação urbana sistemática.

Artigo 55.º

Obrigação de reabilitar e obras coercivas

1 - Caso seja atribuído a um edifício ou fracção um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respectivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

2 - Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na acção de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou fracções para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

3 - No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º.

Artigo 56.º

Empreitada única

1 - A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a

reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

2 - Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projecto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

3 - No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

Artigo 57.º

Demolição de edifícios

1 - A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

2 - Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.

3 - Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efectuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

4 - A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de Outubro.

Artigo 58.º

Direito de preferência

1 - A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou fracções situados em área de reabilitação urbana.

2 - Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respectivas zonas de protecção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

3 - O direito de preferência previsto no n.º 1 apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objecto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

4 - O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.

5 - Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

a) O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando-se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;

b) O direito de preferência na primeira alienação do bem.

Artigo 59.º

Arrendamento forçado

1 - Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fracção por um prazo mínimo de cinco anos afectando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

2 - [*Revogado*].

3 - O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º

4 - É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de Setembro.

Artigo 60.º

Servidões

1 - Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das actividades localizadas nas zonas de intervenção.

2 - A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte.

Artigo 61.º

Expropriação

1 - Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as fracções que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

2 - A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de fracções se os respectivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.

3 - A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege-se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades:

a) A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;

b) A competência para a emissão do acto administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;

*c)*As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem carácter urgente.

4 - No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado.

5 - No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respectivas indemnizações.

Artigo 62.º

Venda forçada

1 - Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no

n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respectiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fracção em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

2 - Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objecto de venda forçada as fracções autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em fracções autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando-se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.

3 - A entidade gestora e o município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

4 - Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fracção resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

5 - Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fracção em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.

6 - Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem, nos termos do número

anterior:

a) O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;

b) A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da recepção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fracção e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei;

*c)*A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.

7 - A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando:

a) Se verifiquem as circunstâncias previstas no n.º 6 do artigo 11.º do Código das Expropriações; ou

b) Aceite, total ou parcialmente, a contraproposta referida no n.º 5, revendo o valor mínimo de arrematação do bem.

8 - A decisão de início do procedimento de venda em hasta pública é:

a) Notificada ao interessado, nos termos previstos no Código das Expropriações para a notificação da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações;

b) Publicitada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, alterado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.

9 - A venda em hasta pública referida no n.º 7 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, alterado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro, com as devidas adaptações.

10 - A aquisição do bem em hasta pública, ao abrigo do disposto no presente artigo:

a) É titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial;

b) Obriga à inscrição, no registo predial, de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras.

11 - Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar a reabilitação do edifício ou fracção no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a, não a concluir no prazo estabelecido:

a) A entidade gestora deve proceder à expropriação do edifício ou fracção ou retomar o procedimento de venda forçada, dando-se conhecimento da decisão ao primitivo proprietário;

b) O arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, inadimplente não tem direito a receber um valor que exceda o montante que haja dispendido na aquisição do edifício ou fracção em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário.

12 - Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

Artigo 63.º

Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada

1 - Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou tenha apresentado contraproposta de valor inferior ao da arrematação, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respectivo procedimento.

2 - Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior com um valor superior ao resultante da venda em hasta pública, a entidade gestora promove uma tentativa de acordo sobre o montante pecuniário a entregar, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações, sem prejuízo de lhe ser imediatamente entregue o produto da hasta pública.

3 - Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.

4 - Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram-se reportados à decisão de iniciar o procedimento de hasta pública, previsto no n.º 7 do artigo anterior.

5 - O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respectivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.

6 - Nos casos em que o valor do bem fixado nos termos do n.º 2 ou do n.º 3 é superior ao

valor da arrematação, a entidade gestora é responsável pelo pagamento da diferença, devendo prestar as garantias previstas no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.

7 - O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.

Artigo 64.º

Reestruturação da propriedade

1 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:

a) As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;

b) Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respectivo proprietário;

*c)*Os terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;

d) Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento,

sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhes seja feita.

2 - Os prazos a que se referem as alíneas *b*), *c)* e *d*) do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

3 - Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou que um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.

SECÇÃO III

Outros instrumentos de política urbanística

Artigo 65.º

Determinação do nível de conservação

1 - A entidade gestora pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fracção, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos estabelecidos no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e respectivos regimes complementares, com as necessárias adaptações.

2 - Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

Artigo 66.º

Identificação de prédios ou fracções devolutos

A entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou fracções que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.

Artigo 67.º

Taxas municipais e compensações

1 - Pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo do disposto no presente decreto-lei.

2 - Pode também ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de actividades económicas, com aplicação restrita a acções enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática.

3 - Pode ainda ser estabelecido, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infra-estruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE.

Artigo 68.º

Fundo de compensação

1 - Quando sejam adoptados mecanismos de perequação compensatória no âmbito das operações de reabilitação urbana, podem ser constituídos fundos de compensação com

o objectivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.

2 - São delegáveis na entidade gestora, caso esta não seja o município, as competências para constituir e gerir os fundos de compensação a que se refere o número anterior.

CAPÍTULO VII

Participação e concertação de interesses

Artigo 69.º

Interessados

1 - Sem prejuízo das regras gerais relativas a legitimidade procedimental, previstas no Código do Procedimento Administrativo, consideram-se interessados, no âmbito de procedimentos a que alude o presente decreto-lei cujo objecto é uma fracção, um edifício ou um conjunto específico de edifícios, os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos ao edifício ou fracção a reabilitar.

2 - São tidos por interessados, para efeitos de aplicação do disposto no número anterior, os que, no registo predial, na matriz predial ou em títulos bastantes de prova que exibam, figurem como titulares dos direitos a que se refere o número anterior ou, sempre que se trate de prédios omissos ou haja manifesta desactualização dos registos e das inscrições, aqueles que pública e notoriamente forem tidos como tais.

3 - São ainda interessados no âmbito dos procedimentos a que se alude no n.º 1 aqueles que demonstrem ter um interesse pessoal, directo e legítimo relativamente ao objecto do procedimento e que requeiram a sua intervenção como tal.

Artigo 70.º

Representação de incapazes, ausentes ou desconhecidos

1 - Havendo interessados incapazes, ausentes ou desconhecidos, sem que esteja organizada a respectiva representação, a entidade gestora pode requerer ao tribunal competente que lhes seja nomeado curador provisório, que é, quanto aos incapazes, na falta de razões ponderosas em contrário, a pessoa a cuja guarda estiverem entregues.

2 - A intervenção do curador provisório cessa logo que se encontre designado o normal representante do incapaz ou do ausente ou passem a ser conhecidos os interessados cuja ausência justificara a curadoria.

Artigo 71.º

Organizações representativas dos interesses locais

A participação dos interessados nos procedimentos previstos no presente decreto-lei pode ser exercida através de organizações representativas de interesses locais, nomeadamente no âmbito da discussão pública de planos, programas e projectos.

Artigo 72.º

Concertação de interesses

1 - No âmbito dos procedimentos administrativos previstos no presente decreto-lei deve ser promovida a utilização de mecanismos de negociação e concertação de interesses, nomeadamente nos casos em que os interessados manifestem formalmente perante a entidade gestora vontade e disponibilidade para colaborar e concertar, nessa sede, a definição do conteúdo da decisão administrativa em causa.

2 - A utilização de mecanismos de concertação de interesses deve privilegiar a obtenção de soluções que afectem os direitos dos interessados apenas na medida do que se revelar

necessário à tutela dos interesses públicos subjacentes à reabilitação urbana e que permitam, na medida do possível, a manutenção dos direitos que os mesmos têm sobre os imóveis.

3 - A entidade gestora deve informar os interessados a respeito dos respectivos direitos e deveres na operação de reabilitação urbana, nomeadamente sobre os apoios e incentivos financeiros e fiscais existentes.

Artigo 73.º

Direitos dos ocupantes de edifícios ou fracções

1 - Quem, de boa fé, habite em edifícios ou fracções que sejam objecto de obras coercivas, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento temporário, a expensas do proprietário, excepto se dispuser no mesmo concelho ou em concelho limítrofe de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado.

2 - Quem, de boa fé, habite em edifícios ou fracções que sejam objecto de reestruturação da propriedade, expropriação ou venda forçada, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento equivalente, devendo apenas ser constituído como interessado no procedimento de determinação de montante indemnizatório se prescindir desse realojamento.

3 - Os sujeitos referidos nos números anteriores têm preferência nas posteriores alienações ou locações de edifício ou fracção objecto da acção de reabilitação realizada nos termos do presente decreto-lei.

4 - O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos dos arrendatários previstos na legislação aplicável.

Artigo 73.º-A

Programa de acção territorial

A delimitação da área de reabilitação urbana, o programa estratégico de reabilitação urbana, o programa da unidade de intervenção, a elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana, bem como os termos da sua execução, podem ser, conjunta ou isoladamente, objecto de programa de acção territorial, a celebrar nos termos previstos no RJIGT.

CAPÍTULO VIII

Financiamento

Artigo 74.º

Apoios do Estado

1 - O Estado pode, nos termos previstos na legislação sobre a matéria, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam acções de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das actividades económicas.

2 - O Estado pode também conceder apoios financeiros às entidades gestoras, nos termos previstos em legislação especial.

3 - Em qualquer caso, os apoios prestados devem assegurar o cumprimento das normas aplicáveis a respeito de protecção da concorrência e de auxílios do Estado.

Artigo 75.º

Apoios dos municípios

1 - Os municípios podem, nos termos previstos em legislação e regulamento municipal sobre a matéria, conceder apoios financeiros a intervenções no âmbito das operações de reabilitação urbana.

2 - Os apoios financeiros podem ser atribuídos aos proprietários, às entidades gestoras da operação de reabilitação urbana e a terceiros que promovam acções de reabilitação urbana, incluindo as que se destinam à dinamização e modernização das actividades económicas.

3 - A legislação a que se refere o n.º 1 e os apoios prestados devem assegurar o cumprimento das normas aplicáveis a respeito de protecção da concorrência e de auxílios do Estado.

Artigo 76.º

Financiamento das entidades gestoras

1 - As entidades gestoras podem contrair empréstimos a médio e longo prazos destinados ao financiamento das operações de reabilitação urbana, os quais, caso autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não relevam para efeitos do montante da dívida de cada município.

2 - A delimitação de uma área de reabilitação urbana confere ao município o poder de aceitar e sacar letras de câmbio, conceder avales cambiários, subscrever livranças, bem como conceder garantias pessoais e reais, relativamente a quaisquer operações de financiamento promovidas por entidades gestoras no âmbito de uma operação de reabilitação urbana.

Artigo 77.º

Fundos de investimento imobiliário

1 - Para a execução das operações de reabilitação urbana, podem constituir-se fundos de investimento imobiliário, nos termos definidos em legislação especial.

2 - A subscrição de unidades de participação nos fundos referidos no número anterior pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou fracções a reabilitar.

3 - Para o efeito previsto no número anterior, o valor dos prédios ou fracções é determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados

por um avaliador independente registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designado.

4 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode participar no fundo de investimento imobiliário.

PARTE III

Regime especial da reabilitação urbana

Artigo 77.º-A

Âmbito

1 - O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas de reabilitação que cumpram os requisitos previstos no número seguinte e tenham por objecto edifícios ou fracções, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:

a) Cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e

b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.

2 - As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela presente parte devem, cumulativamente:

a) Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de

vãos existentes ao nível do piso térreo;

b) Manter os elementos arquitectónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;

*c)*Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; e

d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico.

3 - O regime estabelecido na presente parte não se aplica às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis individualmente classificados ou em vias de classificação.

4 - O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis que se localizem em zonas de protecção e não estejam individualmente classificados nem em vias de classificação, salvo quando importem novas aberturas de vãos na fachada ou na cobertura.

Artigo 77.º-B

Regime do controlo prévio de operações urbanísticas

Às operações urbanísticas abrangidas pela presente parte aplica-se o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos estabelecidos nos artigos 53.º-A a 53.º-G e no respectivo regime subsidiário, com as necessárias adaptações, salvo quando estiverem isentas de controlo prévio ao abrigo do presente decreto-lei e do RJUE.

PARTE IV

Disposições sancionatórias

Artigo 77.º-C

Contra-ordenações

1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, é punível como contra-ordenação:

a) A realização de operação urbanística de reabilitação urbana sujeita a comunicação prévia sem que esta haja sido efectuada e admitida;

b) A realização de quaisquer operações urbanísticas de reabilitação de edifícios em desconformidade com o respectivo projecto ou com as condições da admissão da comunicação prévia;

*c)*A ocupação de edifícios ou das suas fracções autónomas objecto do presente diploma sem autorização de utilização, quando exigida, ou em desacordo com o uso nela fixado;

d) As falsas declarações dos autores e coordenadores de projectos no termo de responsabilidade relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projecto;

*e)*As falsas declarações dos autores e coordenador de projectos no termo de responsabilidade previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 53.º-F, incluindo quando o mesmo for apresentado ao abrigo das referidas disposições legais nos termos do artigo 77.º-B;

*f)*As falsas declarações do director de obra, do director de fiscalização de obra e de outros técnicos no termo de responsabilidade previsto no n.º 2 do artigo 53.º-G, incluindo quando o mesmo for apresentado ao abrigo da referida disposição legal nos termos do artigo 77.º-B, relativamente:

i) À conformidade da execução da obra com o projecto aprovado e com as condições da comunicação prévia admitida;

ii) À conformidade das alterações efectuadas ao projecto com as normas legais e regulamentares aplicáveis;

g) As falsas declarações do técnico legalmente habilitado no termo de responsabilidade previsto no artigo 81.º-A;

h) A subscrição de projecto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar.

2 - A contra-ordenação prevista na alínea *a)* do número anterior é punível com coima de € 500 a € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 a € 450 000, no caso de pessoa colectiva.

3 - A contra-ordenação prevista na alínea *b)* do n.º 1 é punível com coima de € 3 000 a € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 6 000 a € 450 000, no caso de pessoa colectiva.

4 - A contra-ordenação prevista na alínea *c)* do n.º 1 é punível com coima de € 500 a € 100 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 a € 250 000, no caso de pessoa colectiva.

5 - As contra-ordenações previstas nas alíneas *d)* a *h)* do n.º 1 são puníveis com coima de € 3 000 a € 200 000.

6 - A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.

7 - A tentativa é punível com a coima aplicável à contra-ordenação consumada, especialmente atenuada.

Artigo 77.º-D

Sanções acessórias

1 - Consoante a gravidade da contra-ordenação e a culpa do agente, podem ser aplicadas, simultaneamente com a coima, as seguintes sanções acessórias:

a) A perda a favor do Estado dos objectos pertencentes ao agente que serviram ou estavam destinados a servir para a prática da infracção, ou que por esta foram

produzidos;

b) A interdição do exercício, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou actividade conexas com a infracção praticada;

*c)*A privação, até ao máximo de quatro anos, do direito a subsídio ou benefício outorgado ou a outorgar por entidades ou serviços públicos.

2 - As coimas e as sanções acessórias previstas no presente decreto-lei, quando aplicadas a empresário em nome individual ou a sociedade comercial habilitados a exercer a actividade da construção ou a representante legal desta, são comunicadas ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P..

3 - As sanções aplicadas ao abrigo do disposto nas alíneas *d*) a *h*) do n.º 1 do artigo anterior aos autores de projecto, coordenadores de projectos, responsáveis pela direcção técnica da obra ou a quem subscreva o termo de responsabilidade previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 53.º-F, no n.º 2 do artigo 53.º-G, em qualquer dos casos incluindo quando o fizer ao abrigo das referidas disposições legais nos termos do artigo 77.º-B, e no artigo 81.º-A, são comunicadas à respectiva ordem ou associação profissional, quando exista.

4 - A interdição de exercício de actividade prevista na alínea *b*) do n.º 1, quando aplicada a pessoa colectiva, estende-se a outras pessoas colectivas constituídas pelos mesmos sócios.

Artigo 77.º-E

Instrução e decisão

Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras autoridades policiais e fiscalizadoras, a competência para determinar a instauração dos processos de contra-ordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas e as sanções acessórias pertence

ao presidente da câmara municipal ou, se houver delegação de competências, aos vereadores.

Artigo 77.º-F

Destino do produto das coimas

O produto da aplicação das coimas reverte a favor do município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.

Artigo 77.º-G

Responsabilidade criminal

1 - O desrespeito dos actos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no presente decreto-lei é punível nos termos do artigo 348.º do Código Penal.

2 - As falsas declarações ou informações prestadas nos termos de responsabilidade ou no livro de obra pelos autores e coordenadores de projectos, directores de obra e de fiscalização de obra e outros técnicos, referidos nas alíneas *d*) a *g*) do n.º 1 do artigo 77.º-C, são puníveis nos termos do artigo 256.º do Código Penal.

3 - O disposto no número anterior não prejudica a aplicação do artigo 277.º do Código Penal.

PARTE V

Disposições transitórias e finais

SECÇÃO I

Disposições transitórias

Artigo 78.º

Áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística

1 - As áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criadas ao abrigo do

Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 313/80, de 19 de Agosto, e 400/84, de 31 de Dezembro, podem ser convertidas em uma ou mais áreas de reabilitação urbana, nos termos do presente decreto-lei.

2 - A conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística em áreas de reabilitação urbana opera-se por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, que deve englobar a aprovação da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana, nos termos do procedimento previsto no presente decreto-lei.

3 - A conversão pode ser feita através da aprovação de plano de pormenor de reabilitação urbana que inclua na sua área de intervenção a área crítica de recuperação e reconversão urbanística em causa.

4 - A conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística deve ocorrer no prazo de dois anos contado da data de entrada em vigor do presente decreto-lei.

5 - Os decretos de classificação de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, praticados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 313/80, de 19 de Agosto, e 400/84, de 31 de Dezembro, caducam caso não venha a ser aprovada, nos termos e prazo previstos nos números anteriores, a conversão de área crítica de recuperação e reconversão urbanística em áreas de reabilitação urbana.

6 - O disposto no número anterior não prejudica o exercício dos direitos aos benefícios fiscais, ou outros, entretanto adquiridos.

7 - Nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, até à conversão prevista no presente artigo ou à caducidade dos respectivos decretos de classificação, é aplicável o regime previsto no Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 313/80, de 19 de Agosto, e 400/84, de 31 de Dezembro.

Artigo 79.º

Sociedades de reabilitação urbana constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio

1 - As sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, prosseguem o seu objecto social até ao momento da sua extinção, nos termos da legislação aplicável, podendo vir a ser designadas como entidades gestoras em operações de reabilitação urbana determinadas nos termos do presente decreto-lei.

2 - As empresas a que se refere o número anterior regem-se pelo regime do sector empresarial local ou pelo regime do sector empresarial do Estado, consoante a maioria do capital social seja detido pelo município ou pelo Estado.

3 - Para efeitos do presente decreto-lei, consideram-se equiparadas às áreas de reabilitação urbana as zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana, delimitadas nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, equiparando-se as unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados ao abrigo do mesmo decreto-lei às unidades de intervenção reguladas no presente decreto-lei.

4 - A reabilitação urbana nas zonas de intervenção referidas no número anterior é prosseguida pelas sociedades de reabilitação urbana já constituídas, que assumem a qualidade de entidade gestora nos termos e para os efeitos do regime aprovado pelo presente decreto-lei, com as seguintes especificidades:

a) A reabilitação urbana nas zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana é enquadrada pelos instrumentos de programação e de execução aprovados de acordo com o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, designadamente os documentos estratégicos das unidades de intervenção;

b) As sociedades de reabilitação urbana consideram-se investidas nos poderes previstos no n.º 1 do artigo 44.º e nas alíneas *a)* e *c)* a *e)* do n.º 1 do artigo 54.º, para a totalidade da zona de intervenção, considerando-se ainda investidas nos

poderes previstos nas alíneas *b)* e *f)* a *i)* do artigo 54.º nas áreas das unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados;

c) Os contratos de reabilitação celebrados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, são equiparados aos contratos de reabilitação urbana regulados no presente decreto-lei.

5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os municípios devem, no prazo de cinco anos contados da entrada em vigor do presente decreto-lei, aprovar a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana das zonas de intervenção referidas no n.º 3, nos termos do procedimento previsto no presente decreto-lei, e dar o subsequente seguimento ao procedimento, convertendo a zona de intervenção das sociedades de reabilitação urbana constituídas nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, em uma ou mais áreas de reabilitação urbana.

6 - Sem prejuízo do termo do prazo estabelecido no número anterior, a conversão da zona de intervenção das sociedades de reabilitação urbana pode ser feita faseadamente, nos casos em que o município opte pela delimitação de mais de uma área de reabilitação urbana.

7 - As áreas da zona de intervenção que, nos termos e prazo previstos no n.º 5, não sejam objecto da decisão a que alude o mesmo número deixam de se reger pelo regime estabelecido no presente decreto-lei.

8 - As sociedades de reabilitação urbana referidas no n.º 1 podem ser encarregues pela câmara municipal de preparar o projecto de delimitação de áreas de reabilitação urbana, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 13.º, ou de preparar o projecto de plano de pormenor e dos elementos que o acompanham, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 26.º.

Artigo 80.º

Áreas de reabilitação urbana para os efeitos previstos no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro, ou no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais

A entrada em vigor do presente decreto-lei não prejudica a aplicação do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro, ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Artigo 81.º

Planos de pormenor em elaboração

Os planos de pormenor em elaboração à data da entrada em vigor do presente decreto-lei podem ser aprovados sob a forma de planos de pormenor de reabilitação urbana, devendo a câmara municipal, para o efeito, adaptar o projecto de plano de pormenor às regras estabelecidas no presente decreto-lei.

SECÇÃO II

Disposições finais

Artigo 81.º-A

Constituição da propriedade horizontal

1 - O termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado atestando que estão verificados os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, acompanhado de comprovativo da sua apresentação ao município ou à entidade referida na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º, quando for aplicável, vale como documento comprovativo de que as fracções autónomas satisfazem os requisitos legais, para os efeitos do disposto no artigo 59.º do Código do Notariado.

2 - O termo de responsabilidade referido no número anterior deve:

a) Identificar o titular da autorização de utilização;

b) Identificar o edifício e as fracções autónomas, bem como as respectivas áreas;

*c)*Indicar o fim a que se destinam as fracções autónomas;

d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal.

3 - O modelo do termo de responsabilidade referido nos números anteriores é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.

4 - Quando a entidade gestora for uma de entre as mencionadas na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 10.º, o termo de responsabilidade e o comprovativo da sua apresentação são disponibilizados ao município por meios electrónicos.

Artigo 82.º

Regiões autónomas

O presente decreto-lei aplica-se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, com as devidas adaptações, nos termos da respectiva autonomia político-administrativa, cabendo a sua execução administrativa aos serviços e organismos das respectivas administrações regionais autónomas com atribuições e competências no âmbito da reabilitação urbana, sem prejuízo das atribuições das entidades de âmbito nacional.

Artigo 83.º

Norma revogatória

Sem prejuízo do disposto no n.º 7 do artigo 78.º, são revogados:

a) O Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio;

b) O capítulo XI do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, alterado pelos

Decretos-Lei n.ºs 313/80, de 19 de Agosto, e 400/84, de 31 de Dezembro.

Artigo 84.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor 60 dias após a data da sua publicação.