



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E PODER LOCAL
XII Legislatura

EXCELENTÍSSIMA SENHORA
PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA
DA REPÚBLICA

Of. 170 /CAOTPL

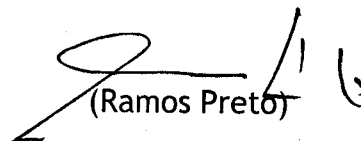
ASSUNTO: Parecer - Proposta de Lei 24/XII/1.^a (GOV)

Para os devidos efeitos, tenho a honra de enviar a Vossa Excelência o PARECER relativo à *Proposta de Lei 24/XII/1.^a (GOV) - 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, tendo os Considerandos e as Conclusões sido aprovados por unanimidade, verificando-se a ausência dos GP's do BE e PEV, em reunião desta Comissão Parlamentar realizada em 2012.02.14.*

Com os melhores cumprimentos, *e a amizade e estima*

Palácio de São Bento, 15.02.12

O PRESIDENTE DA COMISSÃO,


(Ramos Preto)



Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Parecer

Proposta de Lei n.º 24/XII/1ª (GOV)

Autor: Deputado
António Prôa (PSD)

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.



Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

ÍNDICE

PARTE I - CONSIDERANDOS

PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER

PARTE III - CONCLUSÕES

PARTE IV- ANEXOS

PARTE I - CONSIDERANDOS

1 – Introdução

O Governo tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República a Proposta de Lei n.º 24/XII/1ª, que *“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”*.

A iniciativa é apresentada pelo Governo, nos termos da alínea d) do artigo 197.º da Constituição e do 118.º do Regimento, que consubstanciam o poder de iniciativa da lei.

A Proposta de Lei em causa, apresentada a 30 de Setembro de 2011, foi admitida em 4 de Outubro de 2011 e baixou por determinação de Sua Excelência a Presidente da Assembleia da República, à Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local para apreciação e emissão do respectivo parecer.

A Proposta de Lei inclui exposição de motivos, obedece aos requisitos formais respeitantes às iniciativas, em geral e às propostas de lei, em particular.

2 – Objeto, Conteúdo e Motivação

O Governo visa, com esta proposta de lei, proceder à alteração do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, bem como ao Código Civil.

Tal como é referido na exposição de motivos da presente proposta de lei, a mesma “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”.

Enquadrando-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”.

O Governo pretende “...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”.

Assim, “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.

Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

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”.

A Proposta de Lei n.º 24/XII/1ª propõe, para o efeito, alterações ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e aos artigos 1424.º a 1426.º do Código Civil.

3 - Iniciativas pendentes sobre a mesma matéria

A pesquisa efectuada à base de dados da actividade parlamentar e do processo legislativo (PLC) verificou-se que, neste momento, está pendente as seguintes iniciativas versando sobre idêntica matéria:

Projeto de Lei n.º 144/XII/1ª (PS) - Aprova medidas para incentivar o crescimento económico nas áreas da reabilitação urbana e do mercado de arrendamento.

Proposta de Lei n.º 47/XII/1ª (Governo) - Procede à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados;

4 - Consultas obrigatórias e/ou facultativas

Nos termos legais previstos, foram já solicitados pareceres aos Governos e Assembleias Legislativas das Regiões Autónomas, pelo **Gabinete de SE a Presidente da Assembleia da República** e à Associação Nacional dos Municípios Portugueses e à Associação Nacional das Freguesias pela Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local.

Adicionalmente foram enviados pelo Governo os pareceres e contributos das seguintes entidades: Associação Nacional dos Municípios Portugueses; Comissão Nacional de Protecção de Dados; Conselho Superior do Ministério Público; Instituto da Conservação e do Imobiliário; Instituto dos Registos e do Notariado; Ordem dos Arquitectos; Ordem dos Notários; Associação de Empresas de Construção, Obras Públicas e Serviços; Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal; Associação Lisbonense de Proprietários; Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios; Associação Profissional dos Urbanistas Portugueses; Coimbra Viva, SRU; Confederação do Comércio e Serviços de Portugal; Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário e Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas.

No âmbito dos trabalhos da Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local foi aprovada, no início do mês Janeiro, uma proposta para a realização de um conjunto de audições, visando a obtenção de um amplo conjunto de informações, opiniões e contributos sobre a reabilitação urbana e arrendamento que possam contribuir para a apreciação da **Proposta de Lei nº 24/XII-GOV** “Procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de

Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e ao Código Civil” e da **Proposta de Lei nº 38/XII-GOV** “- Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro”.

Assim, está em curso até ao final do mês de Fevereiro a audição das seguintes entidades indicadas pelos diversos Grupos Parlamentares:

ANMP - Associação Nacional dos Municípios Portugueses; PORTOVIVO, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA; Lisboa Ocidental SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.E.M; IGESPAR – Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico; GECORPA - Grémio das Empresas de Conservação e Restauro do Património Arquitetónico; ICOMOS - Comissão Nacional Portuguesa do Conselho Internacional dos Monumentos e dos Sítios; FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica; ANP - Associação Nacional de Proprietários; ALP – Associação Lisbonense de Proprietários; AIL – Associação de Inquilinos Lisbonense; Associação de Inquilinos do Norte de Portugal; ICVM - Instituto de Vilas e Cidades com Mobilidade; Ad Urbem - Associação para o Desenvolvimento do Direito do Urbanismo e da Construção; APROURB - Associação Profissional dos Urbanistas Portugueses; Ordem dos Arquitetos; Ordem dos Engenheiros; CPCI - Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário; APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de mediação Imobiliária de Portugal; APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários; Ordem dos Engenheiros Técnicos; Sociedade Portuguesa de Engenharia Sísmica; IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

PARTE II - OPINIÃO DO DEPUTADO AUTOR DO PARECER

O apoio à aquisição de habitação nova nos últimos 30 anos e a conseqüente regressão do mercado de arrendamento, provocaram o aumento do número de edifícios devolutos, progressiva degradação do edificado e abandono dos centros urbanos.

A degradação dos centros urbanos e conseqüente perda de atratividade e competitividade tem tido como conseqüência o abandono das populações, com implicações no crescimento de novas zonas urbanas, muitas vezes em zonas outrora ocupadas com usos como a agricultura e indústria, contribuindo para graves desequilíbrios no ordenamento do território.

O afastamento da população dos centros urbanos, mantém os custos de conservação de infraestruturas existentes nas cidades e obriga a investimentos em novas infraestruturas e novos equipamentos.

O abandono das populações dos centros urbanos tem contribuído para o aumento das deslocações com conseqüências no tempo diário afeto a esses movimentos e dificuldade acrescida de compatibilização da logística familiar.

Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local

A intervenção no âmbito da reabilitação urbana dos centros urbanos deve ser concretizada localmente, para além da recuperação de edifícios, através de operações integradas visando a requalificação do espaço público, infraestruturas e equipamentos coletivos.

Uma política coordenada de reabilitação urbana deve promover a qualidade, atratividade, competitividade e sustentabilidade dos centros urbanos, devendo ser articulada com a dinamização do mercado de arrendamento como instrumento complementar a uma visão integrada de regeneração urbana.

A regeneração urbana é uma oportunidade para requalificar as cidades, promover a qualidade de vida, gerar negócios e criar emprego.

Sem prejuízo da exposição consubstanciada da posição no debate em Plenário, o Deputado relator é favorável ao conteúdo, forma e oportunidade desta iniciativa legislativa.

PARTE III – CONCLUSÕES

O Governo apresentou à Assembleia da República a Proposta de Lei n.º 24/XII/1ª que visa alterar o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e o Código Civil.

A Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local é do parecer que a Proposta de Lei n.º 24/XII/1ª, apresentada pelo Governo reúne os requisitos constitucionais, legais e regimentais para ser agendado para apreciação pelo Plenário da Assembleia da República, reservando os grupos parlamentares as suas posições e decorrente sentido de voto para o debate.

PARTE IV- ANEXOS

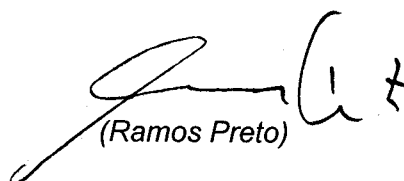
Nota técnica elaborada ao abrigo do disposto do artigo 131º do Regimento da Assembleia da República.

Palácio de S. Bento, 10 de Fevereiro de 2012

O Deputado autor do Parecer,

(António Prôa)

O Presidente da Comissão,



(Ramos Preto)

Proposta de Lei n.º 24 /XII (1.ª)

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.

Data de admissão: 4 de Outubro de 2011

Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local (11.ª)

Índice

- I. Análise sucinta dos factos, situações e realidades respeitantes à iniciativa
- II. Apreciação da conformidade dos requisitos formais, constitucionais e regimentais e do cumprimento da lei formulário
- III. Enquadramento legal e doutrinário e antecedentes
- IV. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria
- V. Consultas e contributos

Elaborada por: Fernando Vasco (DAC), Luís Martins (DAPLEN), José Luís Tomé (BIB) e Dalila Maulide, Fernando Bento Ribeiro e Fernando Marques Pereira (DILP).

Data: 14 de Outubro de 2011

I. Análise sucinta dos factos, situações e realidades respeitantes à iniciativa

O Governo apresenta à Assembleia da República a presente proposta de Lei que visa, nos termos do artigo 1.º, aprovar " 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 controle 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 segurança "

Pretende o Governo obter este desiderato através de alterações propostas ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e aos artigos 1424.º a 1426.º do Código Civil.

II. Apreciação da conformidade dos requisitos formais, constitucionais e regimentais e do cumprimento da lei formulário

• Conformidade com os requisitos formais, constitucionais e regimentais

A presente iniciativa legislativa que "*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*", é apresentada pelo Governo, no âmbito do poder de iniciativa da lei, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 167.º e alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição da República Portuguesa, bem como no artigo 118.º do Regimento da Assembleia da República.

Observa os requisitos formais respeitantes às iniciativas em geral e às propostas de lei, em particular, em conformidade com o previsto no artigo 119.º, n.º 2, n.º 1 do artigo 120.º, do n.º 2 do artigo 123.º, e nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 e n.ºs 2 e 3 do artigo 124.º do Regimento.

• Verificação do cumprimento da lei de enquadramento orçamental

A iniciativa tem uma exposição de motivos, obedece ao formulário correspondente a uma proposta de lei do Governo, contendo após o articulado, sucessivamente, a data de aprovação em Conselho de Ministros (29/10/2011), a assinatura do Primeiro – Ministro e do ministro competente, de acordo com os n.ºs 1 e 2 do artigo 13.º da Lei n.º 74/98, de 11 de Novembro, sobre a *publicação, a identificação e o formulário dos diplomas*, alterada e republicada pela Lei n.º 42/2007, de 24 de Agosto, *adiante designada de Lei Formulário*. Caso seja aprovada, a presente iniciativa legislativa, revestindo a forma de lei, será publicada na 1.ª Série do

Diário da República, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º, da Lei n.º 74/98, entrando em vigor 30 dias após a sua publicação conforme o artigo 9.º do seu articulado e ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 2.º, da *Lei Formulário*.

Considerando que a iniciativa legislativa não identifica número de ordem da alteração a introduzir ao "Decreto - Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico de reabilitação urbana", em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 6.º da *Lei Formulário*, sugere-se que no título do futuro diploma passe a constar a seguinte designação: "*Primeira alteração ao Decreto - Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico de reabilitação urbana, e ao Código Civil*". Finalmente, sublinhe-se, igualmente, que a iniciativa legislativa contém, em anexo, o texto Decreto - Lei a republicar com a inserção das alterações que decorram da aprovação do futuro diploma, em conformidade com o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 6.º da *Lei Formulário*."

III. Enquadramento legal e doutrinário e antecedentes

• Enquadramento legal nacional e antecedentes

No que diz respeito à reabilitação urbana, foi o Capítulo XI e seguintes do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, que definiu as "*áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, expropriações e obrigatoriedade de construção, realojamento e fundo municipal de urbanização*".

No entanto, é o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, diploma de execução da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 106/2003, de 10 de Dezembro, que veio criar as condições que permitiram a reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, permitindo aos municípios a possibilidade de constituírem sociedades de reabilitação urbana nas quais detinham a totalidade do capital social e às quais eram atribuídos poderes de autoridade e de polícia administrativa como os de expropriação e de licenciamento.

Em aplicação da Lei n.º 95-A/2009, de 02 de Setembro ("Autoriza o Governo a aprovar o regime jurídico da reabilitação urbana e a proceder à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados"), o governo publica o Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, que encara a reabilitação urbana, «como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna», revogando o disposto no Capítulo XI do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro e o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio.

Do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, decorrem os princípios orientadores dos planos de pormenor de reabilitação urbana como modalidade específica dos planos de pormenor que concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal. O plano de pormenor de reabilitação urbana abrange o solo urbano correspondente à totalidade ou a parte de um centro histórico delimitado em plano director municipal ou plano de urbanização eficaz, uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística ou uma área de reabilitação urbana. O diploma mencionado sofreu várias alterações, entre as quais o Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que o republica, e o Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de Agosto.

O Orçamento de Estado para 2008, aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro, no artigo 82.º *"regula o regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana, através da concessão de incentivos fiscais às acções de reabilitação de imóveis"*. Igualmente, o Orçamento de Estado para 2009, aprovado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro, no artigo 76.º, que altera a lista I anexa ao Código do IVA, e no artigo 99.º, que adita um artigo 71.º ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, cria incentivos à reabilitação urbana.

"O processo de formação do contrato de concessão da reabilitação urbana decorre do disposto no Código dos Contratos Públicos aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro", alterado pela Lei n.º 59/2008, de 11 de Setembro e rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 18-A/2008, de 28 de Março.

"Os instrumentos de execução e controlo de operações de reabilitação urbana regem-se, também, pelo regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro", com as alterações introduzidas 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 e 116/2008, de 4 de Julho, e 26/2010, de 30 de Março, e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro.

Na *"determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fracção compreendido numa área de reabilitação urbana"* são aplicáveis as regras fixadas pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro - Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

Os artigos 1424.º (*"Encargos de conservação e fruição"*), 1425º (*"Inovações"*) e 1426.º (*"Encargos com as inovações"*) do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de Novembro de 1966, referem especificamente os *"Direitos e encargos dos condóminos"*.

- **Enquadramento doutrinário/bibliográfico**

- ALVES, João - **Propriedade horizontal : as limitações de direito privado à realização de obras que prejudicam a segurança, a estética e a linha arquitectónica do edifício**. Coimbra : Coimbra Editora, 2011. 198 p. ISBN: 978-972-32-1941-8. Cota: 12.06.2 – 227/2011
- Resumo: O objectivo deste trabalho visa a análise do enquadramento das limitações de direito privado à realização de obras que prejudiquem a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício em regime de propriedade horizontal, através do estudo da situação actual a nível legislativo, da doutrina e da jurisprudência.
- COUTINHO, Luís P. Pereira - Controlo de operações urbanísticas em área de reabilitação urbana. **Direito regional e local**. ISSN 1646-8392. Braga. Nº 11 (Jul./Set. 2010), p. 17-25. Cota: RP-816
- Resumo: Este artigo incide sobre as especificidades do regime de controlo das operações urbanísticas em área de reabilitação urbana, em particular do regime material relativo à protecção do existente, do regime orgânico relativo à delegação de competências municipais, do regime procedimental relativo aos procedimentos de controlo e ainda do regime de isenção de controlo prévio.
- MENDES, Jorge Barros... [et. al.] - **Direito do urbanismo e do ambiente : estudos compilados**. Lisboa : Quid Juris, 2010. 492 p. ISBN: 978-972-724-531-4. Cota: 28.46 - 460/2010
- Resumo: Esta obra apresenta uma compilação de textos que analisam as alterações legislativas verificadas no âmbito do direito do urbanismo e do ambiente, designadamente o Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março.
- No que a esta proposta de lei diz respeito, indicam-se os títulos "Fundamentos e princípios do direito do urbanismo", "Reabilitação urbana e tutela dos centros históricos", "Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial" e "Algumas questões de relevo no âmbito do regime jurídico da urbanização e edificação.

O NOVO REGIME DA REABILITAÇÃO URBANA. [org.] Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Lisboa : Almedina, 2010. 207 p. ISBN: 978-972-40-4287-9. Cota: 28.26 - 481/2010

- Resumo: A presente publicação reúne textos de vários professores do CEDOUA. Estes textos analisam o conceito e princípios de reabilitação urbana, sua evolução e caracterização, os seus instrumentos financeiros, a programação e execução das operações de reabilitação, bem como as relações entre cidade e património, como entra património e ambiente.

- OLIVEIRA, António Cândido de - A participação dos cidadãos no direito do urbanismo. **Direito regional e local**. - ISSN 1646-8392. - Lisboa. - Nº 12 (Out/Dez. 2010) p. 14-18. Cota: RP-816
- Resumo: Este artigo analisa a participação dos cidadãos no direito do urbanismo na perspectiva da garantia constitucional da participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território. O autor refere em especial o direito de informação e de participação, a participação e informação ao longo de todo o processo de planeamento e ainda o direito de participação procedimental e de acção popular.
- Nas conclusões, o autor analisa a distância entre o legislado e o praticado, referindo que a participação dos cidadãos estaria mais facilitada se houvesse associações neste domínio e que deverá ser um dever dos municípios fomentar este associativismo.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula, - **A discricionariedade de planeamento urbanístico municipal na dogmática geral da discricionariedade administrativa**. Coimbra : Almedina, 2011. 719 p. ISBN: 978-972-40-4565-8. Cota: 28.46 – 338/2011
- Resumo: A presente dissertação visa analisar os reflexos que o fenómeno geral da discricionariedade administrativa manifesta no domínio do planeamento urbanístico de nível municipal.
- As actividades de planeamento estão directamente relacionadas com o papel do Estado na transformação da sociedade e do território, através da criação de novos mecanismos e instrumentos jurídicos, com especial relevo para os planos, orientados por objectivos de ordenamento.
- Como objecto central desta obra é analisada a discricionariedade de planeamento municipal da perspectiva do relacionamento entre distintos poderes administrativos, da perspectiva do relacionamento entre o poder administrativo e o poder legislativo (o âmbito da discricionariedade de planeamento) e da perspectiva do relacionamento entre o poder administrativo e o poder judicial (os limites ao poder discricionário da Administração).
- PORTUGAL. Leis, decretos, etc. - **Regime de acesso e de exercício de actividades económicas : iniciativa licenciamento zero : decreto-lei nº 48/2011, de 1 de Abril : anotado e comentado**. Anot. António Manuel Góis Nóbrega ; pref. Adriano Pimpão. Faro : [s.n.], 2011. 232 p. ISBN: 978-972-99046-9-1. Cota: 12.06.1 – 404/2011
- Resumo: Esta obra, relativa ao regime de acesso e de exercício de actividades económicas, surge conjugado com um extenso leque de legislação complementar, jurisprudência e anotações inerentes à sua aplicação prática, apresentando-se também integrado na iniciativa "Licenciamento zero", que representa uma imposição comunitária publicada em 2006 para implementação do "balcão único".

- O autor defende que a economia local tem uma influência vital no desenvolvimento sustentável, reconhecendo, neste contexto, à construção civil, a alternativa de reconstruir e revitalizar os espaços urbanos desertificados e abandonados.
- Baseado na experiência de três décadas de dedicação e análise das diferentes componentes do planeamento e da gestão urbanística, o autor apresenta sugestões de melhoria da articulação das normas deste regime legal com o extenso leque de diplomas complementares, identificando algumas falhas e lacunas e sugerindo a sua correcção.
- PORTUGAL. Leis, decretos, etc. - **Regime jurídico da elaboração e subscrição de projectos : direcção e fiscalização de obra (anotado)**. Anot. Lurdes Pereira Coutinho, José Manuel Oliveira Antunes. Coimbra : Almedina, 2011. 275 p. ISBN: 978-972-40-4519-1. Cota: 28.46 – 248/2011
- Resumo: O presente trabalho apresenta um tratamento mais profundo da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho, concentrando aqui uma significativa parte dos comentários, promovendo a sistematização das suas disposições e o seu enquadramento com as demais disposições legais em vigor. Trouxe-se ao seu seio os indispensáveis regimes jurídicos da reabilitação urbana, dos instrumentos de gestão territorial, das actividades sujeitas a licenciamento especial e coligaram-se os enquadramentos legais dos projectos de especialidades, com a coordenação de segurança em projecto e em obra, definindo as qualificações específicas mínimas adequadas à elaboração de projectos, à direcção e fiscalização de obra.
- Portugal Leis, decretos, etc. - **Regime jurídico da Reabilitação Urbana : anotado e comentado e Legislação complementar**. Org. João Paulo Zbyszewski. Lisboa : Quid Juris, [2010]. 192 p. ISBN: 978-972-724-516-1. Cota: 28.46 - 467/2010
- Resumo: A presente obra tem como objectivo evidenciar as alterações e inovações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, em relação ao regime de sociedades de reabilitação urbana – SRU – e perspectivar possibilidades de intervenção dos fundos imobiliários na área da reabilitação urbana.
- O anotador e comentador desta obra refere que o presente regime representa uma significativa modificação nas políticas públicas de ordenamento do território, defendendo mesmo que a reabilitação urbana passou a ser uma actividade economicamente rentável e com carácter permanente.
- PORTUGAL. Leis, decretos, etc. - **Regime jurídico da urbanização e edificação : comentado**. Anot. Fernanda Paula Oliveira ... [et al.]. 3ª ed. Coimbra : Almedina, 2011. 868 p. ISBN: 978-972-40-4557-3. Cota: 28.46 – 330/2011

- O regime jurídico da urbanização e da edificação regula a elaboração, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial, materializados pela operações de loteamento urbano, obras de urbanização e obras particulares.
- Esta terceira edição actualiza os comentários ao regime jurídico de urbanização e edificação em virtude da alteração que ao mesmo foi introduzida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 2 de Setembro.
- Por outro lado, os anotadores desta obra procederam a um reforço das indicações jurisprudenciais e doutrinárias do comentário, bem como a sua precisão, aprofundamento e actualização das posições nele vertidas.
- **O URBANISMO, O ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E OS TRIBUNAIS.** Coord. Fernanda Paula Oliveira. Coimbra : Almedina, 2010. 1068 p. ISBN: 978-972-40-4372-2. Cota: 52 - 60/2011
- A presente publicação reúne um conjunto de textos que procedem a uma reflexão sobre questões do direito do urbanismo e do ordenamento do território, directa ou indirectamente relacionadas com a forma como os tribunais as têm enfrentado.
- A sistematização dos textos seleccionados atenta aos dois grandes núcleos problemáticos que as integram: o planeamento territorial e a gestão urbanística.
- Neste conjunto variado de reflexões é também apresentado o texto dos acórdãos citados ao longo da publicação e é fornecida ainda uma breve resenha e análise da jurisprudência mais recente dos tribunais administrativos nestes domínios.

- **Enquadramento internacional**

Países europeus

A legislação comparada é apresentada para os seguintes países da União Europeia: Espanha, França e Itália.

ESPAÑA

Em Espanha, devido ao regime autonómico, o Governo tem que articular com as Comunidades a sua competência em matéria de habitação. Ao longo dos anos foram criados *Planos Estatais de Vivienda*, cabendo às Comunidades Autónomas procederem ao seu desenvolvimento, adaptação e aplicação através dos seus próprios planos.

O Governo central aprovou o *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012* definido pelo *Real Decreto n.º 2066/2008, de 12 de diciembre*, e estabeleceu o regime do arrendamento urbano na *Ley n.º 29/94, de 24 de Novembro*. O Plano inclui um plano de ajudas para recuperar o parque habitacional, com empréstimos ou outro tipo de auxílios específicos para proceder a melhorias nas habitações.

As Comunidades Autónomas aprovam as suas próprias leis e planos para gerir as áreas de reabilitação urbana. Assim, por exemplo, a Comunidade de *Castilla y León* regula as suas áreas de reabilitação integral pelos seguintes instrumentos:

1. *Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009*;
2. *Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009*, modificado pelo Decreto 64/2006, de 14 de Setembro.

Nestes termos, são áreas de reabilitação integral as áreas constituídas por tecidos residenciais em meio rural ou urbano, que precisem de intervenções de reabilitação dos seus edifícios e de urbanização ou reurbanização dos seus espaços públicos e que sejam assim declarados pela Administração da Comunidade de *Castilla y León*, de acordo com os procedimentos descritos na legislação autonómica em vigor.

A declaração das áreas de reabilitação integral procura servir o propósito de coordenar as actuações das Administrações Públicas e de fomentar a iniciativa privada no sentido de recuperar a funcionalidade de conjuntos históricos, centros urbanos, bairros degradados e municípios rurais, mediante o estabelecimento de um programa de actuação integrado nos âmbitos socioeconómico, educativo e cultural, ambiental e de utilização de energias renováveis e de melhoria da habitabilidade e das acessibilidades.

FRANÇA

A *Agence Nationale de l'habitat* (ANAH), é uma instituição pública criada em 1971 pelo *Décret n.º 71-806, du 29 septembre*. A sua missão é implementar a política nacional de desenvolvimento, reabilitação e melhoria do parque habitacional existente privado, promovendo e incentivando a qualidade do trabalho realizado pela concessão de subsídios para os senhorios, os proprietários e os proprietários do condomínio. A sua vocação social leva-a a actuar junto ao público com menor capacidade económica. Presente em todos os departamentos, a ANAH posiciona-se como um parceiro das autoridades locais, particularmente no contexto das disposições.

O *Décret n.º 96-1156, du 26 décembre*, fixa uma lista de 750 *Zones Urbaines Sensibles* (ZUS). Em 31 de Dezembro de 2008, em França, os ZUS reuniam cerca de 1 100 mil beneficiários de casas. Os *décrets n.º 96-1157 e n.º 96-1158* de 26 de Dezembro de 1996 fixam uma lista de 416 *Zones de Redynamisation Urbaine* (ZRU) por entre as 750 ZUS.

O *Programme National de Rénovation Urbaine* (PNRU) criado pela *Loi n.º 2003-710, du 1er août* de orientação e de planeamento da cidade e da reabilitação urbana prevê um esforço nacional sem precedentes na transformação das ZUS. Este traduz-se no melhoramento dos espaços urbanos, no desenvolvimento dos equipamentos públicos, na reabilitação e na transformação em bairros residenciais de habitações sociais, na demolição de habitações degradadas ou numa melhor organização urbana, tudo para o desenvolvimento de uma nova oferta de habitação.

Organizados pela *Loi n.º 2003-710, du 1er août 2003*, os meios financeiros reservados ao PNRU foram aprovados por diferentes textos legislativos. A *Loi du 1er août 2003*, para a cidade e a renovação urbana prévia com um montante de 2,5 mil milhões de euros para o período de 2004-2008; a *Loi n.º 2005-32, du 18 janvier*, de programação para a coesão social elevou esse montante para 4 mil milhões de euros para o período de 2004-2011; com a *Lei Nacional de Habitação de 13 de Julho de 2006* este montante aumentou para 5 mil milhões de euros para o período de 2004-2013; a *loi pour le Droit Au Logement Opposable du 5 mars 2007*, conhecida pela *loi DALO*, elevou esse montante a 6 mil milhões de euros para o mesmo período.

Trata-se de um esforço nacional, sem precedentes, para a reabilitação de áreas degradadas, visando criar novas habitação e novas instalações públicas, numa política de desenvolvimento urbano. A sua execução foi confiada à *Agence National de Renovation Urbaine* (ANRU), criada para esta finalidade.

O *Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)*, definido pela *Loi n.º 2009-323, du 25 mars 2009*, de mobilização para a habitação e a luta contra a exclusão, é definido para criar habitações condignas, colocando de novo no mercado unidades vagas e facilitar a renovação de energia nas habitações existentes, mantendo a mistura social nos bairros antigos anteriormente deteriorados.

O artigo 28º da Lei Nacional de Habitação de 13 de Julho de 2006, acima citada, regula a redução da taxa de IVA (5,5%) para operações de venda e aluguer em zonas de habitação social. Estas medidas podem ser lidas em pormenor nas instruções fiscal, publicadas nos boletins oficiais da *Direction Générale des Impôt n.º 8 A-4-07, n.º 128 du 6 Décembre 2007* e n.º *8 a-2-09, Instruction du 6 octobre 2009*.

ITÁLIA

Em 2002, foi aprovada a *Lei n.º 166/2002, de 1 de Agosto* ("Disposições em matéria de infra-estruturas e transportes") [em aplicação do *Orçamento de Estado para 2002*], cujo artigo 27.^o tem como epígrafe "Programas de Reabilitação Urbana".

¹ Articolo 27.

(Programmi di riabilitazione urbana)

1. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri interessati, di intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono definiti i criteri e le modalità di predisposizione, di valutazione, di finanziamento, di controllo e di monitoraggio di programmi volti alla riabilitazione di immobili ed attrezzature di livello locale e al miglioramento della accessibilità e mobilità urbana, denominati «programmi di riabilitazione urbana», nonché di programmi volti al riordino delle reti di trasporto e di infrastrutture di servizio per la mobilità attraverso una rete nazionale di autostazioni per le grandi aree urbane.

2. I programmi sono promossi dagli enti locali, di intesa con gli enti e le amministrazioni competenti sulle opere e sull'assetto del territorio.

Esta tipologia de programa de construção (urbanização) transpõe, nos seus objectivos, uma proposta que tinha sido avançada pela ANCE (associação nacional dos construtores civis) em conjunto com a *Legambiente* e *INU* (Instituto Nacional de Urbanística), baseada efectivamente na consideração que para implementar formas orgânicas de requalificação urbana deviam ser incentivados os processos de demolição e reconstrução de modo a considerá-los instrumentos ordinários de intervenção e eliminando o carácter de excepção que até então os tinha caracterizado.

Com base nas novas disposições o Ministério das Infra-estruturas (*ou aquele que tiver a sua tutela*) poderá implementar, através de modalidades específicas determinadas por decreto ministerial apropriado, uma nova forma de intervenção sobre a construção com a finalidade de reabilitação de imóveis e estruturas de nível local e do melhoramento da acessibilidade e mobilidade urbana.

Tais programas, promovidos pelas autarquias locais serão co-financiados pelos privados e poderão compreender intervenções de demolição e reconstrução dos edifícios, bem como das relativas infra-estruturas e espaços de serviço.

IV. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria

Efectuada uma pesquisa à base de dados do processo legislativo e da actividade parlamentar sobre o registo de iniciativas versando sobre idêntica matéria ou matéria conexas, verificou-se a existência da seguinte iniciativa pendente:

Projecto de Resolução n.º 90/XII/1.ª (PPD/PSD) – Recomenda ao Governo a avaliação e revisão do apoio ao arrendamento jovem e a promoção da "reabilitação urbana low cost".

3. Le opere ricomprese nei programmi possono riguardare interventi di demolizione e ricostruzione di edifici e delle relative attrezzature e spazi di servizio, finalizzati alla riqualificazione di porzioni urbane caratterizzate da degrado fisico, economico e sociale, nel rispetto della normativa in materia di tutela storica, paesaggistico-ambientale e dei beni culturali.

4. Le opere che costituiscono i programmi possono essere cofinanziate da risorse private, rese disponibili dai soggetti interessati dalle trasformazioni urbane. A cura degli enti locali promotori è trasmessa al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, con cadenza annuale, una relazione sull'attuazione dei programmi di riabilitazione urbana e sugli effetti di risanamento ambientale e civile ottenuti.

5. Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione.

V. Consultas e contributos

- **Consultas obrigatórias**

Nos termos do n.ºs 1, alínea a), e 3 do artigo 4.º da Lei n.º 54/98, de 18 de Agosto "Associações representativas dos municípios e das freguesias" e do artigo 141.º do Regimento da Assembleia da República, deve ser promovida a consulta da Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP).

- **Pareceres / contributos enviados pelo Governo:**

Foram enviados pelo Governo os pareceres e contributos das seguintes entidades: Associação Nacional dos Municípios Portugueses; Comissão Nacional de Protecção de Dados; Conselho Superior do Ministério Público; Instituto da Conservação e do Imobiliário; Instituto dos Registos e do Notariado; Ordem dos Arquitectos; Ordem dos Notários; Associação de Empresas de Construção, Obras Públicas e Serviços; Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal; Associação Lisbonense de Proprietários; Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios; Associação Profissional dos Urbanistas Portugueses; Coimbra Viva, SRU; Confederação do Comércio e Serviços de Portugal; Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário e Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas.