

Gab Apoio Ch Gab MAMAOT

De: sg@anmp.pt <mjseco@anmp.pt>
Enviado: quinta-feira, 22 de Setembro de 2011 16:53
Para: Cristina Gouveia Valente; Gab Apoio Ch Gab MAMAOT
Assunto: Re: Reabilitação Urbana
Anexos: Attachment information; TC-Parecer-Reabilitação Urbana.pdf

Gabriel Osório de Barros

Exmo. Senhor
Chefe de Gabinete de Sua Excelência
a Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento
do Território

Assunto: Projecto de Proposta de Lei referente à Reabilitação Urbana.

Tendo presente a comunicação abaixo, relativa ao assunto em epígrafe, somos a remeter em anexo a V.
Exa. o parecer da Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Com os nossos melhores cumprimentos.

O Secretário Geral
Artur Trindade

=====

On 19 Sep 2011 at 13:46, Cristina Gouveia Valente wrote:

Exm^{os} Senhores,

Encarrega-me a Senhora Chefe do Gabinete, da Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e Ordenamento do Território, Professora Doutora, Assunção Cristas, para os efeitos tidos por convenientes, enviar, para V. apreciação e comentário, o projecto de Proposta de Lei referente à Reabilitação Urbana, que altera o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (regime jurídico da reabilitação urbana), e o artigo 1425.º do Código Civil. A matéria em apreço integra as atribuições do Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.

Informo que o referido projecto se encontra em circulação ministerial e que será apreciado em Reunião de Secretários de Estado, no dia 26/09/2011, e no Conselho de Ministros de 29/09/2011, cumprindo assim as medidas previstas nas alíneas i) e iv) do ponto 6.2. do *Memorandum* de Entendimento celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional.



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**

PROJECTO DE PROPOSTA DE LEI QUE ALTERA O REGIME DA REABILITAÇÃO URBANA.

- PARECER DA ANMP-

I. ENQUADRAMENTO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.

A presente iniciativa legislativa consiste num projecto de proposta de lei que pretende introduzir alterações ao nível do actual Regime da Reabilitação Urbana, constante do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e, ainda, uma alteração ao artigo 1425.º do Código Civil.

I) A alteração proposta ao Código Civil.

Iniciando pela alteração que vem proposta ao nível do Código Civil, importa, apenas, evidenciar que a mesma introduz uma alteração ao nível da colocação de ascensores, rampas de acesso e gás canalizado, que passa a ser mais simplificada, pois carece, apenas, de aprovação por maioria dos condóminos que representam maioria do valor total do prédio (afastando-se, assim, da regra dos dois terços).

II) As alterações propostas ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

No que à estrutura formal do próprio articulado do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana importa referir que a presente iniciativa legislativa propõe a introdução de alterações, o aditamento de novos artigos e, ainda, uma nova organização do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Das alterações substanciais destaca-se a criação de um regime especial de reabilitação que permite a realização de operações urbanísticas, em áreas de reabilitação urbana e/ou em determinados prédios – ainda que não localizados naquelas áreas – com recurso à mera comunicação prévia.

II. ALTERAÇÕES PROPOSTAS.

No que às alterações substanciais ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana respeita evidenciamos:

- **A criação de um Regime Especial de Reabilitação Urbana. Introdução da regra da Comunicação Prévia.**

Paralelamente ao regime geral, é criado um regime especial de reabilitação urbana que vem permitir -- sem que tenha que existir uma operação de reabilitação em curso -- que as operações urbanísticas que estejam localizadas em áreas de reabilitação urbana (como tal delimitadas), ou que incidam sobre prédios cuja construção tenha sido



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**

levada a cabo há mais de 30 anos, e cujo estado -- condições de uso, solidez, estética ou salubridade -- justifique uma intervenção, estejam, apenas, sujeitas ao procedimento de mera comunicação prévia.

A introdução desta regra terá como efeito, o afastamento, nalguns casos, da necessidade de licenciamento municipal.

Será importante evidenciar, ainda, que a possibilidade de utilização do mecanismo da comunicação não se aplica, por determinação expressa do texto proposto, às operações urbanísticas a operar em bens imóveis classificados ou em vias de classificação.

Esta comunicação impõe, no entanto prévia acolhe, ainda, um procedimento mais simplificado do que a comunicação prévia "normal", actualmente prevista no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), de que destaca:

- é dispensada a realização de consultas e solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação, a entidades externas ou a serviços municipais (a Câmara, no entanto, a título facultativo e informativo, promovê-las, mas isso não dilata o prazo de decisão);

- o prazo para eventual indeferimento da comunicação é de 15 dias (no RJUE é regra é de 20 dias, ou 60 se houver consulta a entidades externas);

Importa, no entanto, referir que, pese embora se dispense as consultas externas, em sede de fiscalização e de aplicação de medidas de tutela da legalidade urbanística, as entidades cuja consulta foi dispensada (por imposição da lei), poderão vir a ser chamadas a pronunciar-se quando se venha a verificar desconformidades na obra realizada.

É, ainda proposta a introdução de um mecanismo de "protecção do existente", que permite que comunicação prévia não possa ser rejeitada sempre que, apesar de o edificado não respeitar a legislação e regulamentos em vigor, a intervenção de reabilitação signifique uma melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação, sendo estes aspectos acautelados através de termo de responsabilidade, subscrito por técnico habilitado.

Apesar desta simplificação procedimental são, no entanto, introduzidos alguns requisitos a que as operações urbanísticas incluídas neste regime especial de reabilitação urbana devem obedecer, desde logo, a preservação das fachadas principais dos edifícios (com algumas permissões), a manutenção de elementos estruturais (como arcarias, abóbadas, estruturas metálicas e de madeira, etc ...) e, ainda, a manutenção do número de piso acima do solo e no subsolo, sem prejuízo do aproveitamento dos vãos de cobertura como piso, com possibilidade de abertura de vãos par ao exterior.



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**

- **A criação de um Regime Contra - Ordenacional Específico.**

É proposto um elenco específico de contra-ordenações e sanções acessórias, pelo não cumprimento das disposições constantes do articulado em causa, cabendo a competência para determinar a instrução dos correspondentes processos e aplicação das coimas ou/e sanções acessórias, ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ser delegada em qualquer um dos seus membros.

O produto destas coimas reverte para o Município, ainda que cobradas pelos Tribunais.

- **A simplificação dos mecanismos de criação de propriedade horizontal.**

Passa a bastar, para efeitos de constituição de propriedade horizontal -- nos termos e em respeito ao que dispõe o Código do Notariado -- o comprovativo da apresentação ao Município (ou entidade gestora) de termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado, de que estão verificados os requisitos para a constituição da propriedade horizontal.

- **A uniformização da avaliação/ determinação do nível de conservação do edificado.**

A proposta remete, para efeitos de exercício dos poderes que cabem ao Município no âmbito do artigo 89.º do RJUE -- que regula as obras de conservação obrigatórias --, para o Regime do Arrendamento Urbano, as regras de determinação do nível de conservação do edificado; caberá ao Município (ou entidade gestora) esta avaliação.

- **A autonomização dos procedimentos de delimitação das áreas de reabilitação urbana e de promoção das respectivas operações, sem prejuízo de os mesmos poderem ser efectuados num único acto.**
- **A introdução da possibilidade de existência de mais do que uma operação de reabilitação dentro de uma área de reabilitação urbana.**
- **Nos casos de venda forçada é proposto que a avaliação dos prédios nunca possa ser inferior ao valor que seria determinado a título de justa indemnização nos termos do Código das Expropriações.**
- **Possibilidade de criação, por decisão do presidente da Câmara Municipal, de uma unidade orgânica flexível adstrita às questões e procedimentos no âmbito deste regime.**



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**

III. APRECIACÃO DA ANMP.

Posto o enquadramento e resumo das medidas cabe à ANMP, sobre a proposta apresentada, deixar as seguintes notas:

1) Antes de mais, importa deixar aqui um ponto de crítica que nos parece essencial: a introdução da comunicação prévia como regra no âmbito do controlo das operações urbanísticas não justifica, de todo, o afastamento proposto em relação ao regime que actualmente vigora no âmbito do RJUE para este procedimento.

Onde o objectivo de simplificação poderia ganhar com a remessa para a utilização desta figura procedimental, perde no seu afastamento relativamente ao procedimento que actualmente vigora, remetendo para a publicação de novas portarias regulamentadoras e desaproveitando, por exemplo, a plataforma informática actualmente utilizada no âmbito do RJUE.

Não se compreende que se pretenda simplificar e, em vez de se aproveitar mecanismos já existentes e funcionais, se opte por criar circuitos administrativos paralelos, não operacionais, acabando, nesses termos, por burocratizar, ainda mais, todos estes processos.

Uma simples remissão para a figura da comunicação prévia do RJUE serviria da mesma forma o propósito em causa e, já estando integrada nos circuitos administrativos, não exigindo adaptações, seria imediatamente operacional.

Por fim, a ANMP não pode, em circunstância alguma, aceitar que, fora das áreas delimitadas de reabilitação urbana, possa existir qualquer regime que se afaste do regime geral constante do RJUE.

O controlo prévio das operações urbanísticas fora das áreas delimitadas não deve ter qualquer especificidade, seguindo o regime da comunicação ou licenciamento, consoante o caso em concreto.

2) Relativamente à atribuição de competência, ao Presidente da Câmara Municipal, para criação de unidade orgânica adstrita a estas matérias, importa deixar aqui duas notas de crítica: em primeiro, o facto de a competência para a criação de unidades orgânicas flexíveis estar, por lei, nos termos do D.L.nº30572009, cometida, como se sabe, à Câmara Municipal – não se encontrando, nestes termos, a proposta harmonizada com a que a lei, actualmente dispõe – e em segundo o facto de não nos parecer, de todo, adequada a presente sede, para a introdução de quaisquer modificações ao nível das regras que regem as orgânicas ou organização dos serviços e



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**

recursos humanos nas Câmaras Municipais. Parece-nos que as possibilidades oferecidas no actual quadro regulamentar são suficientes para dar resposta a aspectos organizacionais que se possam, eventualmente, colocar.

3) É essencial - para que não se gerem discrepâncias na aplicação do regime - que o legislador concretize alguns conceitos técnicos utilizados na proposta como, por exemplo, o conceito de fachada principal para efeitos de intervenção que, como se sabe, poderá ter muitas acepções; importará, ainda, por exemplo, acautelar que a possibilidade de aproveitamento dos vãos de cobertura - aqui proposta - não subverte as exigências e parâmetros urbanísticos definidos em instrumentos de gestão territorial.

4) Importa, ainda, clarificar se, relativamente a alterações de utilização em prédios construídos há mais de 30 anos e que tenham por objecto actividades que careçam de parecer prévio de entidades externas, a regra da dispensa de consulta a entidades externas se mantém, ou não, e em que termos.

5) O facto de a simplificação dos procedimentos aumentar a responsabilidade dos técnicos intervenientes -- pela simplificação dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas -- deverá ser acompanhada de um reforço dos instrumentos de gestão territorial que, à partida e de forma inquestionável, deverão estabelecer condicionantes e as regras a observar nas áreas e edifícios a intervencionar.

Ainda relativamente ao ponto anterior, parece-nos que esta crescente responsabilização dos técnicos que assume os projectos de intervenção não poderá esquecer a absoluta necessidade de reforço de garantidas de reacção e ressarcimentos dos particulares perante eventuais desconformidades com as normas legais e regulamentares.

6) Um aspecto muito particular - que se prende, sobretudo, com a natureza e história do tipo de edificações objecto de intervenções desta natureza - prende-se com a necessidade de avaliação de robustez sísmica das edificações. Atendendo a que as operações de reabilitação pretendem aumentar o período útil de utilização do imóvel será essencial um relatório que descreva e avalie as condições e a eventual necessidade de reforço sísmico das edificações objecto de intervenção, impondo-se regras muito claras que impeçam qualquer intervenção que reduza a resistência sísmica das estruturas.

7) Qualquer intervenção deve pressupor a existência de instrumentos de programação que deverão ser acompanhado de um relatório que avalie as condições sócio-económicas dos moradores das áreas em causa, no sentido da salvaguardar que serão mantidos, no mercado de arrendamento, fogos acessíveis aos agregados familiares que habitavam/habitam a área objecto de intervenção.

8) No que respeita às vendas forçadas, a ANMP entende que, na eventualidade de o Município estar interessado na aquisição dos imóveis -- porque a reabilitação é do interesse público local e nacional -- alvo de reabilitação, os critérios a seguir para o cálculo da justa indemnização deverão ser os que constam do Código das Expropriações.



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**

Na eventualidade de a opção ser a da colocação dos imóveis no mercado imobiliário, após promoção, pelo Município, da venda em hasta pública, ao valor realizado deverá ser deduzido o valor que o Município suportou por conta da reabilitação e, ainda, um percentual nunca inferior a 20%, por conta de despesas com a administração e gestão destes processos.

9) Por fim, dois aspectos essenciais:

I) Importa, em absoluto, compatibilizar as intervenções de reabilitação com as operações de regeneração urbana; desta articulação deve resultar não só a recuperação do edificado mas, também, da qualidade e aptidão do espaço público e dos equipamentos às necessidades das pessoas; a regeneração urbana deve ser encarada como parceiro necessário dos processos de reabilitação pois só esta conjugação e programação destas duas respostas permitirá uma verdadeira estratégia de reabilitação das cidades.

II) É, ainda, essencial, a promoção de ações/medidas preventivas das causas de degradação dos imóveis, em nome de uma estratégia de intervenção e actuação preventivas que, com toda a certeza, retardarão eventuais intervenções de reabilitação (introdução de medidas mais exigente e especiais relativamente às obrigações de conservação dos imóveis, menos periodicidade, especificação de tipologias de intervenção, pinturas, reparação de coberturas, manutenção e substituição de caixilharias, etc ..)

IV. POSIÇÃO DA ANMP

Em face do exposto, a ANMP emite parecer desfavorável relativamente à presente iniciativa legislativa.

Associação Nacional dos Municípios Portugueses
Coimbra, 22 de Setembro de 2011