



Reabilitação Urbana e Arrendamento

Planeamento e criação de Áreas de Reabilitação Urbana

17 de Maio de 2012

António Duarte de Almeida

Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana. Aspectos gerais.

- As operações de reabilitação urbana são promovidas pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana.
- Discricionariedade relativamente ampla quanto à decisão de criação de áreas de reabilitação urbana.
- Pressupostos: 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.

Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana. Aspectos gerais.

- Duas alternativas formais:
 - «instrumento próprio»;
 - plano de pormenor de reabilitação urbana.
- A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana. A espécie de operação de reabilitação urbana pretendida determina (aparentemente) a escolha da forma de delimitação da área de reabilitação urbana.

Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana.

Aspectos gerais.

- Assim,
 - À delimitação de área de reabilitação urbana através de «instrumento próprio» corresponde uma operação de reabilitação urbana simples (intervenção integrada de reabilitação do edificado);
 - À delimitação de área de reabilitação urbana através de plano de pormenor de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana sistemática (intervenção integrada associada a um programa de investimento público, que inclui reabilitação do edificado mas também qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e dos espaços de utilização colectiva).
- A especificidade do regime da área de reabilitação urbana está associada à delimitação através de «instrumento próprio».

Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana através de «instrumento próprio».

- A delimitação de áreas de reabilitação urbana através de «instrumento próprio» segue uma tramitação que corresponde a uma versão simplificada do procedimento de aprovação do plano.
 - Competência para a iniciativa: câmara municipal;
 - Competência dispositiva: assembleia municipal;
 - Requisitos quanto à fundamentação (comuns à delimitação através de «instrumento próprio» ou de plano):
 - Determinação dos limites físicos da área;
 - Escolha da espécie de operação de reabilitação urbana (simples ou sistemática);
 - Definição da «estratégia de reabilitação urbana» ou do «programa estratégico de reabilitação urbana» consoante a espécie de operação;
 - Determinação da entidade gestora (município ou empresa municipal).

Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana através de «instrumento próprio».

- Parecer obrigatório não vinculativo do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana;
 - Discussão pública;
 - Publicação.
- Efeitos: dificuldade de distinguir entre os efeitos decorrentes da delimitação da área de reabilitação urbana e os efeitos da opção por uma operação de reabilitação urbanística.
- Promoção da operação de reabilitação urbana, incluindo aspectos relativos ao respectivo financiamento (impende sobre a entidade gestora);
 - Definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património – IMI-IMT (impende sobre o município);
 - Pressuposto de acesso aos benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana, tal como previstos na lei.

Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana através de «instrumento próprio».

- Os efeitos referidos ou vinculam as próprias entidades públicas ou se assumem como mero pressuposto da produção de efeitos legais. Em todo o caso, do ponto de vista dos proprietários, favoráveis.
- A possibilidade de recurso aos diversos instrumentos de execução, nomeadamente à constituição de servidões, à expropriação, à venda forçada e à reestruturação da propriedade, por força da utilidade pública da operação de reabilitação, são efeitos que estão especificamente ligados à operação de reabilitação urbana sistemática e não à delimitação da área.
- Do mesmo modo, a possibilidade de alteração das condições da licença ou comunicação prévia de operação de loteamento, desde que tal alteração se mostre necessária à execução de área de reabilitação urbana, deve entender-se ligada à execução de operação de reabilitação urbana (neste caso simples) – cfr. nº 1 do artigo 48º do DL 555/99, de 16 de Dezembro.

Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana através de «instrumento próprio».

- Carácter problemático do disposto no nº 1 do artigo 52º: «[...] 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».
- Questão da ligação deste tipo de efeitos à delimitação da área de reabilitação urbana através de instrumento próprio.
- Prazo: 15 anos.
- Alteração dos limites: paralelismo com a delimitação inicial.
- Alteração da operação: procedimento simplificado (sem discussão pública) no caso de se passar de uma operação sistemática para uma operação simples.

Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana através de «instrumento próprio».

- Natureza do «instrumento próprio»: acto atípico ou «sui generis».
 - Dificuldade de reconhecimento das características das formas típicas da acção administrativa;
 - Circunscrição da esmagadora maioria dos efeitos ao município ou à entidade gestora;
 - Afastamento da qualificação como norma administrativa;
 - Dificuldade de preenchimento dos requisitos da impugnação de normas;
 - Admissibilidade da impugnação incidental da delimitação da área de reabilitação urbana efectuada através de «instrumento próprio».

Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana através de «instrumento próprio».

O exemplo recente de Lisboa

- A proposta de revisão do Plano Director Municipal de Lisboa, em apreciação na Assembleia Municipal, com a divisão do espaço urbano em «consolidado» e «a consolidar».
- A Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024.
- A delimitação de uma amplíssima área de reabilitação urbana quase coincidente com o espaço consolidado, correspondente a uma operação de reabilitação urbana simples. Consequência: a transformação de todo o espaço consolidado em área de reabilitação urbana.
- A previsão de elaboração de planos de pormenor de reabilitação urbana, destacando áreas de reabilitação urbana correspondentes a operações sistemáticas.