

# **REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA**

**APROVADO PELO DECRETO-LEI N.º 307/2009, DE 23 DE OUTUBRO**

**ALTERADO PELOS SEGUINTE DIPLOMAS:**

- **LEI N.º 32/2012, DE 14 DE AGOSTO**
- **DECRETO-LEI N.º 136/2014, DE 09 DE SETEMBRO**
- **DECRETO-LEI N.º 88/2017, DE 27 DE JULHO**
- **DECRETO-LEI N.º 66/2019, DE 21 DE MAIO**

outubro de 2019



**Índice**

Índice .....	3
Preâmbulo do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro .....	4
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana .....	7
PARTE I - Disposições gerais .....	7
PARTE II - Regime da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana .....	10
CAPÍTULO I - Disposições gerais .....	10
CAPÍTULO II - Regime das áreas de reabilitação urbana .....	12
SECÇÃO I - Disposição geral .....	12
SECÇÃO II - Delimitação de áreas de reabilitação urbana .....	12
SECÇÃO III - Operações de reabilitação urbana .....	13
SECÇÃO IV - Planos de pormenor de reabilitação urbana .....	14
CAPÍTULO III - Planeamento das operações de reabilitação urbana .....	18
SECÇÃO I - Operações de reabilitação urbana simples .....	18
SECÇÃO II - Operações de reabilitação urbana sistemática .....	18
SUBSECÇÃO I - Disposições gerais .....	18
SUBSECÇÃO II - Planeamento e programação .....	19
CAPÍTULO IV - Entidade gestora .....	21
CAPÍTULO V - Modelos de execução das operações de reabilitação urbana .....	23
CAPÍTULO VI - Instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana .....	25
SECÇÃO I - Controlo das operações urbanísticas .....	25
SUBSECÇÃO I - Regime geral .....	25
SUBSECÇÃO II - Procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas .....	28
SECÇÃO II - Instrumentos de política urbanística .....	30
SECÇÃO III - Outros instrumentos de política urbanística .....	35
CAPÍTULO VII - Participação e concertação de interesses .....	36
CAPÍTULO VIII - Financiamento .....	38
PARTE III - Regime especial da reabilitação urbana .....	39
PARTE IV - Disposições sancionatórias .....	40
PARTE V - Disposições transitórias e finais .....	42
SECÇÃO I - Disposições transitórias .....	42
SECÇÃO II - Disposições finais .....	44

**Preâmbulo do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro****No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de Setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana**

A reabilitação urbana assume-se hoje 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.

O Programa do XVII Governo Constitucional confere à reabilitação urbana elevada prioridade, tendo, neste domínio, sido já adoptadas medidas que procuram, de forma articulada, concretizar os objectivos ali traçados, designadamente ao nível fiscal e financeiro, cumprindo destacar o regime de incentivos fiscais à reabilitação urbana, por via das alterações introduzidas pelo Orçamento do Estado para 2009, aprovado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro, no Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, e a exclusão da reabilitação urbana dos limites do endividamento municipal.

O regime jurídico da reabilitação urbana que agora se consagra surge da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana. São eles:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

O actual quadro legislativo da reabilitação urbana apresenta um carácter disperso e assistemático, correspondendo-lhe, sobretudo, a disciplina das áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana (SRU) contida no Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, e a figura das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU), prevista e regulada no capítulo xi da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Assim, considera-se como objectivo central do presente decreto-lei substituir um regime que regula essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana, centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das sociedades de reabilitação urbana, por um outro regime que proceda ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução. Complementarmente, e não menos importante, associa-se à delimitação das áreas de intervenção (as «áreas de reabilitação urbana») a definição, pelo município, dos objectivos da reabilitação urbana da área delimitada e dos meios adequados para a sua prossecução.

Parte-se de um conceito amplo de reabilitação urbana e confere-se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando-se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar. Deste modo, começa-se por definir os objectivos essenciais a alcançar através da reabilitação urbana, e determinar os princípios a que esta deve obedecer.

O presente regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efectuar no interior da respectiva área de reabilitação urbana.

Procurou-se, desde logo, regular de forma mais clara os procedimentos a que deve obedecer a definição de áreas a submeter a reabilitação urbana, bem como a programação e o planeamento das intervenções a realizar nessas mesmas áreas.

A delimitação de área de reabilitação urbana, pelos municípios, pode ser feita através de instrumento próprio, precedida de parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo à respectiva área de intervenção. A esta delimitação é associada a exigência da determinação dos objectivos e da estratégia da intervenção, sendo este

também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

Com efeito, numa lógica de flexibilidade e com vista a possibilitar uma mais adequada resposta em face dos diversos casos concretos verificados, opta-se por permitir a realização de dois tipos distintos de operação de reabilitação urbana.

No primeiro caso, designado por «operação de reabilitação urbana simples», trata-se de uma intervenção essencialmente dirigida à reabilitação do edificado, tendo como objectivo a reabilitação urbana de uma área.

No segundo caso, designado por «operação de reabilitação urbana sistemática», é acentuada a vertente integrada da intervenção, dirigindo-se à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, com os objectivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano.

Num caso como noutro, à delimitação da área de reabilitação urbana atribui-se um conjunto significativo de efeitos. Entre estes, destaca-se, desde logo, a emergência de uma obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele acto a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. O acto de delimitação da área de reabilitação urbana, sempre que se opte por uma operação de reabilitação urbana sistemática, tem ainda como imediata consequência a declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes ou, bem assim, da constituição de servidões.

As entidades gestoras das operações de reabilitação urbana podem corresponder ao próprio município ou a entidades do sector empresarial local existentes ou a criar. Se estas entidades gestoras de tipo empresarial tiverem por objecto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, revestem a qualidade de sociedades de reabilitação urbana, admitindo-se, em casos excepcionais, a participação de capitais do Estado nestas empresas municipais. Em qualquer caso, cabe ao município, sempre que não promova directamente a gestão da operação de reabilitação urbana, determinar os poderes da entidade gestora, por via do instituto da delegação de poderes, sendo certo que se presume, caso a entidade gestora revista a qualidade de sociedade de reabilitação urbana e o município nada estabeleça em contrário, a delegação de determinados poderes na gestora.

O papel dos intervenientes públicos na promoção e condução das medidas necessárias à reabilitação urbana surge mais bem delineado, não deixando, no entanto, de se destacar o dever de reabilitação dos edifícios ou fracções a cargo dos respectivos proprietários.

No que concerne a estes últimos, e aos demais interessados na operação de reabilitação urbana, são reforçadas as garantias de participação, quer ao nível das consultas promovidas aquando da delimitação das áreas de reabilitação urbana e da elaboração dos instrumentos de estratégia e programação das intervenções a realizar quer no âmbito da respectiva execução.

A este respeito, é devidamente enquadrado o papel dos diversos actores públicos e privados na prossecução das tarefas de reabilitação urbana. De modo a promover a participação de particulares neste domínio, permite-se às entidades gestoras o recurso a parcerias com entidades privadas, as quais podem ser estruturadas de várias formas, desde a concessão da reabilitação urbana à administração conjunta entre entidade gestora e proprietários.

Especialmente relevante no presente decreto-lei é a regulação dos planos de pormenor de reabilitação urbana, já previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, como modalidade específica de planos de pormenor, quer no que respeita ao seu conteúdo material e documental quer no que diz respeito às regras procedimentais de elaboração e acompanhamento. Procura-se ainda a devida articulação com os planos de pormenor de salvaguarda do património cultural.

O objectivo visado é, sobretudo, o de permitir uma melhor integração entre as políticas de planeamento urbanístico municipal e as políticas de reabilitação respectivas, sendo, em qualquer caso, de elaboração facultativa.

Importantíssimo efeito associado à aprovação dos planos de pormenor de reabilitação urbana é o de habilitar a dispensa de audição das entidades públicas a consultar no âmbito dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas na área de intervenção do plano sempre que aquelas entidades hajam dado parecer favorável ao mesmo. Trata-se de uma significativa simplificação dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia das operações urbanísticas.

Também o controlo de operações urbanísticas realizadas em área de reabilitação urbana é objecto de um conjunto de regras especiais consagradas no presente regime jurídico. Destaca-se, neste aspecto, a possibilidade de delegação daqueles poderes por parte dos municípios nas entidades gestoras, expressa ou tacitamente, o que se faz também acompanhar de um conjunto de regras procedimentais destinadas a agilizar os procedimentos de licenciamento quando promovidos por entidades gestoras.

No que respeita aos instrumentos de política urbanística, procuraram reunir-se as diversas figuras que se encontravam dispersas na legislação em vigor, agrupando-se os mecanismos essenciais à materialização das escolhas públicas em matéria de reabilitação.

Especialmente inovador no actual quadro jurídico nacional, embora recuperando um instituto com tradições antigas na legislação urbanística portuguesa, é o mecanismo da venda forçada de imóveis, que obriga os proprietários que não realizem as obras e trabalhos ordenados à sua alienação em hasta pública, permitindo assim a sua substituição por outros que, sem prejuízo da sua utilidade particular, estejam na disponibilidade de realizar a função social da propriedade. O procedimento de venda forçada é construído de forma próxima ao da expropriação, consagrando-se as garantias equivalentes às previstas no Código das Expropriações e garantindo-se o pagamento ao proprietário de um valor nunca inferior ao de uma justa indemnização.

Para além de instrumentos jurídicos tradicionalmente utilizados no domínio do direito do urbanismo (por exemplo a expropriação, a constituição de servidões ou a reestruturação da propriedade), permite-se ainda aos municípios a criação de um regime especial de taxas, visando-se assim criar um incentivo à realização de operações urbanísticas.

Considerando a especial sensibilidade da matéria em questão, consagra-se um capítulo à participação de interessados e à concertação de interesses, tratando-se especificamente dos direitos dos ocupantes de edifícios ou fracções.

Finalmente, dedica-se o último capítulo à matéria do financiamento, aspecto fulcral na reabilitação urbana. Embora esta matéria não seja objecto de regulamentação exaustiva, não deixa de ser relevante o facto de se prever aqui a possibilidade de concessão de apoios financeiros por parte do Estado e dos municípios às entidades gestoras, abrindo-se ainda a porta à constituição de fundos de investimento imobiliário dedicados à reabilitação urbana.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de Setembro, e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

# Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

## PARTE I Disposições gerais

### Artigo 1.º Objeto

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 infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, 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 meias que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;
- d) «Imóvel devoluto» o edifício ou a fração 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) «Fração» 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 frações 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 infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;
- k) «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**

#### **Objetivos**

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

- 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 proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores 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 objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente 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 coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção 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 atividade;
- b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente 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 corretamente 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 ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações 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 proteção 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 objeto 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 frações 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 frações 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 primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva 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 infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, 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, respetivamente, 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 frações compreendidos numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objetivos 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 setor empresarial local.

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

3 - O tipo de entidade gestora é adotado, 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 adotados 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 direta 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 adotadas 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**

###### **Objeto 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 infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, 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 respetivas zonas de proteção, 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 objetivos 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 projeto de delimitação das áreas de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respetivos objetivos.
- 4 - O ato 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 eletrónica 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 eletrónicos, o ato 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 frações 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 três 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 projeto de operação de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respetivos objetivos e os prazos para a conclusão dos trabalhos.

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

4 - Simultaneamente com a remessa a que se refere o número anterior, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis 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-Leis 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, para a discussão pública dos planos de pormenor.

5 - O ato 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 eletrónica 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 respetivo 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 respetiva 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 respetivo instrumento de programação.

3 - Os relatórios referidos nos números anteriores e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica 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 ato 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 eletrónica 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 RJGT, 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 respetivas zonas de proteção, 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 objetivos e fins de proteção, 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 respetivas zonas de proteção, 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**

#### **Objeto dos planos de pormenor de reabilitação urbana**

O plano de pormenor de reabilitação urbana estabelece a estratégia integrada de atuação 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 infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, 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 ato 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 adotar 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 perspetiva integrada e sequenciada, dos principais projetos e ações 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 proteção 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 infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva 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 respetivas zonas de proteção, prosseguem os objetivos 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 respetivas zonas de proteção estabelecidos na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e respetiva 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 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 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 projeto 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 objetivos e ações 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, direta e indireta, 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 respetivas zonas de proteção.**

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 respetivas zonas de proteção, e devendo prestar o apoio técnico necessário nos trabalhos de preparação e conceção do projeto do plano para as mesmas áreas.

2 - Os termos da colaboração da administração do património cultural podem ser objeto 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 respetivas zonas de proteção, 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 pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto)*

6 - Em qualquer caso, não pode ser efetuada 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 objeto 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 ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos 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 objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- d) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- e) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações 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 diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo 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;
- h) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos 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 ativamente promovidas pelas respetivas 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 objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- d) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- e) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- f) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- g) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações 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 diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo 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 objetivos 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 objetivos 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 ato 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 respetivos 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 ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades 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 efetuar 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 frações 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 frações de que são titulares, através da apresentação, ao órgão competente para a aprovação da delimitação, de requerimento instruído com o projeto de delimitação da unidade de intervenção ou de execução e com o projeto 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 diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local.
- 2 - No caso de a entidade gestora ser uma empresa do setor empresarial local, tal como previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, o município delega nestes poderes que lhe são cometidos, nos termos do presente decreto-lei.
- 3 - Os atos 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 setor 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 setor empresarial local delegatária está sujeita ao poder da entidade delegante de emitir diretrizes 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 setor empresarial local a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, com exceção do disposto nos n.os 1 e 2 do artigo 20.º, no artigo 32.º e no n.º 1 do artigo 62.º daquele diploma.
- 2 - Em caso de excecional 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 respetiva designação aquando do ato 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 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 respetivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respetivos 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 projetos 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 respetivos 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 projetos de operações urbanísticas a submeter a controlo prévio, de os submeter a controlo prévio, de promover as operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação e de requerer as respetivas 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 respetivo edifício ou fração 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 frações 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 pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).*

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) Inspeções e vistorias;
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção 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 diretamente 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 (RJUE), 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-Leis 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, são diretamente 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, proteção 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 ações de reabilitação de edifícios ou frações 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 respetiva área de reabilitação urbana, dos atos 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 eletrónicos.

**Artigo 46.º****Inspeções 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 respetiva área de reabilitação urbana, a realização de inspeções 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 contraordenação às entidades competentes para aplicar as respetivas 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 respetiva área de reabilitação urbana, a adoção 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 proteção 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 respetivo 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 ata 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 respetiva qualidade.

7 - A falta de comparência de um dos membros da comissão de apreciação não obsta à apreciação do pedido e à elaboração da ata, 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 projeto.

#### **Artigo 51.º**

##### **Proteção 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:

- a) Não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor; ou
- b) Tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação; e
- c) Observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

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, sendo observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício, 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 projetos 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 rejeitados quando estas operações sejam suscetíveis 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 rejeitados quando estas operações sejam suscetíveis 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 projeto, pelo desempenho das funções de direção de fiscalização de obra e de direção de obra, incluindo os deveres e responsabilidades a que estão sujeitos, e ainda o exercício da atividade de construção ou de outras atividades 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 frações 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 respetivo 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 4 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 eletrónicos, a comunicação referida no número anterior à respetiva entidade gestora, notificando o interessado desse facto no prazo de cinco 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 - (Revogado pelo **Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro**).

**Artigo 53.º-E****Rejeição da comunicação prévia**

(Revogado pelo **Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro**).

**Artigo 53.º-F****Proteção 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 - Sempre que seja dispensado o cumprimento de normas legais e regulamentares em vigor supervenientes à construção originária, a apresentação da comunicação prévia deve ser acompanhada de termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto legalmente habilitado que comprove 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, e ainda que são observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

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

- a) Indicar quais as normas legais ou regulamentares em vigor que o projeto não observa; e
- b) Fundamentar a não observância dessas normas.

4 - (Revogado pelo **Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro**).

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 fração, quando legalmente exigida, o disposto nos artigos 62.º a 64.º do RJUE, com as especialidades previstas no presente artigo.

2 - Os termos de responsabilidade a que se referem os n.os 1 e 2 do artigo 63.º do RJUE, devem conter as declarações previstas naquela disposição legal, bem como:

- a) Identificar o titular da autorização de utilização;
- b) Identificar o edifício ou a fração autónoma a que respeita;
- c) Indicar o uso a que se destina o edifício ou a fração 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 receção 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 respetiva 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 diretamente 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 diretamente 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 fração um nível de conservação 1, 2 ou 3, a entidade gestora pode impor ao respetivo 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 - O ato referido no número anterior é eficaz a partir da sua notificação ao proprietário, sendo o registo predial da intimação para a realização das obras de reabilitação promovido oficiosamente para efeitos de averbamento, servindo de título para o efeito a certidão passada pelo município competente.

3 - O registo referido no número anterior apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras, ou pela exibição de autorização de utilização emitida posteriormente.

4 - Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, não apresentar os elementos instrutórios ou não concluir essas operações urbanísticas dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, incluindo todos os seus atos preparatórios necessários, como sejam levantamentos, sondagens, realização de estudos ou projetos, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º, 108.º e 108.º-B do RJUE.

#### 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 projeto 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 falem 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 efetuada 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 frações situados em área de reabilitação urbana.

2 - Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, 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 objeto 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 RJGT, 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 câmara municipal nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo de 20 dias, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou, no mesmo prazo, não propuser outra forma alternativa de extinção da dívida, nomeadamente a dação em cumprimento ou em função do cumprimento, ou ainda a consignação de rendimentos do imóvel, nos termos da lei, pode a entidade

gestora optar, em alternativa à cobrança judicial da dívida em processo de execução fiscal, pelo arrendamento forçado, nos termos previstos no RJUE.

2 - (Revogado pela **Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto**).

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

4 - (Revogado pelo **Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio**).

#### **Artigo 60.º**

##### **Servidões**

1 - Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades 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 frações 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 frações se os respetivos 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 ato 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 respetivas 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 respetiva 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 fração 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 objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações 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 fração 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 fração 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 receção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fração 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 - Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 com um valor superior ao valor base do edifício ou fração resultante da avaliação, é aplicável o disposto nos n.os 2 a 5 do artigo seguinte, passando o valor base da venda em hasta pública a ser o valor fixado nos termos das referidas disposições.

8 - A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando o proprietário estiver de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não apresentar contraproposta nos termos previstos no n.º 5.

9 - 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 pelas Leis n.os 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.

10 - A venda em hasta pública referida no n.º 8 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.os 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, com as devidas adaptações.

11 - 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.

12 - Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar a reabilitação do edifício ou fração 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 fração 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 fração em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário.

13 - 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 não tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respetivo procedimento.
- 2 - Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta, nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, com um valor superior à proposta de valor base apresentada pela entidade gestora, esta promove uma tentativa de acordo sobre o valor base da venda em hasta pública, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações.
- 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 resolução de promoção da venda forçada, prevista no n.º 4 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 respetivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.
- 6 - Fixado o valor base da venda, nos termos dos números anteriores, a entidade gestora pode iniciar o procedimento de venda em hasta pública e, findo este, entrega o produto da venda ao proprietário.
- 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 respetivo 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, lhe 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 abrangem 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 caráter 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 fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

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 frações devolutos**

A entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou frações 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 atividades económicas, com aplicação restrita a ações 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 infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, 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 adotados mecanismos de perequação compensatória no âmbito das operações de reabilitação urbana, podem ser constituídos fundos de compensação com o objetivo 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 objeto é uma fração, um edifício ou um conjunto específico de edifícios, os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos ao edifício ou fração 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 desatualização 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, direto e legítimo relativamente ao objeto 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 respetiva 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 projetos.

#### **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 afetem 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 respetivos 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 frações**

1 - Quem, de boa fé, habite em edifícios ou frações que sejam objeto de obras coercivas, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento temporário, a expensas do proprietário, exceto 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 frações que sejam objeto 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 fração objeto da ação 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 ação 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, objeto de programa de ação 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 ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades 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 proteção 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 ações de reabilitação urbana, incluindo as que se destinam à dinamização e modernização das atividades 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 proteção 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 frações a reabilitar.
- 3 - Para o efeito previsto no número anterior, o valor dos prédios ou frações 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 objeto edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana:

a) Cujas construções, legalmente existentes, 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, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;  
b) Manter os elementos arquitetónicos 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, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

3 - O regime estabelecido na presente parte não se aplica às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis:

a) Individualmente classificados ou em vias de classificação; ou  
b) Localizados em áreas urbanas de génese ilegal, salvo se estiverem incluídos em áreas de reabilitação urbana.

4 - O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis que se localizem em zonas de proteção 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**

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, 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 respetivo 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.

2 - Nos casos em que o regime estabelecido na presente parte é aplicável nos termos do n.º 4 do artigo anterior, uma vez apresentados ao município a comunicação e demais elementos a que se refere o artigo 53.º-C, aquele remete-os de imediato, por meios eletrónicos, à administração do património cultural, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 10 dias úteis.

3 - Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a administração do património cultural se tenha pronunciado, considera-se que a mesma não se opõe à comunicação a que se refere o artigo 53.º-C.

**PARTE IV**  
**Disposições sancionatórias**

**Artigo 77.º-C**  
**Contraordenações**

- 1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, é punível como contraordenação:
- a) A realização de operação urbanística de reabilitação urbana sujeita a comunicação prévia sem que esta haja sido efetuada e admitida;
  - b) A realização de quaisquer operações urbanísticas de reabilitação de edifícios em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições da admissão da comunicação prévia;
  - c) A ocupação de edifícios ou das suas frações autónomas objeto do presente decreto-lei sem autorização de utilização, quando exigida, ou em desacordo com o uso nela fixado;
  - d) As falsas declarações dos autores e coordenadores de projetos no termo de responsabilidade relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projeto;
  - e) As falsas declarações dos autores e coordenador de projetos 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 diretor de obra, do diretor 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 projeto aprovado e com as condições da comunicação prévia admitida;
    - ii) À conformidade das alterações efetuadas ao projeto 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 projeto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar.
- 2 - A contraordenação 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 coletiva.
- 3 - A contraordenação prevista na alínea b) do n.º 1 é punível com coima de € 3000 a € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 6000 a € 450 000, no caso de pessoa coletiva.
- 4 - A contraordenação 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 coletiva.
- 5 - As contraordenações previstas nas alíneas d) a h) do n.º 1 são puníveis com coima de € 3000 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 contraordenação consumada, especialmente atenuada.

**Artigo 77.º-D**  
**Sanções acessórias**

- 1 - Consoante a gravidade da contraordenação e a culpa do agente, podem ser aplicadas, simultaneamente com a coima, as seguintes sanções acessórias:
- a) A perda a favor do Estado dos objetos pertencentes ao agente que serviram ou estavam destinados a servir para a prática da infração, ou que por esta foram produzidos;
  - b) A interdição do exercício, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou atividade conexas com a infração 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 atividade 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 projeto, coordenadores de projetos, responsáveis pela direção 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 respetiva ordem ou associação profissional, quando exista.

4 - A interdição de exercício de atividade prevista na alínea b) do n.º 1, quando aplicada a pessoa coletiva, estende-se a outras pessoas coletivas 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 contraordenação, 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 atos 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 projetos, diretores 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-Leis 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-Leis 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 respetivos decretos de classificação, é aplicável o regime previsto no Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, alterado pelos Decretos-Leis 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 objeto social até ao momento da sua extinção, que ocorre exclusivamente nos termos do artigo 38.º do presente decreto-lei, salvo se forem designadas como entidades gestoras em operações de reabilitação urbana, nos termos do presente decreto-lei.
- 2 - As empresas a que se refere o número anterior regem-se pelo regime do setor empresarial local ou pelo regime do setor empresarial do Estado, consoante a maioria do capital social seja detida pelo município ou pelo Estado, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 3 - O disposto nos n.os 1 e 2 do artigo 20.º e no artigo 32.º do regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, não se aplica às sociedades previstas no n.º 1 que mantenham o seu objeto social e que, em virtude de uma alteração no conjunto das participações de natureza pública, passem a integrar o setor empresarial local, designadamente por transferências da entidade titular.
- 4 - 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.

5 - 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.

6 - 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.

7 - 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.

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

9 - As sociedades de reabilitação urbana referidas no n.º 1 podem ser encarregues pela câmara municipal de preparar o projeto de delimitação de áreas de reabilitação urbana, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 13.º, ou de preparar o projeto 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 projeto 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 frações 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 frações autónomas, bem como as respetivas áreas;
- c) Indicar o fim a que se destinam as frações 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 eletrónicos.

#### 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 respetiva autonomia político-administrativa, cabendo a sua execução administrativa aos serviços e organismos das respetivas 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-Leis 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.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 3 de Setembro de 2009. - José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa - Emanuel Augusto dos Santos - Alberto Bernardes Costa - Francisco Carlos da Graça Nunes Correia - Mário Lino Soares Correia - José António de Melo Pinto Ribeiro.

Promulgado em 16 de Outubro de 2009.

Publique-se.

O Presidente da República, Aníbal Cavaco Silva.

Referendado em 21 de Outubro de 2009.

O Primeiro-Ministro, José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa