

## **Ficha Técnica**

### **TÍTULO**

Os Dez Anos da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo: Génese e Evolução do Sistema de Gestão Territorial, 1998-2008. Actas do Encontro Anual da AD URBEM

### **COORDENAÇÃO**

Fernando Gonçalves  
João Ferreira Bento  
Zélia Gil Pinheiro

### **AUTORES**

Ana Cláudia Guedes, Ana de Oliveira Pinto, Ana Mafalda Vaz Martins, Ana Roxo, Anja Bothe, Antoni de Pádua Remesar Betloch, António Cândido de Oliveira, António Duarte de Almeida, Beatriz Condessa, Carlos Gaivoto, Claudio Monteiro, Eduardo Cabrita, Eduardo Gonçalves Rodrigues, Fernanda Paula Oliveira, Fernando Gonçalves, Fernando Pau-Preto, Fernando Nunes da Silva, Filomena Farinhas, Gonçalo Reino Pires, Isabel Loupa Ramos, Joana Almeida, João Cabral, João Cravinho, João Ferrão, João Pedro Costa, Jorge Carvalho, Jorge Gaspar, Jorge Gonçalves, Jorge Silva, José Antunes Ferreira, José Luís Crespo, José Luís Cunha, Josué Caldeira, Luís Serpa, Manuela Raposo Magalhães, Margarida Cancela d'Abreu, Margarida Pereira, Maria da Glória Garcia, Maria da Graça Saraiva, Marisa Mirador, Marlene Francisco, Nuno Portas, Paulo Pinho, Paulo Pisco, Pedro Pinto, Rui Florentino, Sofia de Sequeira Galvão, Teresa Sá Marques, Vítor Oliveira.

### **EDIÇÃO**

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  
Campo Grande, n.º 50, 1749-014 Lisboa  
Home page: [www.dgotdu.pt](http://www.dgotdu.pt)  
E-mail: [dgotdu@dgotdu.pt](mailto:dgotdu@dgotdu.pt)

### **ENTIDADE CO-RESPONSÁVEL PELA EDIÇÃO**

AD URBEM – Associação para o Desenvolvimento do Direito do Urbanismo e da Construção  
A/c LNEC, Av. do Brasil, 101, 1700-066 Lisboa  
Home page: [www.adurbem.pt](http://www.adurbem.pt)  
E-mail: [adurbem@adurbem.pt](mailto:adurbem@adurbem.pt)

### **REVISÃO**

Inês Martins de Brito

### **LAYOUT GRÁFICO E CAPA**

Pedro Gonçalves

### **PRODUÇÃO**

AAFDL – Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa

### **TIRAGEM**

1000 exemplares

DEPÓSITO LEGAL: 308348/10

ISBN: 978-972-8569-47-1

© Propriedade da Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU)  
Reservados todos os direitos de acordo com a legislação em vigor

As opiniões expressas são da exclusiva responsabilidade dos seus autores

## Flexibilização e privatização no planeamento urbanístico alemão: da lei de bases à lei federal do ordenamento do território (1965-2008)

Anja Bothe\*

1. Introdução
2. Conceitos e características da lei federal do ordenamento do território (*Bundes-Raumordnungsgesetz*)
  - 2.1 Distinção, na Alemanha, entre as matérias próprias do ordenamento do território e do urbanismo
  - 2.2 Diferenças no conceito de «ordenamento do território» segundo as leis de bases portuguesa e alemã
3. Reformas do código federal do urbanismo (*Baugesetzbuch des Bundes*)
  - 3.1 Maior flexibilidade na gestão urbanística
  - 3.2 Maior relevância dos contratos urbanísticos

### 1. Introdução

A lei federal de bases de ordenamento do território alemão (*Raumordnungsgesetz*, ROG, 1997, versão originária de 1965)<sup>1</sup> foi recentemente substituída pela lei federal do ordenamento do território, cuja entrada em vigor estava prevista para 30 de Junho de 2009<sup>2</sup>. A revogação deve-se à reforma do federalismo, em que o legislador eliminou por completo a figura da lei de bases. As matérias que eram objecto de leis de bases passaram a ser matérias de competência exclusiva ou prioritária do Estado Federal<sup>3</sup>. A nova lei surge, assim, na sequência da revisão da Constituição da República da Alemanha<sup>4</sup> operada em 2006<sup>5</sup>, no âmbito de uma profunda reforma do federalismo (*Federalismusreform*)<sup>6</sup>.

Na anterior versão do texto fundamental, o Estado Federal (*Bund*) regulava, mediante leis de bases (*Rahmenvorschriften*), as matérias em que o exercício do poder legislativo dos Estados Federados (*Länder*) necessitava de um enquadramento de âmbito nacional. Era o caso das matérias

\* Doutorada pela Faculdade de Direito da Universidade de Hamburgo.

<sup>1</sup> Para completa identificação das leis alemãs consulte-se a lista de acrónimos inserta no final da presente comunicação.

<sup>2</sup> GeROG 2008.

<sup>3</sup> Nos casos de competência exclusiva, as matérias não podem ser objecto de legislação dos Estados Federados (Constituição Alemã, art. 73.<sup>o</sup>), enquanto nas situações de competência prioritária, as matérias não podem ser objecto de legislação dos Estados Federados, caso o Estado Federal emita legislação sobre as matérias (*idem*, art. 74.<sup>o</sup>).

<sup>4</sup> GG 1949.

<sup>5</sup> GGÄndG 2006.

<sup>6</sup> W. SCHARNSKY, 2006.

respeitantes à divisão do solo (*Bodenverteilung*), ao ordenamento do território (*Raumordnung*) e ao regime das águas (*Wasserhaushalt*).<sup>7</sup> A actual versão eliminou as leis de bases, determinando que as matérias anteriormente reguladas por aqueles instrumentos ficam sujeitas à competência legislativa do Estado Federal, em termos exclusivos (*ausschließliche Gesetzgebung*)<sup>8</sup> ou, no caso do ordenamento do território, em termos concorrenciais com os *Länder* (*konkurrierende Gesetzgebung*)<sup>9</sup>.

Estas alterações constitucionais facultaram a aprovação, pela primeira vez na história da legislação alemã, de uma lei federal em que o ordenamento do território é retratado de corpo inteiro. O legislador optou, porém, por uma certa moderação legislativa (*Gesetzgeberische Zurückhaltung*)<sup>10</sup>, no exercício dos seus novos poderes, em benefício da iniciativa legislativa dos *Länder*, tendo-se debruçado apenas sobre as matérias em que considerou indispensável fazê-lo, por motivos técnicos<sup>11</sup>.

Podem referir-se entre os principais aspectos da nova lei (GeROG 2008):

1. Os princípios do ordenamento do território são adaptados às orientações e estratégias de acção para o desenvolvimento do ordenamento do território (artigo 2.º);
2. Com vista a conferir maior flexibilidade ao sistema de planeamento, esclarece-se que as excepções à vinculatividade dos objectivos determinados nos planos de ordenamento do território podem ser definidas como tais nos próprios planos (artigo 6.º, n.º 1, alínea 21)<sup>12</sup>;
3. Procede-se à transposição da directiva da União Europeia relativa à avaliação ambiental estratégica<sup>13</sup> (artigo 9.º);
4. Por razões de segurança jurídica, é fixado um prazo para impugnar planos de ordenamento do território elaborados ou aprovados com desrespeito por normas procedimentais (artigo 12.º, n.º 5);
5. São ampliadas as possibilidades de planeamento informal e de cooperação entre regiões, autarquias locais e entidades privadas (artigo 13.º).

## 2. Conceitos e características da lei federal do ordenamento do território (*Bundes-Raumordnungsgesetz*)

Apesar de tanto o ordenamento do território como o urbanismo fazerem agora parte da competência prioritária do Estado Federal, a distinção entre estes dois conceitos continua a ser fundamental no sistema legislativo alemão.

Em Portugal, a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPOTU) e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) abrangem as duas

matérias. A diferenciação dos conceitos de «ordenamento do território» e de «urbanismo», na legislação portuguesa, não constitui, nem nunca constituiu, fundamento para uma distinção de competências, segundo a matéria<sup>14</sup>. A competência legislativa é da Assembleia da República, salvo autorização ao Governo<sup>15</sup>.

Ao contrário, na Alemanha – onde a Constituição se refere unicamente ao conceito de «direito dos solos» (*Bodenrecht*)<sup>16</sup> – o Tribunal Federal Constitucional debruçou-se, em 1954, sobre o âmbito e a amplitude dos conceitos e matérias do direito dos solos e do ordenamento do território, com o objectivo de repartir a competência legislativa entre o Estado Federal e os Estados Federados. A noção constitucional de direito dos solos foi, na feitura da lei, intitulada *urbanismo*.

Em consequência, a regulação do urbanismo (*Städtebau*) foi objecto do Código do Urbanismo (*BauGB*), que passou a coexistir, a nível federal, com a lei de bases do ordenamento do território. Os poderes legislativos do Estado Federal cingiam-se – até à reforma constitucional de 2006 – à aprovação das bases do ordenamento do território<sup>17</sup> e ao estabelecimento do regime do solo<sup>18</sup>.

### 2.1 Distinção, na Alemanha, entre as matérias próprias do ordenamento do território e do urbanismo

Analisemos então como se distinguem, na Alemanha, as matérias respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo.

Enquanto, na sua concretização, o direito do urbanismo (*Städtebaurecht*), tal como com o direito dos solos (*Bodenrecht*), se repercute directamente na ordenação do próprio solo, o direito do ordenamento do território (*Raumordnungsrecht*) regula apenas a actividade administrativa enquanto tal, aqui entendida como uma acção concertada e hierarquicamente superior às restantes formas de planeamento.

Em matéria de direito dos solos, há uma incorporação do posicionamento legal do homem em relação ao solo. Por esse motivo, os planos aprovados no âmbito do direito dos solos vinculam directamente os particulares.

Entretanto, no que respeita ao ordenamento do território (*Raumordnung*), é sua função concertar e a coordenar a resolução dos problemas territoriais, estendendo-se a outras matérias sem, no entanto, se substituir às outras formas de planeamento, nomeadamente as que se concretizam nos planos sectoriais<sup>19</sup>. Deste entendimento decorre que na Alemanha, ao contrário do que sucede em Portugal, o planeamento sectorial não é parte integrante do ordenamento do território<sup>20</sup>.

Com base nestas distinções fundamentais, o legislador federal aprovou o código do urbanismo (*BauGB*, 1960)<sup>21</sup> e a lei de bases do ordenamento do território (ROG, 1965).

<sup>7</sup> GG, art. 75.º, revogado em 2006: (1) *Der Bund hat das Recht, unter den Voraussetzungen des Artikels 72 Rahmenvorschriften für die Gesetzgebung der Länder zu erlassen über: [...] 4. die Bodenverteilung, die Raumordnung und den Wasserhaushalt: [...]*.

<sup>8</sup> GG, art. 73.º, na redacção dada em 2006.

<sup>9</sup> GG, art. 74.º, na redacção dada em 2006: (1) *Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich auf folgende Gebiete: [...] 29. den Naturschutz und die Landschaftspflege; 30. die Bodenverteilung; 31. die Raumordnung; 32. den Wasserhaushalt: [...]*.

<sup>10</sup> Fundamentação da proposta de lei do ordenamento do território do Governo Federal, Bundestage-Drucksache 16/10292, 22 Set., 2008, p. 19. Acessível em <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/102/1610292.pdf>.

<sup>11</sup> GeROG, p. 19.

<sup>12</sup> *Ibidem*, p. 23.

<sup>13</sup> Directiva 2001/42/CE.

<sup>14</sup> CRP, art. 165.º, n.º 1, al. 2), exercida ao aprovar a Lei Federal de Bases de Ordenamento do Território. CRP, art. 165.º, n.º 1, al. 2).

<sup>15</sup> H.-J. KOCH & R. HENDLER, *Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht*, 2004, p. 33.

<sup>16</sup> Segundo o art. 75.º, n.º 1, subn.º 4 da Constituição.

<sup>17</sup> Exercida ao aprovar o Código do Urbanismo de acordo com o art. 74.º n.º 1, subn.º 18 da Constituição. *Rechtsgutachten beim Bundesverfassungsgericht über die Zuständigkeit des Bundes zum Erlass eines Baugesetzes*, Parecer do Tribunal Federal Constitucional sobre a competência do Estado Federal para aprovar uma lei do urbanismo, 16 Jun. 1954.

<sup>20</sup> O planeamento sectorial é designado por *Fachplanung*.

<sup>21</sup> *Bundesbaugesetz*, BGBl. Parte I, 29 Jun. 1960, p. 341.

## 2.2 Diferenças no conceito de «ordenamento do território» segundo as leis de bases portuguesa e alemã

O conceito alemão de «ordenamento do território» (*Raumordnung*) refere-se sempre a um planeamento supra-local, apenas vinculativo de entidades públicas, tal como sucede com o planeamento regional, sectorial e nacional português. Entretanto, o conceito português de «ordenamento do território» inclui também o planeamento municipal e especial, ou seja, um planeamento que vincula directamente os particulares.

Em Portugal, os planos de todos os níveis são denominados «planos [...] de ordenamento do território», não estando previstos com essa designação os «planos municipais de urbanismo». Na Alemanha, é esta a designação dos planos aprovados pelas autarquias locais e englobáveis no conceito de *Städtebaurecht*, um termo que se pode traduzir por «direito do urbanismo».

Resta acrescentar que o termo *Städtebaurecht* – literalmente, «direito da construção de cidades» – tem sido justamente criticado, uma vez que o urbanismo alemão não está limitado à disciplina da construção, aplicando-se dentro e fora das cidades.

## 3. Reformas do código federal do urbanismo (*Baugesetzbuch des Bundes*)

Para além de várias alterações menores, as reformas legislativas no direito do urbanismo alemão realizadas durante os últimos dez anos incluem as seguintes cinco grandes revisões do código do urbanismo de 1960:

1. Em 1998, foram alterados o código do urbanismo e a lei federal de bases de ordenamento do território, integrando ou abandonando normas provisórias providas do contrato de reunificação da Alemanha e da legislação que visou facilitar a produção de habitações<sup>22</sup>;
2. Em 2001, foi introduzida a avaliação de impacto ambiental<sup>23</sup>;
3. Em 2004, entre outros instrumentos, foi admitida a avaliação ambiental de planos e programas<sup>24</sup>;
4. Em 2005, foram estabelecidas normas para diminuir os riscos inerentes às cheias<sup>25</sup>;
5. Em 2007, foi desenvolvido o objectivo da racionalização dos perímetros urbanos<sup>26</sup>.

Destas alterações legislativas destacaremos duas tendências observáveis na evolução do direito do urbanismo alemão – maior flexibilidade na gestão urbanística e maior relevância dos contratos urbanísticos –, para averiguar se estes fenómenos são, ou não, comparáveis com os que ocorrem no direito do urbanismo português.

### 3.1 Maior flexibilidade na gestão urbanística

Um objectivo comum importante, na introdução de alterações legislativas nos dois países, é a procura de uma maior flexibilidade na gestão urbanística. Assim, no caso de Portugal, o preâmbulo do diploma que em 2007 aprovou a mais recente e ampla alteração do RJGT destaca, como seu vector essencial, a «simplificação de procedimentos, associada à descentralização

e responsabilização municipal...»<sup>27</sup>. A lista de medidas de simplificação procedimental operadas pelo referido diploma é extensa:

- Consagração do carácter facultativo do acompanhamento da elaboração dos planos de urbanização e dos planos de pormenor;
- Aligeiramento da composição das comissões de acompanhamento dos Planos Directores Municipais (PDM) e dos planos especiais de ordenamento do território;
- Encurtamento de vários prazos procedimentais<sup>28</sup>;
- Consagração da conferência de serviços;
- Drástica diminuição do âmbito da ratificação governamental dos planos municipais;
- Possibilidades de os planos de pormenor procederem a operações de transformação fundiária;
- Substituição do registo dos planos pelo seu depósito na Direcção-Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano<sup>29</sup>.

Para confronto com as medidas portuguesas acabadas de enumerar, apresentamos de seguida as inovações adoptadas pelo legislador alemão com idêntico objectivo de flexibilizar a gestão urbanística.

Em primeiro lugar, destacamos o abandono, desde 1987, da ratificação dos planos vinculativos de uso do solo pelos governos dos *Länder*<sup>30</sup>. Contudo, sublinhamos que o «plano geral de zonamento» alemão<sup>31</sup> – comparável ao PDM português, uma vez que também abrange todo o território da autarquia local –, nunca deixou de estar sujeito à tutela da legalidade por parte da autoridade superior, que corresponde, na maior parte dos *Länder*, ao ministério responsável pelo planeamento territorial<sup>32</sup>.

Em segundo lugar, no caso dos «planos vinculativos de uso do solo» alemães<sup>33</sup> – comparáveis aos planos de pormenor portugueses – a sua aprovação em desconformidade com o plano geral de zonamento foi sendo facilitada por várias alterações legislativas realizadas desde 1979<sup>34</sup>. Em princípio, o plano geral de zonamento é superior aos planos vinculativos de uso do solo, pois o

<sup>27</sup> Decreto-Lei n.º 316/2007, 19 Set. 2007.

<sup>28</sup> Como no caso da emissão de pareceres, no âmbito do acompanhamento dos planos, bem como os prazos de discussão pública das propostas dos planos e igualmente a diminuição dos prazos para a publicação dos planos municipais no *Diário da República*.

<sup>29</sup> F. A. CORREIA, *Manual de Direito do Urbanismo*, 2006, p. 392.

<sup>30</sup> *Gesetz über das Baugesetzbuch*, Lei de alteração do Código do Urbanismo, 8 Dez. 1986 (BGBl. I p. 2255).

<sup>31</sup> BauGB, art.º 5.º a 7.º, dedicados ao *Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)*, traduzível por *plano preliminar de zonamento (plano de uso do solo)*.

<sup>32</sup> O nível administrativo superior no sector do ordenamento do território e do planeamento de cada *Land* encontra-se nos Estados Federados da Alemanha nas mãos do Governo, quer dizer do Primeiro-ministro e dos restantes Ministros de cada Estado Federado. Subordinado a estas autoridades superiores de planeamento existem um ou dois níveis de autoridades de planeamento. Regra geral, o número de níveis da administração corresponde à dimensão territorial do respectivo Estado Federado. Assim, os *Länder* que criaram um nível administrativo intermédio são os seguintes: Baden-Wuerttemberg, Baviera, Hesse, Renânia do Norte-Vestefália, Renânia-Palatinado, Saxónia e Saxónia-Anhalt; entretanto, e ao contrário dos Estados Federados acabados de citar, Brandemburgo, Mecklenburgo-Pomerânia Ocidental, Baixa Saxónia, Sarre, Schleswig-Holstein e Turingia não criaram este nível administrativo intermédio.

<sup>33</sup> BauGB, art. 8.º a 10.º, consagrados ao *Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)*, traduzível por *plano vinculativo de uso do solo (plano de desenvolvimento, no sentido inglês de development)*.

<sup>34</sup> *Rechtsvereinigungsneuvolle zum BldauG*, lei para acelerar a actualização do Código do Urbanismo, 6 Jul. 1979 (BGBl. I p. 949).

<sup>22</sup> BauROG, 1997.

<sup>23</sup> G Umsetzung..., 2001.

<sup>24</sup> EAG Bau, 2004.

<sup>25</sup> G Viesbaurecht..., 2005.

<sup>26</sup> StimmEntwPferG, 2006.

primeiro abrange a totalidade do território municipal – tal como o PDM –, e o segundo abrange uma pequena parcela desse território – tal como o plano de pormenor<sup>35</sup>.

Enquanto em Portugal a lei obriga à elaboração do PDM, na Alemanha é a autarquia local que decide sobre a oportunidade da elaboração do plano geral de zonamento do seu território. Porém, enquanto em Portugal os PDM vinculam directamente os particulares, isso não acontece na Alemanha. O código do urbanismo apenas prevê a regra geral de que os planos vinculativos de uso do solo devem atender aos planos gerais de zonamento. Excepcionalmente pode haver planos vinculativos chamados autónomos, isto é planos vinculativos de uso do solo que a autarquia local tenha por necessários, considerando simultaneamente que não se justifica a aprovação prévia de um plano geral de zonamento<sup>36</sup>. Para além desta forma de flexibilização do sistema de planeamento, encontramos, desde 1979, a possibilidade de aprovação de planos vinculativos de uso do solo em paralelo com a aprovação do respectivo plano geral de zonamento<sup>37</sup>, bem como podem ser aprovados planos vinculativos de uso do solo por antecipação à aprovação do plano geral de zonamento em curso de elaboração, caso este plano geral seja considerado necessário<sup>38</sup>.

Em Portugal, é também possível aprovar um plano de urbanização com disposições desconformes com as do PDM, ou que revogue ou altere as disposições deste e, bem assim, aprovar um plano de pormenor que contenha disposições desconformes com o PDM ou com um plano de urbanização, revogando ou alterando as disposições destes planos. Tal como na Alemanha, a previsão destas faculdades têm por objectivo aumentar a flexibilidade do sistema de planeamento.

Em terceiro lugar, na Alemanha, o período de participação das autoridades e dos cidadãos na elaboração dos planos municipais para concertação dos respectivos interesses foi reduzido em 1990/1993<sup>39</sup>, mas foi novamente alargado em 1998<sup>40</sup>. O período de participação pública sucessiva é, no mínimo, de um mês, com início uma semana após a publicação do aviso de abertura desse trâmite<sup>41</sup>. Em relação à participação preventiva, aplica-se o direito das autarquias locais de cada *Länder*. A violação destas normas, no entanto, não invalida o respectivo plano municipal<sup>42</sup>.

Em Portugal o período da participação pública preventiva baixou, em 2007, de 30 para 15 dias, e o período de participação pública sucessiva passou, nesse mesmo ano, de 44 dias para 30 dias no caso do PDM<sup>43</sup>.

Nos dois países, o acompanhamento das autoridades foi alterado de modo fundamental e com o objectivo de facilitar, flexibilizar e acelerar a gestão urbanística<sup>44</sup>. Aqui, não nos é possível abordar, em pormenor, os diferentes procedimentos de acompanhamento das autoridades na elaboração dos planos municipais. Limitamo-nos a destacar uma diferença importante nas

formas de acompanhamento e a referir as duas últimas medidas legislativas que têm como principal objectivo acelerar a elaboração de planos municipais. Na Alemanha, as autoridades acompanham a elaboração de planos municipais mediante a comunicação da sua posição face à proposta do plano<sup>45</sup>. Em Portugal, o RJIGT estabelece que no âmbito do procedimento de elaboração dos PDM devem ser constituídas comissões de acompanhamento<sup>46</sup>.

Segundo o código do urbanismo alemão<sup>47</sup>, encontra-se no poder discricionário da autarquia local a decisão sobre o decurso em simultâneo dos períodos de participação (discussão pública) preventiva e sucessiva dos cidadãos e das autoridades<sup>48</sup>. As autarquias também podem transferir a tarefa de realizar algumas diligências dos procedimentos de participação pública e de participação das autoridades para um particular<sup>49</sup>.

Em quarto lugar, na Alemanha, desde 2007, é vedado impugnar o plano a qualquer pessoa que se tenha absterido de fazer qualquer observação durante o período da participação pública, com base no fundamento de que poderia ter apresentado a objecção nesse trâmite procedimental<sup>50</sup>. Esta previsão legal não tem paralelo em Portugal.

Em quinto lugar, os PDM portugueses são obrigatoriamente revistos decorridos dez anos após a sua entrada em vigor ou após a sua última revisão<sup>51</sup>. Pode haver prazos de vigência dos planos municipais mais curtos se na aprovação assim for determinado<sup>52</sup>. Na Alemanha, apenas em 2004 foi consagrado o dever de os planos gerais de zonamento serem reapreciados decorridos quinze anos após a sua aprovação, caso seja verificado a necessidade<sup>53</sup> de os adaptar ao desenvolvimento urbano entretanto ocorrido<sup>54</sup>. Contudo, a fim de evitar encargos desnecessários, não foi tornada obrigatória a elaboração de um novo plano, pelo que esses planos não estão sujeitos a um prazo de vigência. Ao consagrar a obrigatoriedade da reapreciação dos planos gerais de zonamento, o legislador pretendeu reforçar a importância e garantir a actualidade de um instrumento empenhado no planeamento urbanístico global e abrangente da totalidade do território da autarquia local<sup>55</sup>.

Em sexto lugar, a Alemanha adoptou medidas relacionadas com o que podemos designar

<sup>45</sup> BauGB, art. 4.<sup>o</sup>

<sup>46</sup> RJGT, art. 28.75.<sup>o</sup> A e B; nos termos do art. 75.<sup>o</sup> C: «O acompanhamento da elaboração dos planos de urbanização e dos planos de pormenor é facultativo».

<sup>47</sup> BauGB, art. 4.<sup>o</sup>, n.º 2, al. a), na redacção de 2004.

<sup>48</sup> BauGB, art. 4, n.º 2, na redacção de 1987; a redacção actual data de 2004.

<sup>49</sup> Código do Urbanismo, art. 4.<sup>o</sup>, al. b), introduzida especificamente para estas duas etapas de procedimento de elaboração dos planos municipais, com as alterações legislativas de 1998. Em 2001 foi introduzido a possibilidade de transferir da mesma forma a tarefa da elaboração do relatório ambiental para entidades particulares. A introdução do actual art. 2.<sup>o</sup>, do Código do Urbanismo, com as alterações legislativas de 2004 determinou numa norma declarativa, que a tarefa de elaboração do relatório ambiental seja igualmente uma tarefa transferível para um particular.

<sup>50</sup> A chamada *Präklusion* (preclusão) segundo o n.º 2, do art. 3.<sup>o</sup>, do Código do Urbanismo, e o art. 47.<sup>o</sup>, do Estatuto do Tribunal Administrativo.

<sup>51</sup> RJGT, art. 98.<sup>o</sup>, n.º 3, já previsto no anterior regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território (Decreto Lei n.º 69/90, 2 Mar., art. 19.<sup>o</sup>, n.º 5).

<sup>52</sup> RJGT, art. 83.<sup>o</sup> e 85.<sup>o</sup>, n.º 1, al. u).

<sup>53</sup> A necessidade deve ser decidida pela autarquia com base no BauGB, art. 1.<sup>o</sup>, n.º 3, «As autarquias devem elaborar planos gerais de zonamento e planos vinculativos de uso do solo, a partir do momento e na extensão em que seja necessário para o desenvolvimento e o ordenamento urbanístico».

<sup>54</sup> BauGB, art. 5.<sup>o</sup>, n.º 1, terceiro parágrafo.

<sup>55</sup> Cfr. a fundamentação da proposta de lei do Governo (*Begründung des Regierungsentwurf*, BT-Drs. 15/2996, p. 64 e ss.).

<sup>35</sup> A. Bothe, *Vergleich des portugiesischen...*, 2003, p. 125 e ss.

<sup>36</sup> *Ibidem*, segundo segmento.

<sup>37</sup> *Ibidem*, art. 8.<sup>o</sup>, n.º 3.

<sup>38</sup> *Ibidem*, art. 8.<sup>o</sup>, n.º 4.

<sup>39</sup> WobauErIG, 1990; InvErIGWoBauDG, 1993.

<sup>40</sup> BauROG, 1997; cf. W. BIELNIEBER, et al., *Baugesetzbuch Kommentar*, 2008, art. 3.<sup>o</sup>, n.º 4.

<sup>41</sup> BauGB, art. 3.<sup>o</sup>, n.º 2. De 1990 a 1997 havia a possibilidade de reduzir o período de participação pública para duas semanas, para além disto era possível renunciar a participação pública prévia, art. 2 n.º 2, 3 Lei de Medidas ao Código do Urbanismo.

<sup>42</sup> O art. 214 n.º 1, primeira parte alinea as infracções formais, que leva à invalidade de planos. O procedimento da participação prévia não está referido.

<sup>43</sup> RJGT, art. 77.<sup>o</sup>, n.º 2 e 4, na redacção de 1999; art. 77.<sup>o</sup>, n.º 2 e 5, na redacção de 2007.

<sup>44</sup> W. HORPE, C. BÖNIGER & S. GROTHFELS, *Öffentliches Baurecht...*, 2004, p. 103.

por «direito de construir temporariamente válido» (*Baurecht auf Zeit*). Assim, o plano vinculativo de uso do solo pode conter determinações válidas apenas durante um certo período de tempo ou até que se verifiquem determinadas circunstâncias<sup>66</sup>. O objectivo desta norma é possibilitar que a admissibilidade de certos usos fique dependente de outras implementações urbanísticas e ocorrências<sup>67</sup>, permitindo a actualização dos planos sem necessidade de proceder à sua alteração<sup>68</sup>. No entanto, importa sublinhar que esta disposição apenas é aplicável «em casos especiais». Sem esta restrição teria sido necessário proceder a uma alteração sistémica do direito do plano vinculativo de uso do solo, algo que o legislador não pretendeu fazer<sup>69</sup>.

Em sétimo lugar, em paralelo com a norma que acabamos de citar, foi previsto na Alemanha que também os contratos urbanísticos poderiam ter por objecto um dado prazo ou uma condição para um certo uso<sup>70</sup>.

Em oitavo lugar, também na Alemanha e quanto à admissibilidade de construções fora dos perímetros urbanos, na ausência de plano vinculativo de uso do solo plenamente eficaz, a partir de 2004 licenciamento de projectos passou a dever cumprir uma nova exigência: o requerente é obrigado a declarar que se compromete a demolir a construção quando deixar de a utilizar<sup>71</sup>. Com a exigência desta declaração pretende-se que, por um lado, se efectuem os investimentos necessários fora dos perímetros urbanos e, por outro lado, assegure-se que a paisagem não fique alterada pela proliferação de ruínas<sup>72</sup>.

### 3.2 Maior relevância dos contratos urbanísticos

A segunda tendência que pretendemos analisar, nas legislações urbanísticas da Alemanha e de Portugal, refere-se à maior relevância atribuída aos contratos urbanísticos. Segundo o Professor Michael KRAUTZBERGER, personalidade que, de 1998 a 2003, dirigiu os serviços federais de urbanismo<sup>73</sup>, «o contrato urbanístico tornou-se a regra, especialmente quando a autarquia e os instrumentos tradicionais tenham perdido o seu significado; mas eles passaram a caracterizar menos o dia-a-dia da gestão urbanística do que há vinte anos atrás...».

Nos dois ordenamentos jurídicos podemos verificar que o maior envolvimento dos particulares na gestão e na execução do planeamento urbanístico não apenas constitui um reflexo da realidade urbana, mas também resulta de uma vontade expressa do legislador.

Assim, nos termos da LBPTU, entre os princípios gerais a que deve obedecer a política de ordenamento do território e do urbanismo, figura o princípio da «contratualização, incentivando modelos de actuação baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada na concretização dos instrumentos de gestão territorial»<sup>74</sup>.

Apresentamos agora somente um instrumento de contratualização de particulares em

<sup>66</sup> BauGB, art. 9.º, n.º 2, na redacção dada pela EAG Bau, 2004.

<sup>67</sup> W. BIELENBERG, et al., *Baugesetzbuch Kommentar*, 2008, § 9 An. 240a.

<sup>68</sup> M. KRAUTZBERGER, «Zu aktuellen bodenpolitischen...», 2008, p. 5.

<sup>69</sup> BT-Drs. 15/2250, pp. 34 e 49.

<sup>70</sup> BauGB, art. 11.º, n.º 1, ponto 2.

<sup>71</sup> *Idem*, art. 35.º, n.º 5, na redacção dada pela EAG Bau, 2004.

<sup>72</sup> M. KRAUTZBERGER, «Zu aktuellen bodenpolitischen...», 2008, p. 5.

<sup>73</sup> Direcção-Geral da Construção e Urbanismo (*Abteilung Bauwesen und Städtebau*) do Ministério Federal dos Transportes, da Construção e da Habitação (*Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen*), criado em 1998 e substituído, em 2005, pelo actual Ministério Federal dos Transportes, da Construção e do Desenvolvimento Urbano (*Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*).

<sup>74</sup> LBPTU, art. 5.º, al. h).

cada regime jurídico sob análise: em Portugal, o artigo 6.º-A do RJIGT<sup>75</sup>, e na Alemanha, a alínea f) do artigo 171.º do código do urbanismo<sup>76</sup>, que são as normas que vão mais longe. Voltando a citar Michael KRAUTZBERGER, estamos perante uma «introdução para uma nova atribuição de papéis do sector público e privado no urbanismo»<sup>77</sup>.

Assim, no caso de Portugal o RJIGT prevê que «os interessados na elaboração, alteração ou revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor podem apresentar à câmara municipal propostas de contratos que tenham por objecto a elaboração de um projecto de plano, sua alteração ou revisão, bem como a respectiva execução», acrescentando que tais contratos «não prejudicam o exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao procedimento, conteúdo, aprovação e execução do plano, bem como à observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais instrumentos de gestão territorial com os quais o plano de urbanização ou o plano de pormenor devam ser compatíveis ou conformes»<sup>78</sup>.

Por seu turno, o código do urbanismo alemão prevê que:

Em conformidade com a legislação do *Land*, e sem prejuízo das disposições do presente código, podem ser definidas áreas onde serão realizadas operações urbanísticas, com efeitos naquela zona económica, sob responsabilidade dos particulares, destinadas, nos termos de programa urbanístico acordado com a autarquia local, a reforçar ou desenvolver as áreas centrais das cidades, os bairros, as áreas habitacionais e industriais, assim como outras áreas importantes para o desenvolvimento urbanístico<sup>79</sup>.

As experiências realizadas no Canadá e nos Estados Unidos da América com os chamados «business improvement districts» (BID) serviram, na Alemanha, de base para a introdução do instrumento legal acabado de referir: Há estudos que demonstram que o aumento do valor imobiliário e do lucro comercial ultrapassam em muito as taxas para os *business improvement districts*. Nos Estados Unidos foram constituídas mais de 1200 BID, cujos orçamentos anuais, em 2007, oscilavam entre 30 mil a 50 milhões de dólares<sup>80</sup>. Os BID norte-americanos são associações sem fins lucrativos que intervêm numa área urbana delimitada, por forma a promover a sua revitalização económica, actuando em diversos domínios, tais como a manutenção e a regulamentação dos espaços públicos, a publicidade e a segurança<sup>81</sup>. Uma característica típica destas organizações tem a ver com o facto de serem obrigatoriamente financiados pelos seus associados, não estando, por isso, dependentes da existência e do montante dos financiamentos públicos<sup>82</sup>.

<sup>75</sup> Na sua actual versão aditado pelo art. 3.º, do Decreto-Lei n.º 316/2007, 19 Set.

<sup>76</sup> Introduzido *Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte*, Lei para facilitar a implementação de projectos a favor do desenvolvimento interior das cidades, 21 Dez. 2006 (BGBl. I p. 3316).

<sup>77</sup> M. KRAUTZBERGER, «Zu aktuellen bodenpolitischen...», 2008, p. 8.

<sup>78</sup> LBPTU, art. 5.º, al. h).

<sup>79</sup> BauGB, art. 171.º, al. f), na redacção dada pela StInnEntwPIErIG, 2006: «Nach Maßgabe des Landesrechts können unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach diesem Gesetz Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen».

<sup>80</sup> J. KRISTEN, «Business Improvement Districts...», 2007, p. 121.

<sup>81</sup> Segundo S. KREUTZ & T. KIDDER, *Urban Improvement Districts...*, 2008, p. 261, o lema «Clean and safe» constitui o objectivo central da maior parte dos BID norte-americanos.

<sup>82</sup> Para mais explicações sobre os BID veja-se C. BALSAS, *Urbanismo Comercial...*, 1999, pp. 69-72.

Na Alemanha, seis dos dezasseis *Länder* estabeleceram – quatro deles já antes da alteração do código do urbanismo operada em 2006 – uma legislação que possibilita a constituição de associações de melhoramento de áreas urbanas<sup>73</sup>. Para além disso, foi aprovado, pelo Estado Federado de Hamburgo<sup>74</sup>, uma legislação para a implementação de Housing ou Neighbourhood Improvement Districts<sup>75</sup>.

A legislação, as experiências, os estudos e os debates sobre esta nova forma de cooperação de proprietários têm neste momento um amadurecimento insuficiente para se poder, desde já, apresentar conclusões. Referimos aqui, e apenas de forma muito resumida, algumas características e posições acerca das experiências feitas com a implementação deste instrumento em vários *Länder* alemães:

- Existem diferenças quanto à natureza da entidade coordenadora: v. g. na Renânia do Norte-Vestefália, os particulares têm de constituir uma associação, uma cooperativa ou uma sociedade para poderem estabelecer um contrato com a autarquia, mas, em Hamburgo, essa entidade pode ser uma pessoa singular que representa a associação dos particulares e celebra o respectivo contrato com a autarquia. Este contrato e o respectivo regulamento da autarquia servem de base para a cobrança de taxas para a associação que visa o melhoramento de áreas urbanas;
- Na Alemanha, mais do que nos Estados Unidos da América, verifica-se uma certa resistência dos proprietários, pouco dispostos a sujeitarem-se a mais uma taxa para melhoramento de áreas urbanas, tanto mais que, na qualidade de comerciantes, já pagam elevados impostos e taxas às autoridades e quotas à Câmara de Indústria e Comércio<sup>76</sup>;
- A constituição de associações de melhoramento de áreas urbanas pode poder ter intuíto preventivos, designadamente para evitar ou contrariar a degradação da sua área de intervenção<sup>77</sup>;
- O sucesso da associação depende, de forma decisiva, da capacidade financeira dos seus associados<sup>78</sup>;
- A grande heterogeneidade dos particulares envolvidos numa associação de melhoramento de áreas urbanas dificulta o seu funcionamento<sup>79</sup>.

Nos *Länder* que não desenvolveram a legislação federal sobre os BID constituíram-se algumas associações destinadas a promover melhoramentos locais, contando com contribuições voluntárias dos particulares e com o apoio de programas do Estado Federal, do *Land* e da autarquia local. Nestes casos, no entanto, falta o elemento da tributação obrigatória e, por isso, não podemos

<sup>73</sup> Hamburgo, GSED, 2004; Hesse, INGE, 2005; Schleswig-Holstein, PACT-Gesetz, 2006; Bremen, Bremisches GSED, 2006; Sarre, BIDG, 2007; Renânia do Norte-Vestefália, ISGG, 2008.

<sup>74</sup> A *Cidade Livre e Hanseática de Hamburgo*, tal como Bremen e Berlin, é uma *Stadtstaat*, isto é, uma «cidade-estado», o que quer dizer que congrega em si o estatuto de Estado Federado e de cidade.

<sup>75</sup> Hamburgo, GSW, 2007. Legislação do mesmo teor apenas se encontra nalguns Estados norte-americanos, v. g., no Minnesota (*Housing Improvement Areas*), na Califórnia (*Multifamily Improvement Districts*) e na Pensilvânia (*Neighbourhood Improvement Districts*).

<sup>76</sup> Handelsverband BAG & Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, «Business Improvement Districts...», 2003; S. Hesse, «Business Improvement Districts...», 2004, p. 4.

<sup>77</sup> S. Kreutz & T. Krüger, «Urban Improvement Districts...», 2008, p. 262.

<sup>78</sup> *Ibidem*, p. 259.

<sup>79</sup> M. Abraham, *Business Improvement Districts...*, 2006, p. 129; S. Kreutz & T. Krüger, «Urban Improvement Districts...», 2008: pp. 256, 259.

falar de BID, no verdadeiro sentido de «associações de melhoramento de áreas urbanas».

Em Portugal, as parcerias público-privadas têm passado pela reabilitação urbana e económica mediante programas financeiros e acordos de cooperação voluntária entre particulares e autoridades estaduais e municipais. A legislação anteriormente citada faculta aos particulares a elaboração de planos de urbanização e de pormenor, mas nela não se prevê a constituição de associações com poderes tributários.

Para finalizar, citamos uma das *Dez Teses da Federação Alemã de Cidades e dos Municípios*, que alerta para os perigos implícitos na transferência dos poderes e das responsabilidades públicas para os particulares e defende a realização de uma reforma das finanças locais<sup>80</sup>.

## Referências

- ABRAHAM, Michael, *Business Improvement Districts im Kontext von Good Governance*. Berlin: Technische Universität Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung, Berlin: Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, 2006.
- CORREIA, Fernando Alves, *Manual de Direito do Urbanismo*. Coimbra: Almedina, 2008.
- BALSAS, Carlos, *Urbanismo Comercial em Portugal e a Revitalização do Centro das Cidades*. Lisboa: Ministério da Economia, Gabinete de Estudos de Prospectiva Económica (Temas de Economia), 1999 [Versão portuguesa da dissertação de mestrado «Retail planning in Portugal, implications for city center livability», submetida à Universidade de Massachusetts, Amherst (EUA) em Setembro de 1998].
- BIELENBERG, Walter, Peter RUNKEL, Willy SPANNSKY, Frank REITZIG & Holger SCHMITZ, *Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder*. Berlin, Erich Schmidt Verlag, 2008.
- BIELENBERG, Walter, Werner ERNST, Michael KRAUTZBERGER, Willy ZINKAHN, *Baugesetzbuch Kommentar*. München: Verlag C. H. Beck, 2008.
- HOPPE, Werner, Christian BÖNKER & Susan GROTEFELS, *Öffentliches Baurecht – Bauplanungsrecht mit seinen Bezügen zum Raumordnungsrecht, Bauordnungsrecht*. München: Verlag C. H. Beck, 2004.
- BOTHE, Anja, *Vergleich des portugiesischen und deutschen Bauplanungs- und Sanierungsrechts im Hinblick auf die Zielsetzung einer sozial ausgeglichenen Wohnraumversorgung – Erfahrungen in den Metropolen Lissabon und Berlin*. Hamburg: Rechtswissenschaftliche Fakultät der Universität Hamburg (Juristische Schriftenreihe, 224) [Tese de doutoramento em Direito], LitVerlag, 2003.
- DEUTSCHER STÄDTE- UND GEMEINDEBUND, «10 Thesen des DStGB zur Stadtentwicklung zwischen privatem Einfluss und öffentlicher Verantwortung», Bonn, 2004. Acessível em [http://www.dstgb.de/nompage/positions-papiere\\_10\\_thesen\\_des\\_dstgb\\_zur\\_stadtentwicklung\\_zwischen\\_privatem\\_einfluss\\_und\\_oeffentlicher\\_verantwortung/index.html](http://www.dstgb.de/nompage/positions-papiere_10_thesen_des_dstgb_zur_stadtentwicklung_zwischen_privatem_einfluss_und_oeffentlicher_verantwortung/index.html)
- HANDELSVERBAND BAG & DEUTSCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESSEN, STÄDTEBAU UND RAUMORDNUNG, «Business Improvement Districts – Gemeinsames Positionspapier von BAG und DV». Berlin: 2003. Acessível em <http://www.cima.de/freedocs/projekte/BID%20Positions-papier%20BAG.pdf>

<sup>80</sup> Deutscher Städte- und Gemeindebund, «10 Thesen des DStGB...», 2004.

HEERDE, Stefan, «Business Improvement Districts – ein Modell für ostdeutsche Geschäftslagen?», *DEMO – die Monatszeitschrift für Kommunalpolitik*, Berliner vorwärts Verlagsgesellschaft mbH, n.º 7-8, 2004, p. 4.

KERSTEN, Jens, «Business Improvement Districts in der Bundesrepublik Deutschland – Urban Governance zwischen privater Initiative und staatlichem Zwang», *UPR, Umwelt- und Planungsrecht – Zeitschrift für Wissenschaft und Praxis*, n.º 4, 2007, pp. 121-126.

KOCH, Hans-Joachim, & Reinhard HENDLER, *Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht*, Steigrafe: Richard Boorberg Verlag, 2004.

KRAUTZBERGER, Michael, «Zu aktuellen bodenpolitischen Perspektiven des Städtebaurechts», 2008. Acessível em [http://krautzbergeronline.de/texte/aufsatz/GuG\\_2008\\_Zu\\_aktuellen\\_bodenpolitischen\\_Perspektiven\\_des\\_Staedtebaurechts.pdf](http://krautzbergeronline.de/texte/aufsatz/GuG_2008_Zu_aktuellen_bodenpolitischen_Perspektiven_des_Staedtebaurechts.pdf)

KREUTZ, Stefan, & Thomas KRÜGER, «Urban Improvement Districts: Neue Modelle eigentümerfinanzierter Quartiersentwicklung», in *Jahrbuch Stadterneuerung 2008: Beiträge aus Lehre und Forschung an deutschsprachigen Hochschulen*, Berlin, 2008, pp. 253-272.

Directiva 2001/42/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de Junho de 2001, relativa à avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente. Acessível em <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2001:197:0030:0037:PT:PDF>

Proposta de lei do ordenamento do território do Governo Federal, Bundestags-Drucksache 16/10292 de 22 de Setembro de 2008, p. 19. Acessível em <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/102/1610292.pdf>

## Acronímicos e abreviaturas

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BauGB          | <i>Baugesetzbuch</i>   Código do Urbanismo (BGBl. I p. 2081); uma versão inglesa deste Código, intitulada <i>Federal Building Code</i> e actualizada à data de 1997, está acessível em <a href="http://www.iuscomp.org/gla/statutes/BauGB.htm">http://www.iuscomp.org/gla/statutes/BauGB.htm</a> . |
| BauROG         | <i>Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung</i>   Lei que altera o Código do Urbanismo e actualiza o direito do ordenamento do território, de 18 de Agosto de 1997 (BGBl. I p. 2081).                                                                  |
| BGBl.          | <i>Bundesgesetzblatt</i>   Folha oficial do Governo Federal.                                                                                                                                                                                                                                       |
| BT-Drs.        | <i>Bundestags-Drucksache</i>   Folha oficial do Parlamento Federal.                                                                                                                                                                                                                                |
| EAG Bau        | <i>Europarechtsanpassungsgesetz Bau</i>   Lei que adapta o Código do Urbanismo às directivas da União Europeia, de 24 de Junho de 2004 (BGBl. I p. 1359).                                                                                                                                          |
| GG             | <i>Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland</i>   Constituição da República Federal da Alemanha, de 23 de Maio de 1949 (BGBl. I p. 1).                                                                                                                                                       |
| GGÄndG 2006    | <i>Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes</i>   Lei de revisão constitucional, de 28 de Agosto de 2006 (BGBl. I p. 2034).                                                                                                                                                                           |
| G Umsetzung    | <i>Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz</i>   Lei que transpõe a Directiva n.º 97/11/CE, de 3 de Março de 1997) de 27 de Julho de 2001 (BGBl. I p. 1950).                                                             |
| G Verbesserung | <i>Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes</i>   Lei para me-                                                                                                                                                                                                                  |

lhorar a protecção preventiva de cheias, de 3 de Maio de 2005 (BGBl. I p. 1224).

GeROG.

*Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften*, Proposta de lei sobre a revisão da lei do ordenamento do território e sobre a alteração de outras disposições, de 22 de Setembro de 2008 (BT-Drs. 16/10292). Acessível em <http://dip21.bundes tag.de/dip21/btd/16/102/1610292.pdf>.

InvEr|WoBauldG

*Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz*; Lei de fomento e construção de habitações, de 22 de Abril de 1993 (BGBl. I p. 466).

ROG 1997

*Raumordnungsgesetz* | Lei do ordenamento do território, de 18 de Agosto de 1997 (BGBl. I, p. 2081), alterada pela Lei de 15 de Dezembro de 1997 (BGBl. I, p. 2902), pela Lei de 24 de Junho de 2004 (BGBl. I, p. 1359), pela Lei de 3 de Maio de 2005 (BGBl. I, p. 1224), pela Lei de 25 de Junho de 2005 (BGBl. I, p. 1746) e pela Lei de 9 de Dezembro de 2006 (BGBl. I, p. 2833).

ROG 1965

*Raumordnungsgesetz* | Lei do ordenamento do território, de 8 de Abril de 1965 (BGBl. I p. 306).

StInnEntwPlEr|G

*Gesetz zur von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte* | Lei destinada a Erleichterung facilitar a realização de projectos urbanos no centro das cidades, de 21 de Dezembro de 2006 (BGBl. I p. 3316).

WobauEr|G

*Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz* | Lei que facilita a construção de habitações, de 17 de Maio de 1990 (BGBl. I p. 926).

Hamburger GVBl

*Hamburger Gesetz- und Verordnungsblatt*, Folha oficial de Hamburgo.

ISGG NRW

*Nordrhein-Westfalen, Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften* | Renânia do Norte-Vestefália, Lei de associações imobiliárias numa área económica, de 10 de Junho de 2008 (GV NRW p. 231).

BDIG

*Saarlandes, Gesetz zur Schaffung von Bündnissen für Investition und Dienstleistung* | Sarre, Lei para a constituição de associações para mais investimentos e serviços, de 26 de Setembro (Amtstbl. p. 2242).

GSSED

*Hamburg, Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren* | Hamburgo, Lei para melhoramento dos serviços, das áreas e dos centros comerciais, de 28 de Dezembro de 2004 (Hmb GVBl. 2004, p. 525).