

Documento do Grupo de Trabalho da AML sobre as AUGI's e a Reabilitação urbana

Passados 18 anos sobre a vigência do regime jurídico excepcional para reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) estabelecida pela Lei 91/95 de 2 de Setembro, e decorrente deste quadro legal, relevamos o manancial de boas práticas produzidas a diferentes níveis, desenvolvidos em contextos locais decorrentes das especificidades de cada realidade urbana, cadastral e económico-social, corporizados em processos e acções de intervenção, participação e concertação.

Nestes 18 anos de prática(s) focalizada(s) neste quadro-problema, que apresenta uma incidência significativa e endémica na área metropolitana de Lisboa, foram aplicados os mecanismos e instrumentos urbanístico-jurídicos que a Lei potenciou, com graus diferentes no relativo a uma resultante que almejamos de reconversão - legalização – integração regenerativa na envolvente urbana.

Nestes 18 anos as Autarquias, à cabeça os Municípios, tomaram este desafio hercúleo que não é suficientemente reconhecido nem conhecido. Realidade desta asserção, são os recursos financeiros disponibilizados pela Administração Central: como se sabe, ainda hoje esperamos pela regulamentação do previsto no artigo 56º da Lei 91/95.

Após 18 anos de vigência deste instrumento jurídico, é chegado o momento de discutir aprofundadamente os instrumentos existentes e aplicáveis à reconversão em AUGI acentuando a tónica na avaliação do modelo de gestão e operação que se estendesse a todas as fases do processo de reconversão, designadamente: Nos momentos da legalização das construções existentes; Regeneração do tecido urbano; Intervenção em espaço público e modelo de gestão em áreas insusceptíveis de reconversão ou de reconversão muito condicionada.

É também consensual que apesar da Lei 91/95 ser um instrumento eficaz e cuja atualidade e necessidade se mantém, o mesmo não responde a situações limite ou de fronteira em que a reconversão se afigure impossível ou muito condicionada à luz dos instrumentos de ordenamento do território importando, por isso, avaliar a criação de outros mecanismos complementares que permitam uma resposta a esta realidade concreta.

1. Que o processo de reconversão em AUGI é do ponto de vista administrativo, económico e social complexo e admite a necessidade de uma avaliação aprofundada dos mecanismos existentes à luz do percurso realizado ao longo dos 18 anos de vigência da Lei 91/95.
2. Que é essencial que o instrumento jurídico em vigor se mantenha eficaz e que, por omissão legislativa, não se venha a condicionar o desenvolvimento dos processos de reconversão a decorrer mas ainda não concluídos.
3. Que é determinante para o sucesso das operações de reconversão que existam modelos estáveis ao mesmo tempo que esta realidade seja formalmente vista como um fenómeno metropolitano e conseqüentemente com necessidade de mobilização de recursos supramunicipais para o seu diagnóstico e monitorização.
4. Que é fundamental a criação de ferramentas que permitam aos operadores – promotores e autarquias – a definição de níveis de resposta diferenciada, quando em causa estejam situações que, apesar da mesma origem, se desenvolveram em ordem diferente, ou cujo modelo existente se comprove ser manifestamente ineficaz.
5. Que a reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal pela sua dimensão física e social seja integrada numa estratégia global para o território à escala metropolitana, concorrendo assim para a criação de uma resposta multinível ao problema com a possibilidade de mobilização de outro tipo de recursos.
6. Que a reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal é também uma responsabilidade da administração central.

Nesse sentido, apelar para necessidade urgente em legislar sobre a matéria tendo por base o estado, precariedade e sensibilidade dos processos em curso e, das situações em concreto ainda com falta de enquadramento a saber:

1. Áreas de génese ilegal de uso predominantemente habitacional com zonas específicas localizadas em áreas sensíveis (RAN e REN)
2. Áreas de génese ilegal de uso predominantemente habitacional localizadas em áreas críticas e de risco
3. Áreas de génese ilegal de uso predominantemente habitacional com problemas sócio-económicos graves – áreas urbanas deprimidas
4. Áreas de génese ilegal de uso predominantemente industrial e logística (micro, pequena e média)
5. Áreas de génese ilegal dedicadas ao uso industrial e logística (sucateiros e outros)

Apelar ainda para urgentíssima prorrogação do prazo de legalização das AUGI prevista na Lei 91/95, no quadro das urgências enunciadas anteriormente, as quais exigem uma aprofundada reflexão por forma a enquadrar e harmonizar os mecanismos necessários previstos na lei quadro da reabilitação urbana e na revisão da Lei de bases da política de solos e do ordenamento do território e urbanismo em preparação.

Lisboa, 28 de junho de 2013