

Exm^a Senhora
Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente, e do
Ordenamento do Território
Prof^a Doutora Assunção Cristas
Praça do Comércio
1149-010 Lisboa

REF	DE/FROM	PARA/TO	DATA/DATE
CDN_493/2011	Gabinete da Presidência	Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente, e do Ordenamento do Território	23.09.2011

ASSUNTO/SUBJECT

Alteração do regime da Reabilitação Urbana

Exm^a Senhora Ministra,

No seguimento da Proposta de Lei acerca da Reabilitação Urbana que nos foi enviada para apreciação e análise, aproveitamos para indicar que a OA mantém os pressupostos que constam no seu Memorando sobre Reabilitação Urbana enviado ao MAMAOT no passado dia 20 de Julho do corrente ano e reafirmados na reunião havida com Vossa Excelência no passado dia 5 de Setembro.

De igual modo, a OA mantém grande parte da argumentação enviada ao anterior Governo sobre proposta análoga de Diploma, considerando, no entanto, que a Proposta de Lei agora apresentada, para além de ir ao encontro da urgente necessidade de despoletar o processo de Reabilitação Urbana no nosso País, parece ser mais simplificadora e sucinta que o anterior documento, integrando inclusivé algumas das preocupações veiculadas por esta Ordem. Efectivamente a Reabilitação Urbana representa uma oportunidade e um passo decisivo para o início de um processo que contribua de um modo inequívoco para a requalificação das áreas Urbanas, quer se trate dos seus Centros ou das suas Periferias, pelo que a implementação da Proposta de Lei em causa poderá constituir um modo de contrariar um processo de progressiva degradação que os Espaços Públicos e o Edificado de algumas áreas vêm conhecendo desde há algumas décadas. Por outro lado a sua implementação representa também uma oportunidade para modernizar e infraestruturar o Parque Edificado melhorando as suas condições de habitabilidade e de salubridade, adaptando-o assim às novas exigências e de utilização, em muito diversas das que presidiram à sua construção, adequando-o ainda às exigências e metas da União Europeia em termos de Emissões e de Eficiência Energética.

A Reabilitação Urbana representa igualmente uma oportunidade para contrariar o abandono que desde há muito vêm conhecendo alguns Centros garantindo desse modo um aproveitamento mais equilibrado e sustentado das Infra-estruturas e dos Equipamentos existentes, que inúmeras vezes têm demonstrado ser inviáveis por falta de um número de utilizadores que justifique a sua preservação.

Dir-se-ia que era inadiável a implementação de uma lei relativa à reabilitação Urbana tendo em conta ser ainda ínfimo o peso da requalificação do edificado, no cômputo geral da actividade da Promoção e da Construção, quando comparado com a construção realizada de novo.

Por este Programa passará também parte importante do futuro imediato e distante de um conjunto de actividades e profissões, associando-o também à manutenção periódica do parque edificado, cuja prática será fundamental incentivar.

Importa, porém, não repetir os erros do passado aproveitando a oportunidade sem as excessivas precipitações que o actual contexto de crise pode provocar, ou seja, pensar para agir e agir a pensar.

Por fim, importa reafirmar que a Reabilitação Urbana não tem por objecto primeiro a Economia, as Indústrias da Construção e do Imobiliário, ou mesmo a Profissão de Arquitecto e as outras Profissões afins, mesmo quando todos são parte fundamental do processo. A Reabilitação Urbana enquadra-se no Direito à Arquitectura e destina-se a melhorar a qualidade de vida dos Cidadãos a partir da melhoria do Ambiente Construído e da sua Envolvente.

O Documento apresentado à OA para sua apreciação suscitou na generalidade o nosso maior interesse e colhe a sua concordância, restringindo-se o contributo específico da OA a alguns Artigos que em nosso entender carecem de uma clarificação ou de alguns aspectos complementares.

Efectivamente a Proposta de Lei elaborada pelo Governo estrutura o Programa de Reabilitação Urbana em dois aspectos fundamentais; em primeiro a redefinição do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, em segundo a simplificação dos Procedimentos relativos às operações de reabilitação do edificado.

Muitas das medidas enunciadas relativas ao segundo aspecto representam uma alteração profunda no que se refere aos Procedimentos que têm sido prática até ao momento, propondo-se a criação de um Procedimento Especial baseado na figura da Comunicação Prévia.

Tendo em conta que algumas operações poderão, pela sua especificidade, justificar a realização de um Pedido de Informação Prévia sugere-se que seja igualmente considerado esse procedimento, aspecto este tão mais importante quanto o reduzido período de tempo no qual terão de ser realizadas e concretizadas todas as operações de Reabilitação.

Chamamos a atenção para o facto de apenas terem sido enviados alguns dos Artigos da Presente Proposta de Lei pelo que a análise efectuada pela OA, efectivamente incide apenas sobre os Artigos acerca dos quais tomou conhecimento.

Relativamente a alguns dos Artigos da Proposta de Lei em causa propõem-se as alterações que se indicam no Documento que se Anexa.

Gostaríamos por último de indicar que para além das sugestões e propostas agora efectuadas a OA, ciente da importância da implementação da presente Proposta de Lei, mantém-se à inteira disposição de Vossa Excelência no sentido de continuar a prestar o seu contributo nas fases subsequentes do processo.

Agradecendo a atenção dispensada, aproveitamos para enviar a Vossa Excelência os nossos melhores cumprimentos.

João Santa-Rita
Vice-Presidente

Anexos: Memorando: Reabilitação Urbana;
Proposta de alteração à redacção da Proposta de Lei;

ANEXO: PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO À REDACÇÃO DA PROPOSTA DE LEI:

1-Artigos 13º, 14º, 15º e 16º

A reabilitação urbana é um processo que deverá implicar não só a realização de intervenções nos centros urbanos mas também em áreas das periferias, pelo que tendo em conta a natureza específica destes casos sobretudo em áreas de fronteira entre municípios a realização das intervenções poderá implicar a aprovação por mais de um município.

Efectivamente importa referir que, no todo, a Proposta de Lei releva a Reabilitação Urbana nos centros urbanos sedimentados em detrimento das periferias urbanas, metropolitanas e/ou não-consolidadas, onde aliás se encontra o maior desafio à Reabilitação Urbana em Portugal (80% do parque edificado construído nos últimos 30 anos, onde vive a maioria da população). De facto a Proposta não só não equaciona a possibilidade de delimitação de uma área de reabilitação por mais de um município (Artigos 13º a 16º) – o que seria muitas vezes desejável em áreas urbanas periféricas – como abdica de qualquer tutela acima dos municípios nas mesmas áreas (nº 3 do Artigo 15º), o que seria porventura desejável num quadro mais amplo do ordenamento do território, na perspectiva de otimizar meios e recursos, e num quadro estratégico do próprio território nacional.

Recorda-se, a este propósito, que nem sempre os municípios estão habilitados com quadros técnicos suficientes para o efeito e para a eficácia pretendidas, desde logo para a justa delimitação de áreas de reabilitação urbanas.

Considera-se como tal que o parecer a emitir pelo IHRU, I.P., deveria possuir um carácter vinculativo, tendo em conta a relevância do seu parecer poderá assumir, enquanto entidade que será detentora de uma visão das intervenções a nível nacional.

Alterações Propostas

-Artigo 13º

Delimitação das áreas de reabilitação urbana

1-A delimitação das áreas de reabilitação urbana é de competência da(s) assembleia(s) municipal(s), sob proposta da(s) câmara(s) municipal(s) envolvida(s).

3-Para os efeitos previstos nos números anteriores, pode(m) a(s) câmara (s) municipal(s) encarregar uma entidade de entre as mencionadas.....

-Artigo 15º

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(s) municipal(s), sob proposta da câmara(s) municipal(s) envolvida(s).

3- O projecto de operação de reabilitação urbana é remetido ao IHRU, I.P., por meios electrónicos, para emissão de parecer vinculativo no prazo de 15 dias.

-Artigo 16º

Efeitos da delimitação de áreas e da aprovação de operações de reabilitação urbana

1-a) Obriga á definição, pelo(s) município(s), dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.....

2-Artigo 78º

Âmbito

O Artigo em causa enuncia um conjunto de requisitos para aplicação do regime definido na presente proposta de lei, importando que sejam salvaguardados entre esses também os aspectos arquitectónicos tendo em conta a relevância dos mesmos não só do ponto de vista urbano, mas também do ponto de vista da melhoria das condições de habitabilidade dos espaços, sendo allás este último aspecto crucial para o êxito das operações a realizar.

Por outro lado a presente Proposta de Lei visa sobretudo os centros urbanos sedimentados, preenchidos com estruturas arquitectónicas e urbanas legitimadas pelo tempo, significando tal que se tratam de territórios urbanos culturais, em grande parte com bens imóveis classificados ou em vias de classificação (ou com perspectivas de o serem), assim como das respectivas Zonas Especiais ou Automáticas de Protecção (ZEP's e ZAP's), de acordo com a Lei de Bases do Património Cultural (Lei 107/2001 de 8 de Setembro).

Neste quadro, parece-nos que o artigo em causa não acautela devidamente tal situação e pode mesmo por em causa tais territórios culturais, que são da maior relevância no quadro social, cultural e económico do nosso País.

A articulação da alínea a) do nº 2, com o nº 3 irá possibilitar na prática o esvencrar dos edifícios históricos, abrindo caminho a um desvirtuar do que se entende por uma operação de reabilitação urbana. Tal situação põe desde logo em sério risco as servidões patrimoniais (ZEP's e ZAP's), contrariando o disposto na Lei do Património Cultural. Ou seja, pode ter sérias implicações nas lógicas históricas destas zonas com os respectivos bens imóveis classificados ou em vias de classificação, incluindo centros históricos, monumentos nacionais e, entre estes, aqueles que são património da humanidade (pondo em risco tal classificação).

Propõe-se, por isso nova redacção para o nº 3 do Artº 78º, incluindo neste as servidões patrimoniais (ZEP's e ZAP's), cujas operações urbanísticas de reabilitação devem também ser objecto de parecer prévio pela Secretaria de Estado da Cultura.

E aconselha-se nova redacção para as alíneas a) e b) do nº 2 do Artº 78º, invertendo a lógica respectiva, ou seja, por forma a não privilegiar elementos arquitectónicos dos edifícios (fachadas, abóbadas, arcarias, vãos, etc), mas antes os próprios edifícios em si mesmos e no contexto em que estão inseridos, admitindo-se excepções em casos que deverão ser devidamente justificados.

No caso do número 2, c) considera-se que a sua redacção deveria manter no essencial o espirito do texto do documento anteriormente elaborado.

Alterações Propostas

1-

a) Cuja construção tenha sido concluída há mais de 30 anos e que, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifiquem uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança arquitectónica, funcional, estrutural e construtiva.

2-

b) Manter os elementos arquitectónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício.

c) Manter o número de pisos acima do solo sendo admitido o aproveitamento do desvão da cobertura para fins habitáveis com possibilidade de abertura de vãos para o exterior.

3- O regime estabelecido na presente parte não se aplica às operações urbanísticas realizadas em imóveis classificados ou em vias de classificação bem como aos imóveis localizados em zonas de protecção.

3-Artigo 80º

Um dos aspectos fundamentais da presente Proposta de Lei diz respeito ao tipo de procedimento considerado para o licenciamento das operações urbanísticas a realizar, tendo-se optado pela figura da comunicação prévia.

A OA está genericamente de acordo com esta proposta, embora tal procedimento, em face da actual dispersão e contradições do quadro legislativo da construção e edificação, coloque em sério risco os diversos técnicos envolvidos, devendo este aspecto em si mesmo implicar um sistema de certificação de projectos, bem como desenvolver, regular e implementar um quadro de seguros de projecto eficaz e acessível. Seria como tal aconselhável determinar-se um período de transição para o efeito, por forma a minimizar o risco resultante da obrigatoriedade do procedimento de comunicação prévia proposto.

Ainda no que se refere a este artigo considera-se de toda a importância a clarificação e definição do regime de controle prévio indicado.

4- Artigo 82º

Apresentação da comunicação prévia

Tendo em conta que a Reabilitação Urbana será uma operação de grande abrangência quer em termos económicos quer em termos territoriais, considera-se da maior importância garantir a qualidade das intervenções devendo as mesmas ser da responsabilidade de profissionais qualificados para o efeito.

O enquadramento proposto para este Artigo prende-se com o facto de que de acordo com as medidas enunciadas é concedida considerável abertura às intervenções no

edificado nomeadamente; ao nível das fachadas, através da possibilidade de abertura de novos vãos ou da modificação de vãos existentes no piso térreo, e ainda através da demolição de elementos dissonantes na fachada; ao nível da cobertura através do aproveitamento do desvão da cobertura e da abertura de vãos.

Ora, a inserção Urbana e Paisagística da edificação é um dos aspectos sobre o qual recai o controlo por parte dos municípios, podendo esse controle resultar prejudicado com a implementação do procedimento proposto. Deste modo parece-nos essencial que a Reabilitação se realize com os técnicos mais qualificados de modo a garantir a qualidade e a coerência arquitectónica dos edifícios.

Alcançado que está o acordo entre os diversos profissionais através da Lei 31/2009, de 03 de Julho é essencial como tal garantir que as operações de Reabilitação sejam realizadas por equipa de projecto constituída nos termos do artº 10º da mesma Lei, isto é por arquitectos, engenheiros e sempre que necessário por arquitectos paisagistas.

Alterações Propostas

1- A comunicação prévia é dirigida à entidade competente e é acompanhada dos elementos referidos no n.º 1 do artigo 35.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, elementos esses elaborados sempre pela respectiva equipa de projecto nos termos do artº 10º da Lei 31/2009 de 03 de Julho.

CONSELHO DIRECTIVO NACIONAL

Travessa do Carvalho, 23
1249-003 Lisboa, Portugal
T: +351 213 241 113

presidencia@ordemdosarquitectos.pt
www.arquitectos.pt
F: +351 213 241 101



5- Artigo 88º

Autorização de utilização

Um dos aspectos essenciais em qualquer operação de reabilitação será garantir a qualidade da sua concretização e das opções consideradas como tal será fundamental que os autores dos projectos sejam enquanto tais também os responsáveis pela indicação de que a obra se encontra realizada em conformidade com o projecto aprovado.

3- O modelo do termo de responsabilidade referido no número 2 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia, das obras públicas e do ordenamento do território e deve obrigatoriamente considerar a declaração do director técnico da obra, da fiscalização e dos técnicos autores dos diversos projectos.

Lisboa 23, de Setembro de 2011