



XII | 24 mar. 2017

ESPECIAL REABILITAÇÃO URBANA

LEGISLAÇÃO

Legislação pouco clara e dirigida apenas para habitação

A lei está pensada para projetos construídos de raiz e não é clara quanto às intervenções de reabilitação, estando apenas direcionada para habitação.

FERNANDA PEDRO
fpedro@jornaleconomico.pt

Um dos problemas que tem gerado alguma polémica na reabilitação diz respeito à lei que a protege, ou não. Na verdade, a maioria dos promotores, arquitetos e construtores queixam-se que a lei não é clara no que diz respeito à reabilitação urbana, dizem que a legislação está pensada para projetos construídos de raiz.

Gonçalo Almeida Costa, advogado do departamento de imobiliário da CCA ONTIER, admite que tem havido uma opção clara do legislador na última década em criar um regime legal e fiscal mais favorável à reabilitação urbana, com um efeito prático visível nas nossas cidades, que estão hoje, cada vez mais, de "cara lavada". Em todo o caso, trata-se de um regime disperso em vários diplomas, nem sempre claro e de fácil interpretação e cuja aplicação continua a estar muito dependente da maior ou menor vontade das entidades públicas envolvidas", esclarece.

Segundo Frederico Styliano Reis, advogado associado da TELLES especialista em Direito do Urbanismo, a lei cria mecanismos efetivos para a proteção da reabilitação urbana. "A título de exemplo, temos o facto de a lei prever que as licenças/comunicações prévias de obras de reconstrução ou alteração de edifício (inseridas em projetos de reabilitação urbana) não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares posteriores à construção de origem (desde que cumpridos certos requisitos). Este instituto – denominado proteção do existente – é tão reforçado que permite, por exemplo, que

não se apliquem regras tão importantes como as que constam do PDM (Plano Diretor Municipal), desde que a operação urbanística se localize numa área considerada de reabilitação urbana (denominadas ARU)", esclarece.

Também Mariana Guedes da Costa, advogada Associada na Abreu Advogados, salienta o facto do regime jurídico da reabilitação urbana integrar um conjunto de reformas nos procedimentos administrativos, com vista a agilização, flexibilização e simplificação das operações urbanísticas, em áreas de reabilitação urbanas, assim como de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos. "No entanto, o legislador transfere a responsabilidade da 'proteção do edificado' para o técnico autor do projeto de reabilitação, o qual através do termo de responsabilidade assegura, de forma fundamentada, que a não observância de determinados preceitos legais não originaria ou agravaria a desconformidade com essas normas, ou permitiria até a melhoria generalizada do estado do imóvel", admite a advogada.

Outro dos problemas legais com que se deparam os arquitectos diz respeito à dificuldade de conciliar a legislação em vigor com a prática da reabilitação para comércio, serviços e indústria – note-se que a lei do regime excepcional para a reabilitação de edifícios (Decreto-Lei n.º 53/2014) está vocacionada para a habitação, é como se o comércio e a indústria não encaixassem na estratégia de reabilitação urbana das cidades.

Frederico Styliano Reis, garante que efetivamente a compatibilização dos diversos diplomas atual-

mente em vigor no nosso ordenamento jurídico é um dos principais desafios do Direito do Urbanismo. "No que diz concretamente respeito ao DL n.º 53/2014 importa recordar que o mesmo aprovou um regime excepcional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional". Decorre daqui que o legislador pretendeu privilegiar a reabilitação urbana das zonas habitacionais precisamente pela importância que estas áreas revestem nas nossas cidades", admite.

Gonçalo Almeida Costa, refere também que seria, de facto, interessante rever o referido regime, de forma a que o mesmo seja aplicável a outros usos, sendo certo que em tal revisão também não deveria ser novamente descuidada a qualidade das intervenções de reabilitação urbana em causa, em especial em sede



de segurança contra sismos e incêndios (a título exemplificativo, os sismos no centro de Itália não deveriam estar assim tão longe na nossa memória, nem temporal, nem geograficamente)".

Mariana Guedes da Costa, é de opinião que o regime excepcional tem um âmbito de aplicação restrito. A advogada compreende que o principal objectivo da reabilitação urbana prende-se com o regresso das populações aos centros históricos das cidades e que se encontram maioritariamente votados ao abandono. "No entanto, a promoção da reabilitação tem sido apregoada como sendo de implementar, de forma integrada, uma vez se impõe que a reabilitação do edificado seja orientada para o uso habitacional, sem descuidar da oferta de serviços que tem que estar associada a essa reabilitação. Esse tratamento distinto poderá gerar determinados entraves à reabilitação, na medida em que alguns dos requisitos de cumprimento dispensável, à luz do novo regime, dizem respeito a aspectos da construção transversais a todo um edifício e não individualizável por fracção", adianta.

Outro tema em discussão diz respeito ao decreto lei DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, que na opinião de muitos especialistas, deve ser totalmente revisto. Dizem que foi pensado para a construção nova e já vai em 16 versões.

Luis Fábrika, consultor na Abreu

Advogados, refere mesmo que este Decreto Lei não constitui um exemplo de boa técnica legislativa. A sistematização é deficiente e a redacção dos preceitos revela-se pesada, complexa e com excesso de remissões, de tudo resultando um diploma de difícil compreensão, até para os especialistas. A acumulação de acrescentos e remendos ao longo dos anos num tecido de pouca qualidade agravou inevitavelmente os problemas.

Já o advogado da CCA ONTIER afirma mesmo que seria útil promover uma revisão geral de toda a legislação associada à reabilitação urbana (senão mesmo a todas as operações urbanísticas), sistematizando-a toda num único diploma, com um regime legal mais bem definido, com conceitos e âmbito de aplicação mais claros e com benefícios fiscais de aplicação mais precisos, deixando pouca margem de interpretação às várias partes envolvidas.

Contudo, para o advogado da TELLES, é efetivamente um diploma que estando em vigor desde dezembro de 1999 tem sido atualizado e, "em nossa opinião, com o critério necessário considerando os interesses envolvidos e a evolução dos tempos. Pela natureza tão abrangente das matérias que regula e pelos diferentes desafios que vem enfrentando ao longo dos tempos, seria impossível que tivesse a estabilidade de outros diplomas de direito urbanístico, mas isso não significa imobilismo jurídico por parte do legislador". ●

Existe um regime legal e fiscal disperso em vários diplomas, nem sempre claro e de fácil interpretação



Rafael Marchante/Retarders

RESISTÊNCIA SÍSMICA: GOVERNO QUER ALTERAR LEGISLAÇÃO

O Governo quer rever a legislação da reabilitação urbana para obrigar as reabilitações de prédios a serem sempre precedidas de avaliações à resistência sísmica do edifício, além de outras normas dirigidas a deficientes, idosos e famílias com crianças. A intenção de rever o Regime Jurídico Excepcional e Temporário da Reabilitação Urbana (RJETRU) foi apresentada pelo secretário de Estado Adjunto e do Ambiente, José Mendes. De acordo com José de Faria Costa, provedor da Justiça, o principal problema do atual regime RJETRU é que "permite a execução de operações de reabilitação urbana sem prévia avaliação e sem reforço das condições de resistência sísmica dos edifícios". Após ter conhecimento destas preocupações sobre o RJETRU, o secretário de Estado informou, em ofício dirigido ao provedor de Justiça, que vai "sugerir ao Ministério do Planeamento e das Infraestruturas a elaboração de recomendações de apoio ao projeto de estabilidade de edifícios antigos, mormente de reforço sísmico".

PUB



HÁ FORMAS MAIS INOVADORAS DE PROTEGER AS FACHADAS



ProteCor

As fachadas de uma casa são mais frágeis do que se imagina. Por isso, esqueça as soluções do passado e escolha ProteCor, a única tinta no mercado que protege eficazmente contra as exsudações e eflorações graças a uma fórmula inovadora que mantém as fachadas protegidas e decoradas por muito mais tempo.