



Regeneração Urbana - Um novo passo

Lisboa | 16 de Abril

- Legislação Fiscal e Processos de Licenciamento-

Regeneração Urbana - Um novo passo

Lisboa | 16 de Abril

**- Processos de Licenciamento –
Manuel de Sousa Aroso**

Marcos históricos da regeneração

- 1755 -Baixa Lisboeta (> 25 ha). Sismo e Tsunami do dia 1 de Novembro
- 1993-2007 – Parque Expo – Parque das Nações (≅ 340 ha). Exposição Mundial de 1998
- 80's - regeneração do centro histórico de Évora;
- 80's - recuperação da zona histórica da Ribeira – Barredo;
- 90's - regeneração da zona entre-muralhas de Óbidos;
- 90's - Regeneração do centro urbano de Guimarães

Programas específicos

(Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.))

- **RECRIA** - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados
- **RECRIPH** - Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal
- **REHABITA** - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
- **SOLARH** - Sistema de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação própria permanente

SRU's - Sociedades de Reabilitação Urbana,

(DL 104 / 2004, de 7 de Maio, revogado pelo DLº 307/2009, de 27 de Outubro)

A degradação das condições de habitabilidade, de salubridade, de estética e de segurança de significativas áreas urbanas do País impõe uma intervenção do Estado tendente a inverter a respectiva evolução.

*A par das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, conceito legalmente já definido, merecem uma atenção particular as **zonas urbanas históricas**, cujas **conservação, recuperação e readaptação constituem um verdadeiro imperativo nacional.***

SRU's - Sociedades de Reabilitação Urbana,

(DL 104 / 2004, de 7 de Maio, revogado pelo DLº 307/2009, de 27 de Outubro)

...

Através do presente diploma é criado um regime jurídico excepcional de reabilitação das referidas áreas, em obediência a diversos princípios, que importa explicitar.

O primeiro princípio é o de que, no quadro dos poderes públicos, a responsabilidade pelo procedimento de reabilitação urbana cabe, primacialmente, a cada município.

*Neste sentido, **é concedida aos municípios a possibilidade de constituírem sociedades de reabilitação urbana às quais são atribuídos **poderes de autoridade e de polícia administrativa** como os de expropriação e de licenciamento.***

SRU's - Sociedades de Reabilitação Urbana,

O Estado participa, através do IHRU, nas seguintes SRU's:

Porto Vivo-SRU (www.portovivosru.pt)

Coimbra Viva, SRU (www.coimbravivasru.pt)

Viseu Novo, SRU (www.portalviseu.com e www.cm-viseu.pt)

Existem outros SRU's em exercício, nomeadamente:

SRU Lezíria Tejo SRU (www.cimlt.eu)

Lisboa Ocidental SRU (www.lisboaocidentalsru.pt)

SERPOBRA, SRU, EM (www.cm-serpa.pt)

STR-URBHis, SRU, EM, SA - Sociedade de Gestão Urbana (www.str-urbhis.pt)

Nova Covilhã, SRU (www.cm-covilha.pt)

GAIURB, EEM (www.gaiurb.pt)

Exemplos de regeneração no estrangeiro

- Regeneração na **Alemanha**,
 - Cidades, resultantes **da II Guerra Mundial**;
 - De Berlim após a reunificação, a 3 de outubro de 1990, em que esta cidade volta a ser Capital e há uma transferência de serviços para a cidade;
- Regeneração em **Espanha**:
 - Barcelona, Jogos Olímpicos – bairro gótico e porto
 - Madrid – Capital Europeia da Cultura - “zonas de reabilitação preferencial”,
 - “Património da humanidade”, como sejam Santiago de Compostela e Toledo

Exemplos de regeneração no estrangeiro

- Regeneração em **Itália** - a pioneira em reabilitação e preservação dos centros históricos,
 - Veneza, Roma, Sena, :séculos XIX e XX
 - 80'e 90's, com a requalificação regeneração urbana doutras cidades;Regeneração em Itália - a pioneira em reabilitação e preservação dos centros históricos,
 - Regeneração em Itália - a pioneira em reabilitação e preservação dos centros históricos,
- Regeneração em **França**
 - Lei Malraux – do início dos anos 60's do século passado – que permitiu as operações de reabilitação e regeneração em largas dezenas de cidades francesas com centros históricos
 - operações de regeneração, também em França, conduzidas nas zonas urbanas que não tinham grande interesse histórico, em que foram feitas reabilitações de construção social - Perpignan;

Exemplos de regeneração no estrangeiro

- Regeneração em **Itália** - a pioneira em reabilitação e preservação dos centros históricos,
 - Veneza, Roma, Sena, :séculos XIX e XX
 - 80'e 90's, com a requalificação regeneração urbana doutras cidades;Regeneração em Itália - a pioneira em reabilitação e preservação dos centros históricos,
 - Regeneração em Itália - a pioneira em reabilitação e preservação dos centros históricos,
- Regeneração em **França**
 - Lei Malraux – do início dos anos 60's do século passado – que permitiu as operações de reabilitação e regeneração em largas dezenas de cidades francesas com centros históricos
 - operações de regeneração, também em França, conduzidas nas zonas urbanas que não tinham grande interesse histórico, em que foram feitas reabilitações de construção social - Perpignant;

principais dificuldades na dinamização da regeneração urbana

1- Ausência de um política local de regeneração urbana, que tenha em consideração as especificidades de cada cidade e das suas necessidades. Esta política terá que abranger mais do que a simples reabilitação/reconstrução, nomeadamente nas áreas dos investimentos públicos que permitam a existências de equipamentos e serviços que ajudem a atrair e fixar as populações;

2 -A subjetividade na aplicação e interpretação dos regulamentos, normas e códigos, por técnicos em entidades intervenientes no processo de aprovação e fiscalização, quando em situação de zonas de reconstrução, que leva a que por vezes optem, por motivos de prudência/defensiva, uma resistência excessiva e infundada;

principais dificuldades na dinamização da regeneração urbana

3- A formação dos Técnicos, Engenheiros, engenheiros técnicos e Arquitetos, bem como os diversos regulamentos e normas serem essencialmente desenvolvidos para a construção nova e emprego de novos materiais e tecnologias, nem sempre compatíveis com a reabilitação;

4 - Não existência de infraestruturas de apoio ao desenvolvimento das zonas reabilitadas, nomeadamente os parques de estacionamento, serviços (saúde, educação, etc.), segurança, pública, atividades económicas – que garantam a contínua ocupação/movimentação destas zonas;

principais dificuldades na dinamização da regeneração urbana

5 - O desconhecimento público dos pareceres, comunicações e despachos de aprovação/reprovação pelos diversos organismos envolvidos na regeneração urbana, que leva ao desconhecimento dos critérios subjacentes e permite uma utilização dos mesmos como defesa por parte dos técnicos envolvidos na aprovação de processos;

principais dificuldades na dinamização da regeneração urbana

6 - Falta de regras claras quanto às responsabilidades, custos e tempos de suspensão de obras, quando se encontram vestígios arqueológicos. Mais uma vez a falta de publicitação dos pareceres do IGESPAR – Instituto de Gestão do Património Architectónico e Arqueológico ou das Direções Regionais de Cultura torna o processo mais difíceis de instruir e os projetos de maior dificuldade na sua gestão (custeio, planeamento, custeio, afectação de recursos, etc.)

principais dificuldades na dinamização da regeneração urbana

7- A impossibilidade de aplicação de todos os códigos de projeto - por exemplo, regulamentos de incêndio - e as incompatibilidades entre eles regulamentos, nos casos específico da reabilitação em zonas históricas - caso do RCCTE – Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios que colide com outras normas -, ou a ausência de metodologia de estudo na época da construção inicial e que devem ser incondicionalmente considerados na regeneração urbana - caso do cálculo de resistência à solicitação sísmica.

Propostas tem como principais objetivos:

- Transferir, adoptando à realidade portuguesa as boas-práticas europeias, no âmbito dos processos de regeneração urbana;
- Simplificar os processos, de forma a agilizar os mesmos, eliminando as “falsas barreiras” e tornando o processo transparente, seguro e fiável;
- Combater os princípios de confusão entre agilização e “facilitismo” ou falsa desresponsabilização.

Propostas para a dinamização da regeneração urbana

1- Ausência de um política local de regeneração urbana

A Aprovação de planos diretores para as zonas urbanas, desenvolvidas pelas Autarquias;

Propostas para a dinamização da regeneração urbana

2 -A subjetividade na aplicação e interpretação dos regulamentos, normas e códigos;

2.1 O desenvolvimento e publicação de “guias orientadores da reabilitação” para cada uma das regiões, de forma a serem tidas em conta as especificidades de cada uma delas, nomeadamente as tecnologias empregues na construção original, nos materiais empregues e a empregar, quer em termos estruturais – com particular cuidados para as novas requisitos de calculo a efeitos sísmicos - , quer em termos de acabamentos e revestimentos, e em termos de definição cromática. Tais guias devem ser obrigatoriamente supervisionados pelas Ordens dos Engenheiros, dos Engenheiros Técnicos e dos Arquitetos;

Propostas para a dinamização da regeneração urbana

2 -A subjetividade na aplicação e interpretação dos regulamentos, normas e códigos;

2.2 A definição de qualificações mínimas (em termos de formação e experiência) para os diversos técnicos intervenientes (como projetistas, técnicos das entidades executantes, fiscalizações, etc.), nas quais devem ser ouvidas de uma forma muito ativa as Ordens Profissionais;

Propostas para a dinamização da regeneração urbana

2 -A subjetividade na aplicação e interpretação dos regulamentos, normas e códigos;

2.3 Definição das ações de formação específicas, e seus conteúdos programáticos, para os técnicos que intervenham nas áreas de regeneração urbana. Este processo deve ser definido pelas Ordens profissionais e realizado pelas Instituições de Ensino Superior. É um processo análogo ao dos Peritos qualificados no âmbito do sistema de certificação energética dos edifícios. Tal formação deverá ser definida para todos os intervenientes;

Propostas para a dinamização da regeneração urbana

3- A formação dos Técnicos, pouco vocacionada para a reabilitação;

As medidas propostas nos pontos anteriores, 2.1 e 2.3,

2.1 O desenvolvimento e publicação de “guias orientadores da reabilitação” para cada uma das regiões,, obrigatoriamente supervisionados pelas Ordens dos Engenheiros, dos Engenheiros Técnicos e dos Arquitetos;

2.3 Definição das ações de formação específicas, e seus conteúdos programáticos, para os técnicos que intervenham nas áreas de regeneração urbana, definido pelas Ordens profissionais, LNEC e realizado pelas Instituições de Ensino Superior.

Propostas para a dinamização da regeneração urbana

4- Não existência de infraestruturas de apoio ao desenvolvimento das zonas reabilitadas,

A política de regeneração urbana tem que estar articulada com a política de investimentos públicos a nível de autarquias, dando a coerência e consistência à regeneração urbana;

Propostas para a dinamização da regeneração urbana

5- O desconhecimento público dos pareceres, comunicações e despachos de aprovação/reprovação pelos diversos organismos envolvidos na regeneração urbana

A obrigatoriedade de todos os pareceres no âmbito do licenciamento, fiscalização e atribuição de incentivos fiscais, sejam público e criem jurisprudência. Pretende-se criar um sistema transparente e ao mesmo tempo responsabilizador dos técnicos;

Propostas para a dinamização da regeneração urbana

6- Falta de regras claras quanto às responsabilidades, custos e tempos de suspensão de obras, quando se encontram vestígios arqueológicos.

Definição clara do processo de intervenção do IGESPAR e das Direções Regionais de cultura, limitando o tempo e os custos de obras e explorações. Pretende-se reduzir o risco, de por falta de regras caras, os donos de obra não estarem tão atentos aos achados arqueológicos. A criação de um fundo público gerido pelas autarquias, limitaria o excesso de impedimentos e uma valorização e priorização da recuperação dos achados arqueológicos;

Propostas para a dinamização da regeneração urbana

7- A impossibilidade de aplicação de todos os códigos de projeto .

Com a elaboração dos Códigos-guias referidos acima, no ponto 2.1, estes aspectos seriam previamente definidos. Será aqui de referir as necessidades de alterações que podem decorrer dos aspetos peculiares decorrentes da segurança antissísmica. A conflitualidade de interesses seria seguramente melhor resolvida, se os guias forem desenvolvidos. A Ordem dos Engenheiros, o LNEC e a Proteção Civil seguramente que são agentes vitais a serem envolvidos nestes processos.

Exemplos de regeneração no estrangeiro

Em todos estes processos, esteve por base documentos-guias que permitiram a requalificação e a construção nova, que completasse os vazios existentes (por excesso de degradação, por total destruição ou mesmo por inexistência de ocupação) de uma forma organizada e coerente. São exemplos destes documentos:

- “os 12 princípios para a renovação urbana cautelosa”, na Alemanha associados à exposição que decorreu entre 1977 e 1984 em Berlim, “Internationale Bauausstellung Berlin”;
- “Plans permanentes de sauvegarde et mise en valeur”, em França, sequência da Lei Malraux e que estabelecia as regras para cada uma das áreas a serem intervencionadas, incluindo os financiamentos;
- As “normas gerais para a recuperação do património edificado e urbanístico” italianas, resultantes da célebre Lei 457 de 1978;
- “Os estudos básicos” espanhóis específicos de cada zona de intervenção, onde se referem informações e metodologias para a reabilitação, tendo em consideração as especificidades de cada região sujeita a intervenção;

Exemplos de regeneração no estrangeiro

Em todos estes processos, esteve por base documentos-guias que permitiram a requalificação e a construção nova, que completasse os vazios existentes (por excesso de degradação, por total destruição ou mesmo por inexistência de ocupação) de uma forma organizada e coerente. São exemplos destes documentos:

- “os 12 princípios para a renovação urbana cautelosa”, na Alemanha associados à exposição que decorreu entre 1977 e 1984 em Berlim, “Internationale Bauausstellung Berlin”;
- “Plans permanentes de sauvegarde et mise en valeur”, em França, sequência da Lei Malraux e que estabelecia as regras para cada uma das áreas a serem intervencionadas, incluindo os financiamentos;
- As “normas gerais para a recuperação do património edificado e urbanístico” italianas, resultantes da célebre Lei 457 de 1978;
- “Os estudos básicos” espanhóis específicos de cada zona de intervenção, onde se referem informações e metodologias para a reabilitação, tendo em consideração as especificidades de cada região sujeita a intervenção;

Numa conferência proferida, em Maio de 2009, na Universidade Lusófona, **pela Procuradora Dr^a Maria José Morgado**, esta referia que **“O sistema de licenciamento é complexo e ineficiente, afirmou a oradora, “favorecendo a tendência para a associação à concessão de favores/corrupção.”** **Maria José Morgado recordou que o licenciamento de um imóvel pode chegar a exigir 3.000 requisitos.** **O regime de licenciamento urbano é um “complicómetro”, disse ainda, concluindo ser necessário reformular a legislação. Uma boa proposta, sugeriu, seria um Código Técnico de urbanização e edificação”.**