



“Reabilitar como regra” tem de ser “reabilitar com regras”



Reis Campos

Foi publicada, na semana passada, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro que, no âmbito do Programa “Nova Geração de Políticas da Habitação”, recentemente apresentado pelo Governo, determina a concretização do “Projeto Reabilitar como Regra”. Trata-se de um projeto que tem por objetivo a elaboração de propostas para adequar as normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios. Esta é uma matéria particularmente relevante, na medida em que se reconhece a importância de sistematização e de harmonização da legislação da construção, fazendo face às necessidades da Reabilitação Urbana.

Trata-se de uma tarefa complexa, mas essencial, tendo presente que se pretende salvaguardar uma aplicação coerente e uniforme do regime legal aplicável, evitando-se interpretações diversas e incongruências nas exigências feitas, designadamente, por parte das entidades licenciadoras. Veja-se o que acontece com o RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), um diploma de 1951, mas que sobrevive com alterações “espalhadas” por dezoito diplomas avulsos. São dezenas de normativos técnicos que, nas mais diversas áreas, têm de ser escrutinados, para o que é fundamental a colaboração de entidades públicas, Ordens Profissionais e entidades representativas do Setor da Construção e do Imobiliário, como é o caso da CPCI. O Governo reconhece-o, ao determinar que o desenvolvimento deste Projeto será acompanhado por uma rede de pontos focais, na qual a Confederação tem lugar. Quando o Governo reconhece que “Reabilitar como Regra” significa “conciliar as legítimas expectativas em termos de adequação aos atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e de simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado”, está a dar um passo no caminho certo. De facto, é fundamental ter presente

que está em causa a viabilização de muitas intervenções que, até agora, dadas as condicionantes físicas do pré-existente, eram inexequíveis.

Por outro lado, se a simplificação e a adequação do quadro legal é imprescindível, é também fundamental reconhecer que a reabilitação urbana e, de uma forma geral, a construção, têm de ter por pressuposto o bom funcionamento do mercado, o que exige o afastamento de todos aqueles que se mantêm à margem do mesmo. Não é admissível trabalhar em total clandestinidade, sem pagar os impostos que são devidos e, não raras vezes, utilizando trabalho ilegal, com os inerentes riscos ao nível do aumento da sinistralidade laboral. Trata-se do nível mais elementar de regulação que tem de estar, necessariamente, no centro das preocupações de todos. Num momento em que esta atividade dinamiza as maiores cidades portuguesas, é contraditório verificar que as licenças emitidas pelas Câmaras Municipais, para reabilitação de edifícios, se reduzem. Tal só pode significar que uma grande percentagem destas intervenções escapa ao controlo das entidades fiscalizadoras, realidade que se deve, precisamente, ao desajustamento da legislação vigente, designadamente a Lei dos Alvarás e o Licenciamento Municipal.

Em suma, esta iniciativa tem o mérito de permitir encarar a Reabilitação Urbana de uma forma integrada, colocando num único “envelope” o espaço urbano nas suas múltiplas dimensões, como pólo de crescimento e centro mobilizador do conhecimento, da ciência, da cultura e do lazer, sem descuidar as questões de natureza social. Trata-se de uma medida positiva que visa dar à Reabilitação Urbana a dimensão que a mesma deverá ter, uma vez que não poderá continuar a ser perspetivada, tão somente, como uma atividade direcionada para algumas cidades e, dentro destas, apenas para alguns locais mais privilegiados.

**Presidente da CPCI -
Confederação Portuguesa da
Construção e do Imobiliário**