

Resolução alternativa de litígios no urbanismo



Manuel Reis Campos

Presidente da AICCOPN – Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas

As operações urbanísticas estão a ser regulamentadas por um regime, ainda não adaptado a uma nova realidade de incremento no investimento imobiliário, de forma cada vez mais massiva e profissionalizada, sobretudo nos centros das grandes cidades.

Este paradigma, exige a adoção de novos princípios reguladores das atividades de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos e respetivo controlo, para se almejar um ordenamento racional e equilibrado, assente em regras destinadas a garantir a segurança, salubridade e a estética do edificado e suas envolventes, situação que convoca os operadores económicos privados, mas também um setor público, dividido num sistema de concorrência de atribuições e competências entre a Administração estadual, regional e municipal.

A reabilitação urbana, com o desenvolvimento da atividade turística nas cidades, exige novas políticas urbanísticas que têm por “pano de fundo” um património imóvel classificado, ou em vias de classificação, as zonas de proteção, as áreas urbanas degradadas e as zonas urbanas consolidadas, realidades que necessitam de uma harmonização de regras confluentes e conhecidas de todas as partes envolvidas.

Parte deste enorme desafio, consiste na articulação do dever de reabilitação dos edifícios pelos proprietários, com as entidades do Estado, o que torna necessária a implementação de instrumentos públicos indutores de condições para a reabilitação urbana de espaços privados, por particulares e empresas,

mas regulados por entidades públicas que garantam a proteção e promoção deste património edificado.

Este paradigma é cada vez mais evolutivo, o que implica a adoção de mecanismos de prevenção e de rápida atuação quando surgem conflitos entre os envolvidos. O sistema é complexo e criador de entropias ao desenvolvimento sustentado, pelo que se torna imperioso, garantir a rápida resolução dos litígios, numa altura em que infelizmente, os tribunais se deparam com atrasos muito consideráveis e não condizentes com a velocidade desta transmutação. Este constangimento, pode ser mitigado pelo recurso a sistemas de resolução alternativa de litígios nas matérias de direito do urbanismo, pela via da mediação e da arbitragem.

Estamos cientes que, face a mudanças estruturais, temos de ser pragmáticos e proativos, pelo que a AICCOPN pôs à disposição de todos os agentes (públicos e privados), o Centro Nacional de Arbitragem da Construção, competente para administrar a resolução destes conflitos. Está dotado de meios de mediação e tribunais arbitrais rigorosos, formados por decisores neutros habilitados em auto-compor interesses antagónicos, com decisões vinculativas para todas as partes.

O urbanismo está em constante mutação, pelo que exige soluções céleres e tecnicamente estruturadas para preparar um futuro que se deseja sustentável. Já estamos a “construir” parte desse futuro no Centro Nacional de Arbitragem da Construção.