

Edição
Nacional

MATOSINHOS página 29

Novas análises asseguram que água das praias tem qualidade

GAIA página 32

Municípios contestam aumento nas tarifas da água

GRANDE PLANO
RUI UNAS páginas 2 e 3



'Tento ser um croqui da televisão'

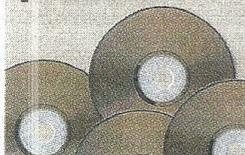
Apresentador quer 'passar dos limites'

ECONOMIA página 20

Filho de Cintra condenado a ajudar instituições de solidariedade

CULTURA págs. 46 e 47

Banda sonora para o Verão numa viagem por 25 discos



Enciclopédia Mágica com Luis de Matos

Hoje, 7 fichas + brinde



Vê os resultados no interior.

ESCÂNDALO CASA PIA

Pedroso queixa-se de estar "ilegalmente detido"

► Ministério Público desvaloriza novas acusações a dirigentes do Partido Socialista

página 15

DIÁRIO FUNDADO EM 1888

Jornal de Notícias

Sábado
26 de Julho de 2003

PREÇO INCLUINDO IVA: €0,60 | www.jn.pt

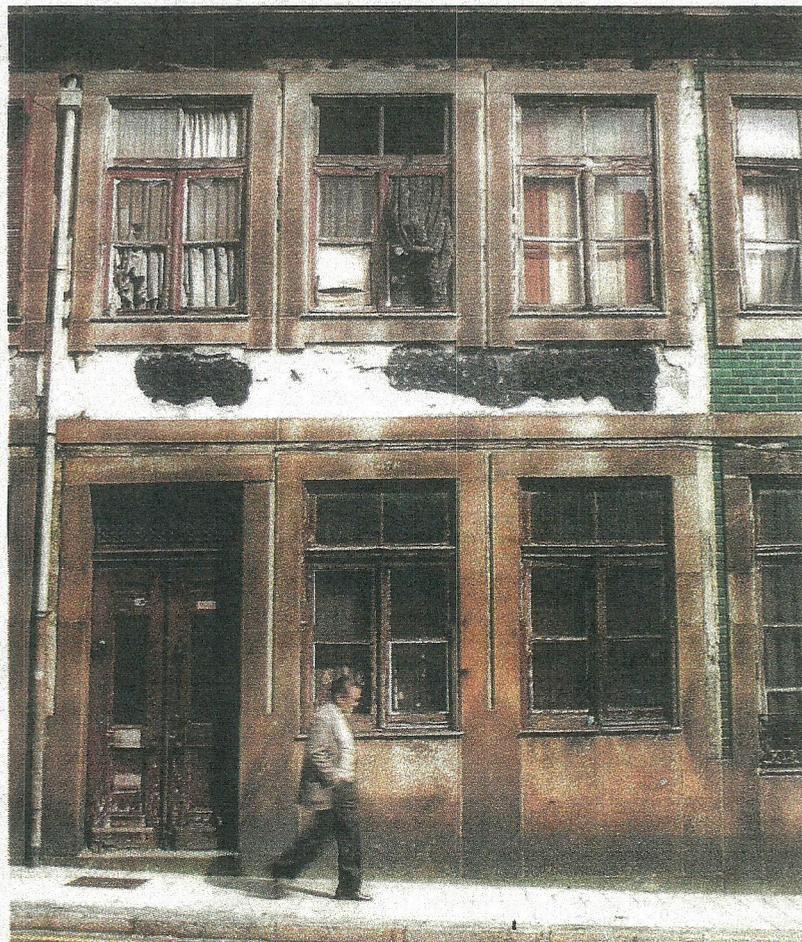
N.º 55 ano 116 | Director: FREDERICO MARTINS MENDES | Directores adjuntos: JOSE LEITE PEREIRA, ALFREDO LEITE | Subdirector: DAVID PONTES

ZONAS HISTÓRICAS páginas 4 a 7

Tratamento de choque para centros urbanos

► Governo cria regime de excepção para recuperar imóveis degradados ►► Novas sociedades dotadas de vastos poderes

ARTUR MACHADO



Diploma que o Governo vai aprovar no Porto facilitará a expropriação de imóveis degradados

VERÃO TMN.
NUNCA OS PREÇOS
DESCERAM TANTO.



€94,90 €109,90

TMN

PLANO DE PORMENOR
página 28



Inspeção reacende polémica das Antas

► Erros de gestão terão prejudicado a Câmara do Porto

MODERNA página 12

MP pede 13 anos para José Braga

► Reclamada prisão efectiva para onze dos treze arguidos

DEFESA página 16

General Silva Viegas demite-se

► Chefe do Exército queixa-se de falta de meios para missões

d 8 PÁGINAS
CADERNO

Lazio de Couto no caminho do Benfica

Sporting estreia-se a ganhar e a marcar

EM FOCO

REABILITAÇÃO
URBANA

TRATAMENTO DE CHOQUE → Degradação das zonas históricas das cidades pode ter os dias contados. Regime excepcional de reabilitação concebido pelo Governo é para "entrar a matar"



Quarteirão a quarteirão, rua a rua: as novas sociedades de reabilitação urbana são a "arma" do Governo para recuperar as áreas mais degradadas das cidades

ZONAS HISTÓRICAS |||▶ Governo aprova, na próxima semana, regime excepcional de reabilitação |||▶ Empresas e fundos imobiliários são novos mecanismos de combate à degradação

Para acabar com a ruína

Paulo Martins

Rapidamente e em força; à força, se necessário. É com este princípio em mente que o Governo se prepara para intervir na reabilitação de zonas históricas das principais cidades do país. O projecto de lei que cria um regime excepcional está pronto. A sua aprovação constitui o "prato forte" do Conselho de Ministros que se realiza no Porto, na próxima quinta-feira.

O documento, a que o JN teve acesso, cria as chamadas sociedades de reabilitação urbana (SRU) e regula o funcionamento dos fundos de investimento imobiliário. Dois instrumentos de actuação que têm vindo a ser reclamados pelos autarcas sociais-democratas de Lisboa (Santana Lopes), Porto (Rui Rio) e Coimbra (Carlos Encarnação) (ler entrevistas na página 7).

Trata-se de entidades às quais serão conferidos pelos municípios amplos poderes, em matéria de elaboração de planos de pormenor, licenciamen-

to e expropriação. No plano jurídico, podem revestir duas modalidades: empresas municipais ou - "em casos de excepcional interesse público" - sociedades anónimas de capitais públicos, em cujo capital participam as autarquias ou o Estado. Atendendo à situação em que se encontra boa parte das zonas históricas, é de admitir que essa última via acabe por passar de excepção à regra.

Celeridade é a regra

O projecto de lei foi elaborado ao abrigo de autorização legislativa, uma vez que estão em causa matérias de reserva relativa de competência da Assembleia da República. Aplicável aos processos de reabilitação já em curso, traduz a vontade do Governo de incentivar a participação do sector privado.

Nesse sentido, aponta a possibilidade de os promotores participarem nas SRU e a redução de prazos de licenciamento. O diploma estabelece apertados períodos (em alguns casos de apenas 15 dias) para que as entidades oficiais se pronunciem sobre uma operação urbanística,

.Saber mais

Quem habita tem direitos

Os direitos de proprietários e de inquilinos (habitacionais ou comerciais) são salvaguardados.

.Proprietários

Podem solicitar ao município ou à SRU a reabilitação, sem que o direito de propriedade seja afectado. Caso não o façam ou venham a ser expropriados, gozam do direito de preferência, se o imóvel, uma vez recuperado, for posto à venda.

.Inquilinos

Em caso de expropriação, têm direito de preferência no novo arrendamento. Para cidadãos com mais de 55 anos, o diploma prevê o direito de suspensão do contrato e reocupação posterior do imóvel.

sob pena de deferimento tácito. A estratégia produz dois efeitos: ganha a reabilitação celeridade e os investidores privados garantias. Um gigantesco desafio à capacidade de resposta da Administração Pública, que justificará a opção do legislador pela criação de comissões especiais de apreciação de projectos, sempre que necessário.

Um promotor privado passa a poder intervir na reabilitação de uma rua, um pátio ou um quarteirão, mediante contrato com uma SRU. E beneficiando do regime simplificado de licenciamento, em que só o Executivo camarário decide. O Governo acredita que a obrigatória abertura de concurso é mecanismo suficiente para salvaguardar o interesse público.

O controlo e a fiscalização dos processos mantêm-se nos municípios, principais responsáveis pela recuperação das degradadas zonas históricas. Sendo certo que o projecto de lei atribui em primeira linha aos proprietários dos imóveis a reabilitação, o regime excepcional consagra meios mais rápidos de actuação coerciva.

Se o projecto concebido para determinada zona enfrentar a oposição de um ou mais proprietários, pode a SRU fazer uso da chamada "intervenção autoritária". Isto é, tem o direito de expropriar com urgência, tomando de imediato posse administrativa. Mas assume, também, a obrigação de realojar donos ou arrendatários, durante o período de obras.

Uma fracção para o fundo

Os fundos imobiliários desempenham um papel central no financiamento das operações. Sendo fundos fechados, de subscrição particular, admitem a entrega de prélios ou fracções a esse título, com valores fixados por peritos registados na Comissão de Mercado de Valores Mobiliários.

As sociedades gestoras de fundos podem concorrer a concursos. Os proprietários que assumam as obras ou acordem com uma SRU a execução podem dar aos acordos a forma de subscrição de unidades. O recurso a capitais alheios não contará para os limites de endividamento dos fundos.



➔ **HABITAÇÃO DURANTE 25 ANOS** Imóveis do PER-Famílias não podem ser vendidos num período de 25 anos

➔ **ISENÇÕES ESTÃO DE VOLTA** Actos notariais e registos de hipotecas ficam isentos de emolumentos

➔ **NÚMEROS DO INE ASSUSTAM** Segundo o Censos 2001, um milhão e 342 mil prédios carecem de obras

REFORMA ■■■ Plano Especial de Realojamento deixa de apostar na construção nova ■■■ Prioridade passa a ser a reabilitação de imóveis antigos

Recuperação de prédios é a nova vocação do PER

■ Paulo Martins

O Plano Especial de Realojamento (PER), concebido há dez anos para combater o flagelo das barracas nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, vai sofrer alterações de fundo. De uma só cajadada, o Governo propõe-se matar dois coelhos: travar a expansão do parque habitacional dos municípios envolvidos e contribuir para a recuperação e utilização de imóveis devolutos.

O projecto de decreto-lei reúne num único diploma legislação dispersa, em resultado das sucessivas alterações ao PER. Da responsabilidade da Secretaria de Estado da Habitação, deverá ser apreciado no próximo Conselho de Ministros. E pode muito bem servir de complemento ao regime excepcional de reabilitação urbana que o Executivo de Durão Barroso também já tem pronto (ler texto na pág. 4).

O que se pretende é, em idênticas condições, transferir o investimento público até agora concentrado na construção de novos fogos destinados a realojamento para a recuperação de prédios antigos, que se encontram devolutos, sejam eles propriedade privada ou municipal.

Nas principais cidades do país, as autarquias detêm um elevado número de imóveis nestas condições. Porém, a menos que, futuramente, o Governo alargue o âmbito do decreto, só os municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto dele podem usufruir. Para a capital, concretamente, o diploma pouca utilidade terá, uma vez que o PER já se encontra praticamente concluído.

Sem pesar na despesa

O Governo assegura que esta mudança de "alvo" não produzirá efeitos no agravamento da despesa pública. Pelo contrário, a mobilização de meios financeiros para a execução do plano pode até ser menor, já que se presume serem os custos de recuperação inferiores aos actuais limites fixados para aquisição e construção.

O diploma torna mais flexíveis os regimes de intransmissibilidade e de inalienabilidade



PER muda de agulha, passando a privilegiar o investimento na recuperação de imóveis

Mais de um milhão de fogos a pedir obras urgentemente

■ Criado pelo decreto-lei nº 163/93, de 7 de Maio, o Plano Especial de Realojamento constituiu a única forma de envolver Estado e autarquias na habitação social. Se o balanço da década ainda está por fazer, é reconhecida a utilidade do PER como instrumento de eliminação das manchas de barracas que polvilhavam as urbes das duas áreas metropolitanas. Muito de novo se construiu, embora nem sempre com padrões mínimos de qualidade. O reverso da medalha foi a acelerada degradação do restante parque habitacional, em especial dos municípios. Os dados recolhidos em matéria de habitação pelo Censo 2001 são, a esse respeito, reveladores, ainda que, porventura, já pequem por defeito: nessa altura foram registados 543777 fogos

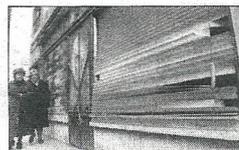
devolutos e um milhão e 342 mil a carecer de obras de recuperação. Como foi possível chegar a esta situação, que constitui uma das principais causas do despovoamento das zonas centrais das cidades? As razões são diversas, mas a menos importante não será por certo a impossibilidade dos municípios de assumirem a hercúlea tarefa de reabilitação de imóveis degradados. Tanto mais que, não dispondo de linhas de crédito especiais para minimizar o investimento indispensável, muitas autarquias preferiram não dar um novo destino às habitações, quando ficavam desocupadas. Com o novo diploma, o Governo tenciona precisamente assegurar os recursos financeiros necessários à aquisição e recuperação.

de dos fogos construídos ou adquiridos no âmbito do PER, sem prejuízo do controlo, por parte do Instituto Nacional de Habitação, do reembolso de valores comparticipados pelo Estado. Isto porque se constatou que existem situações de imprescindível venda do fogo.

No caso do PER-Famílias, que agora ter tratamento exactamente igual ao do PER "tradicional", a questão tem assumido contornos mais graves. É que, não podendo afectar o produto da venda da fracção ou imóvel a outra habitação, as famílias caem em situações de residência clandestina.

Finalmente, o Governo corrige o que considera ter sido um erro cometido pelo seu antecessor, no âmbito do novo Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado. A eliminação de todas as isenções não salvaguardou o caso da habitação a custos controlados, agravando imenso as tabelas aplicáveis a actos de registo predial. É um tratamento especial a nível de emolumentos que se pretende agora dar a esta área.

Cidades



■ LISBOA

Cerca de 90 mil fogos devolutos

■■■ Pelas contas da vereadora do Urbanismo na Câmara Municipal de Lisboa, Eduarda Napoleão, haverá cerca de 90 mil fogos devolutos na cidade. A recuperação, aliada ao repovoamento, é uma das bandeiras do Executivo, que está a classificar os imóveis em três graus de perigosidade. A prioridade da acção vai para zonas centrais da cidade e para os bairros históricos, por quarteirões.



■ PORTO

48 casos só na Rua da Alegria

■■■ Números da PSP relativos a 2002 revelam a existência de 19 mil casas devolutas no Porto. Só a Rua da Alegria registava 48 casos. A seguir, as de D. João IV, com 41, Duque de Saldanha (33), Bonfim (31) e do Heroísmo, Pinto Bessa, Câmara Pestana, Anselmo Braamcamp, Conde de Ferreira e Travessa do Campo 24 de Agosto, todas com mais de 20 casas desocupadas.



■ COIMBRA

Casas na Baixa sem condições

■■■ Na Baixa de Coimbra, quase metade dos edifícios não tem condições mínimas de ocupação. Aliás, um estudo efectuado aos prédios do centro histórico, promovido pela Câmara Municipal, acabou por confirmar as piores expectativas. Com efeito, o referido estudo mostrou que o cenário mais negro acontece concretamente nos edifícios da Baixa, onde cerca de 140 casas ameaçam ruína.



Os direitos das pessoas não serão postos em causa no processo de reabilitação. Mas há equilíbrios que terão de ser alterados, sob pena de ficar tudo na mesma" **Pedro Santana Lopes**

Na cidade do Porto, quase 20% da população vive em bairros municipais. Não faz sentido nenhum utilizar o PER para fazer mais habitação social e manter a que temos completamente degradada" **Rui Rio**

Entrevistas

■ PEDRO SANTANA LOPES PRESIDENTE DA CÂMARA DE LISBOA

"É uma intervenção excepcional, que visa fazer face a uma situação quase dramática"

Para grandes males, grandes remédios, afirma Santana Lopes, o homem que fez da reabilitação urbana a sua maior bandeira, em campanha eleitoral.



[Jornal de Notícias] Este diploma é o instrumento que espera para poder desencadear o processo de reabilitação?

[Santana Lopes] Esta semana já desenvolvemos novos passos nesse sentido, dando posse aos responsáveis do Fundo Chialdo. Durante a campanha eleitoral falei dos fundos de investimento imobiliário. Este diploma vem ajudar a que não seja necessário para já criá-los, porque dá meios de intervenção aos poderes públicos e aos privados e agilidade de processos. Respeitando os direitos adquiridos.

Ao transferir-se vastos poderes para as sociedades, não se corre o risco de pôr em causa direitos?

Direitos, não! Mas há equilíbrios que terão de ser alterados, sob pena de ficar tudo na mesma. É uma intervenção excepcional, para fazer

face a uma situação quase dramática. Existiram sociedades com poderes iguais ou superiores, como a da Expo'98. Temos de realojar e fazer as obras. Se as pessoas quiserem voltar, têm preferência. Não podemos ir pelas normas tradicionais.

Repete-se o modelo de intervenção do ministro de Salazar, Duarte Pacheco?

Pode funcionar como tal, cada um na sua época. Muitas vezes, temos dúvidas se há cobertura legal para intervir em prédios a cair. Admito que adoptemos as sociedades anónimas, que são mais ágeis.

Já definiu áreas prioritárias?

Lisboa tem um regime de bairros históricos, mas há zonas como Belém, Restelo e Ajuda, não abrangidas, que precisam de intervenção. Aqui, na Baixa, então, as sociedades serão fundamentais. **Paulo Martins**

■ RUI RIO PRESIDENTE DA CÂMARA DO PORTO

"Sem este instrumento seria impossível renovar a Baixa"

Rui Rio não esconde a satisfação: o modelo das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), que a Câmara do Porto "ajudou a conceber", finalmente tem luz verde do Governo para avançar.

[Jornal de Notícias] Em que medida uma SRU poderá mudar a face degradada da Baixa?

[Rui Rio] A criação das SRU tem a ver com o facto de existir, nas baixas do Porto, de Coimbra e de Lisboa, um vasto património edificado que está abandonado e deteriorado, por força de uma lei do arrendamento, já muito antiga, que congelou as rendas. É preciso criar um modelo que permita a reconstrução das baixas, um investimento de milhões e milhões de contos de negócio para a construção civil. Mas não há orçamento da Câmara ou do Estado que o possa fazer. O modelo das SRU visa transferir para os privados a totalidade do investimento em termos de reconstrução das baixas e que todo esse processo seja agilizado e desburocratizado.

não têm, neste momento, qualquer possibilidade de suportar.

E a utilização do PER para renovar as habitações?

O PER foi criado para acabar com as barracas e substituí-las por habitações sociais. Acontece que na cidade do Porto quase 20% da população vive em habitações municipais. Não faz nenhum sentido utilizar o PER para fazer mais habitação social e manter a que temos completamente degradada. Para o conceito do Porto é fundamental que esse apoio do PER possa ser utilizado para recuperar os bairros sociais degradados em lugar de estar a fazer novos. É uma medida estrategicamente fundamental para o município. **Hugo Silva**



Seria impossível renovar a Baixa sem este instrumento?

Sem este instrumento, é impossível renovar a Baixa do Porto ou a de Lisboa, porque a intervenção demoraria muitos e muitos anos. E punha uma excessiva carga financeira nos dinheiros públicos, que

■ CARLOS ENCARNÇÃO PRESIDENTE DA CÂMARA DE COIMBRA

"Diploma permite intervir em larga escala e associar privados e operadores às câmaras"

Carlos Encarnação já apresentou o projecto das empresas "quarteirão" para solucionar a degradação da Baixa de Coimbra. A autarquia organizou mesmo um congresso internacional sobre o tema.

[Jornal de Notícias] O que vai mudar na Baixa de Coimbra?



[Carlos Encarnação] Vai poder mudar tudo. Vamos, finalmente poder concretizar uma grande ambição de Coimbra. Na realidade, esta é uma das cidades em que o centro histórico atingiu um nível de degradação muito grande. É uma porta muito importante para abrir a intervenção nestas zonas, ao colocar meios excepcionais ao dispor da câmara municipal e das sociedades de reabilitação, juntando ao mesmo tempo os particulares e os operadores privados numa grande operação que é por demais necessária.

O projecto das empresas "quarteirão" está pronto a avançar? A Câmara tem, desde o início do

mandato, dedicado uma atenção muitíssimo grande a todo o centro histórico. Estamos a intervir com os meios de que dispomos que, nesta altura, são escassos. Por isso anunciámos aquele grande projecto, que necessitava de legislação de suporte como esta. Temos ainda para aprovação do Governo o decreto de declaração de área crítica do centro histórico, na zona dentro de muralhas, em relação à qual também nos é permitido fazer a expropriação, mas não com a dimensão que esta legislação pode prever.

O que muda, essencialmente, é a agilidade das autarquias? Também. Mas não havia um diploma que permitisse intervir em larga escala e associar privados e operadores imobiliários às câmaras ao nível que este permite. **João Campos**

SHOE HYPER HIPERMERCADO DO CALÇADO O VERÃO NOS SEUS PÉS! CALÇADO Das melhores Marcas Clássico - Desportivo - Lazer Para Toda a Família AO MELHOR PREÇO! Zona Industrial Maia I - Sector X - Lote 376 Tel. 22. 941 36 69 (Junto ao JUMBO-MÁIA)

HOTEL URGEIRIÇA Programa Especial Férias 8 dias, 7 noites em Meia Pensão Preço por pessoa em Quarto Duplo..... 259 € Suplemento para ocupação individual..... 140 € Cama extra..... 196 € Crianças dos 5 aos 8 anos (quarto dos pais)..... 98 € O Programa inclui: Alojamento, Pequeno Almoço Buffet e uma refeição diária Almoço ou Jantar no total de 7. Acesso gratuito às piscinas, courts de ténis salas de jogos, biblioteca, circuitos manutenção e pedestres e os românticos jardins, etc. Aproveite esta Oportunidade... Reserve já! www.hotelurgeirica.pt 3525-301 CANAS DE SENHORIM · Tel.: 232 671 267 · Fax: 232 671 328 e-mail: info@hotelurgeirica.pt ou reservas@hotelurgeirica.pt