



Q.R. :: arquitectos

**REABILITAÇÃO URBANA PLANEJADA:**  
**O CASO DA CIDADE DO PORTO, PORTUGAL**  
|aspectos político, jurídico, económico e técnico|

Palestrante: Eng. e Arq. Eduardo Queirós

A **reabilitação urbana** é, actualmente, **um tema incontornável** que sofreu uma grande evolução nos seus objectivos, abordagem, metodologias, princípios e âmbito de aplicação.

Nas últimas décadas, assistimos a um aumento da construção, sem cuidado com a gestão urbanística e seguindo políticas financeiras que levaram à degradação do edificado dos centros urbanos, verificando-se um desinteresse pelos edifícios antigos, uma vez que havia uma maior oferta de novas construções, com padrões de qualidade e de modernidade superiores.

**Para as associações e empresas do sector da construção, que viram a sua actividade reduzida, em resultado da crise económica instalada, a reabilitação urbana será o futuro, e uma área com potencialidades.**

Actualmente o conceito de reabilitação urbana ultrapassa o âmbito da política de conservação do património e surge em resposta a novos desafios de natureza económica, social, cultural e ambiental.



**desprezado**  
PORTO



**destituído**  
PORTO



**degradado**  
SÃO PAULO



**abandonado**  
RIO DE JANEIRO



**esquecido**  
SÃO PAULO



**vazio**  
PORTO

# REABILITAÇÃO URBANA PLANEJADA O CASO DA CIDADE DO PORTO



## 1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

### A CIDADE DO PORTO E AS POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO

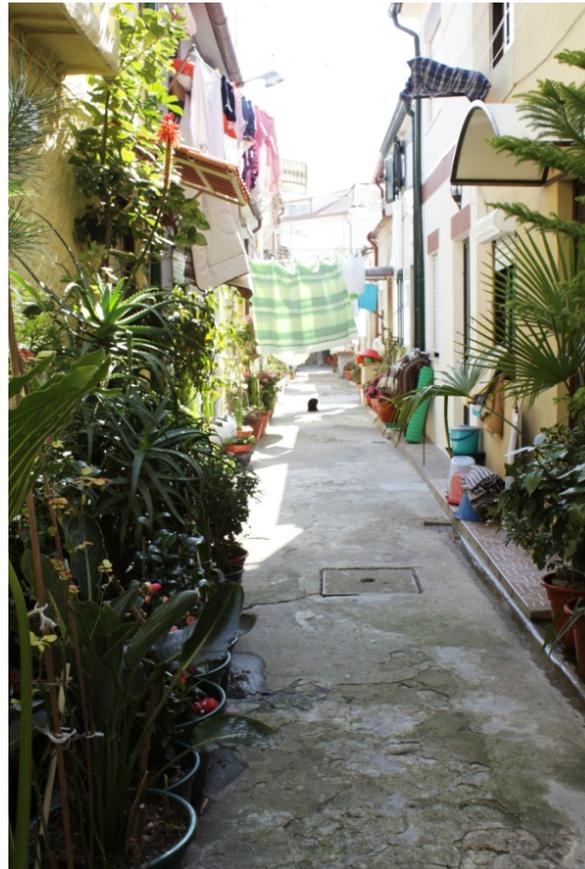
Na segunda metade do século XIX, em plena Revolução Industrial, vivia-se um clima de euforia industrial que atraiu à cidade populações rurais, á procura de trabalho e de melhores condições de vida.

A procura de alojamentos baratos levou é expansão de aglomerados denominados por **ILHAS**, construções abarracadas, com uma única entrada e muito poucas condições de habitabilidade, explorados por pequenos proprietários.

A *ilha* do Porto é um tipo de habitação operária que surgiu inicialmente na zona oriental da cidade, mas rapidamente se propagou ao centro e aos concelhos limítrofes.

As *ilhas* possuíam apenas um entrada, cuja tipologia mais comum é a de um corredor ladeado por construções, ao qual se acede por um discreto portão e eram compostas por casas, onde viviam famílias inteiras.

Não tinham esgotos, nem abastecimento de água, e as janelas eram demasiado pequenas fornecendo fraca iluminação e ventilação.



A juntar a estas condições havia a utilização comum de sanitários, a convivência com animais, a falta de escolaridade e a pobreza, fatores que deixam imaginar o ambiente destes espaços.

Como a fiscalização camarária era limitada ao que era visível da rua as ilhas acabavam por ser construídas no interior dos quarteirões, sem controlo municipal.

E a uma primeira vista a cidade não mostrava aquela miséria.

Seguindo uma tentativa de higienização da cidade, de forma a prevenir a ocorrência de surtos epidémicos, a partir de 1940, as autoridades municipais empenharam-se na demolição progressiva das *ilhas* do Porto, realojando as famílias em grandes bairros sociais, afastados do centro.

Em 25 de Abril de 1974, um golpe militar abriu o caminho para um período histórico único marcado por experiências sem precedentes no domínio dos movimentos sociais e da participação dos cidadãos, com o surgimento do programa **SAAL – Serviço de Ambulatório Local**, que foi durante um curto período após o 25 de Abril, uma intensa experiência de democracia e intervenção participativa no domínio da habitação social.

## 1.1. A OPERAÇÃO SAAL

### [Serviço Ambulatório de Apoio Local]

O SAAL foi um programa estatal que entre 1974 e 1976, **desenvolveu acções de renovação urbana da habitação das classes populares da sociedade portuguesa.**

As operações SAAL foram tuteladas pelo Movimento das Forças Armadas, e ainda hoje constituem uma referência para os estudos urbanos pela forma como envolveu arquitectos, engenheiros, juristas, geógrafos e principalmente os próprios moradores de bairros degradados, em comissões para lutar por uma habitação condigna.

Durante o SAAL convergiram as novas formas de intervenção estatal e lutas populares e **os moradores participaram na resolução dos problemas pelo direito à habitação e à cidade**, e as operações SAAL destacaram-se pela sua importância exemplaridade e solidariedade.

A operação SAAL iniciava-se com a organização de núcleos populares associativos onde os residentes escolhiam os seus representantes nas *brigadas*, grupos de trabalho que integravam técnicos sociais, engenheiros, arquitectos e populares das zonas de intervenção.

O objetivo das *brigadas* era fazer o levantamento das necessidades no terreno e encontrar soluções para resolver os problemas identificados ao nível do alojamento.



**“NÃO DEVE HAVER CASAS SEM GENTE  
ENQUANTO HOVER GENTE SEM CASA”**

**“PAZ, PÃO E HABITAÇÃO”**



**“UM ABRIR DE ESPERANÇAS”**

**“A HABITAÇÃO É UM PROBLEMA SOCIAL,  
LOGO DEVE SER  
UM PROBLEMA DA SOCIEDADE.”**

## 1.2. A OPERAÇÃO SAAL E AS *ILHAS* DO PORTO

O SAAL, catalisou diversas experiências de participação e ativismo comunitário, dinamizadas a partir dos processos de realojamento, integrando aspetos culturais, económicos e políticos.

O impacto deste programa foi de tal forma abrangente que o movimento popular organizado que se gerou em todo o país tornou-se uma “ameaça” que o poder político acabou por desmantelar.

Por motivos de ordem organizativa, política e técnica, o SAAL – Norte destacou-se.

Enquanto outras cidades lidavam sobretudo com a questão dos bairros clandestinos nas periferias, a intervenção do gabinete no Porto deparava-se com a existência generalizada das *ilhas* na malha urbana da cidade.

As *ilhas* são bolsas de pobreza incrustadas na cidade e a sua integração no tecido urbano obrigou ao desenvolvimento de soluções criativas que fizeram doutrina.

A delegação norte do SAAL integrou nas suas “brigadas técnicas” nomes de arquitectos mundialmente premiados como Álvaro Siza Vieira ou Eduardo Souto de Moura, entre outros.

Do traço destes arquitectos saíram conjuntos de habitação social que ainda hoje continuam a ser objeto de visita, como é exemplo o complexo habitacional da Bouça do Arq. Siza Vieira.



## 2. O EDIFICADO EXISTENTE

### 2.1. EVOLUÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

Em Portugal, a política seguida nas últimas décadas foi claramente de incentivo à construção nova e à aquisição de casa própria.

Entre 1992 e 2002, mais de 70% do apoio anual do Estado ao sector da habitação foi para a aquisição de casa própria, correspondendo o arrendamento e a reabilitação, no seu conjunto, a menos de 30%.

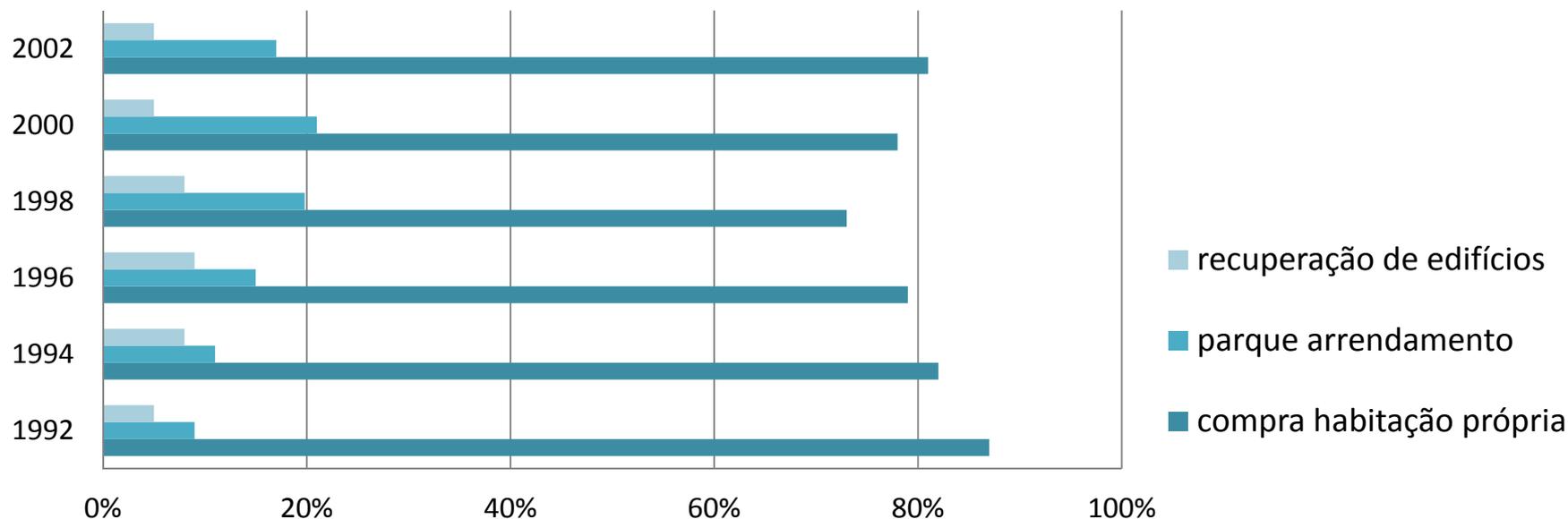


Gráfico 1. APOIO DO ESTADO AO SECTOR DA HABITAÇÃO ENTRE 1992 E 2002 [FONTE: SECRETARIA DE ESTADO DA HABIRAÇÃO, 2004]

Na Europa Ocidental, onde se integram 15 dos 19 países do **EUROCONSTRUCT** [rede europeia de 19 institutos vocacionados para analisar o sector da construção], Portugal é um dos países onde a construção de edifícios novos tem um maior peso no sector da construção, rondando os 90% segundo dados de Dezembro de 2004.

Nos últimos anos o sector da construção tem sofrido um abrandamento, principalmente no segmento residencial, verificando-se desde 2002 uma tendência decrescente na construção de edifícios.

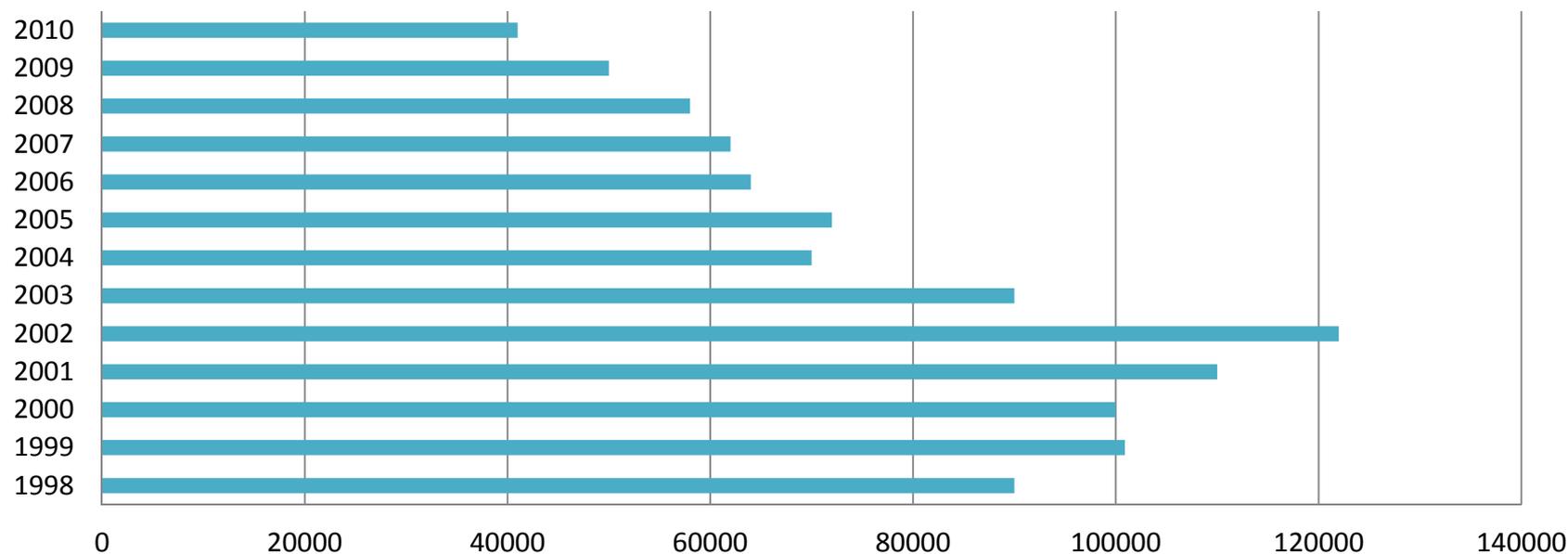


Gráfico 2. FOGOS CONCLUÍDOS ENTRE 1998 E 2010 [FONTE: INE, ESTATÍSTICAS DE OBRAS CONCLUÍDAS]

## 2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O parque habitacional Português é recente, cerca de 46% dos edifícios foram construídos depois de 1981 e em três décadas, entre 1970 e 2001, verificou-se um forte abandono dos edifícios antigos, o que evidencia a absoluta necessidade de reabilitação.

**Observando o património edificado, sobretudo nos centros urbanos, verifica-se a degradação de edifícios antigos e a existência de um grande número de fogos devolutos e ao abandono.**



O futuro passará pela **REABILITAÇÃO**, pelo que se espera uma forte evolução neste mercado.

**Contudo, a reabilitação não depende apenas das necessidades, mas também:**

**:: da evolução da economia**

**:: das medidas de apoio à reabilitação**

**:: da alteração do regime de arrendamento urbano**

**:: da capacidade de resposta técnica das empresas do sector da construção**

**:: da consciencialização de que os trabalhos de reabilitação representam um importante investimento patrimonial**

**:: da mudança de mentalidades e da aposta neste mercado**

## 3. REABILITAÇÃO

### 3.1. PRINCÍPIOS DA REABILITAÇÃO

- :: dotar os edifícios de condições de segurança, funcionamento e conforto
- :: respeitando a sua arquitectura, tipologia e sistema construtivo.

### 3.2. FASES DO PROCESSO

- :: Viabilidade da Intervenção
- :: Diagnóstico
- :: Definição da estratégia
- :: Projecto de execução
- :: Análise técnico-económica das propostas
- :: Execução da obra

### **3.3. GESTÃO DE OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO**

#### **:: FASE DE PROMOÇÃO**

análise de viabilidade, elaboração do programa, análise financeira e apoio ao diagnóstico.

#### **:: FASE DE PROJECTO**

verificação da coerência e qualidade dos elementos de projecto, garantindo a harmonia entre as diferentes especialidades envolvidas e a adaptação ao programa estabelecido.

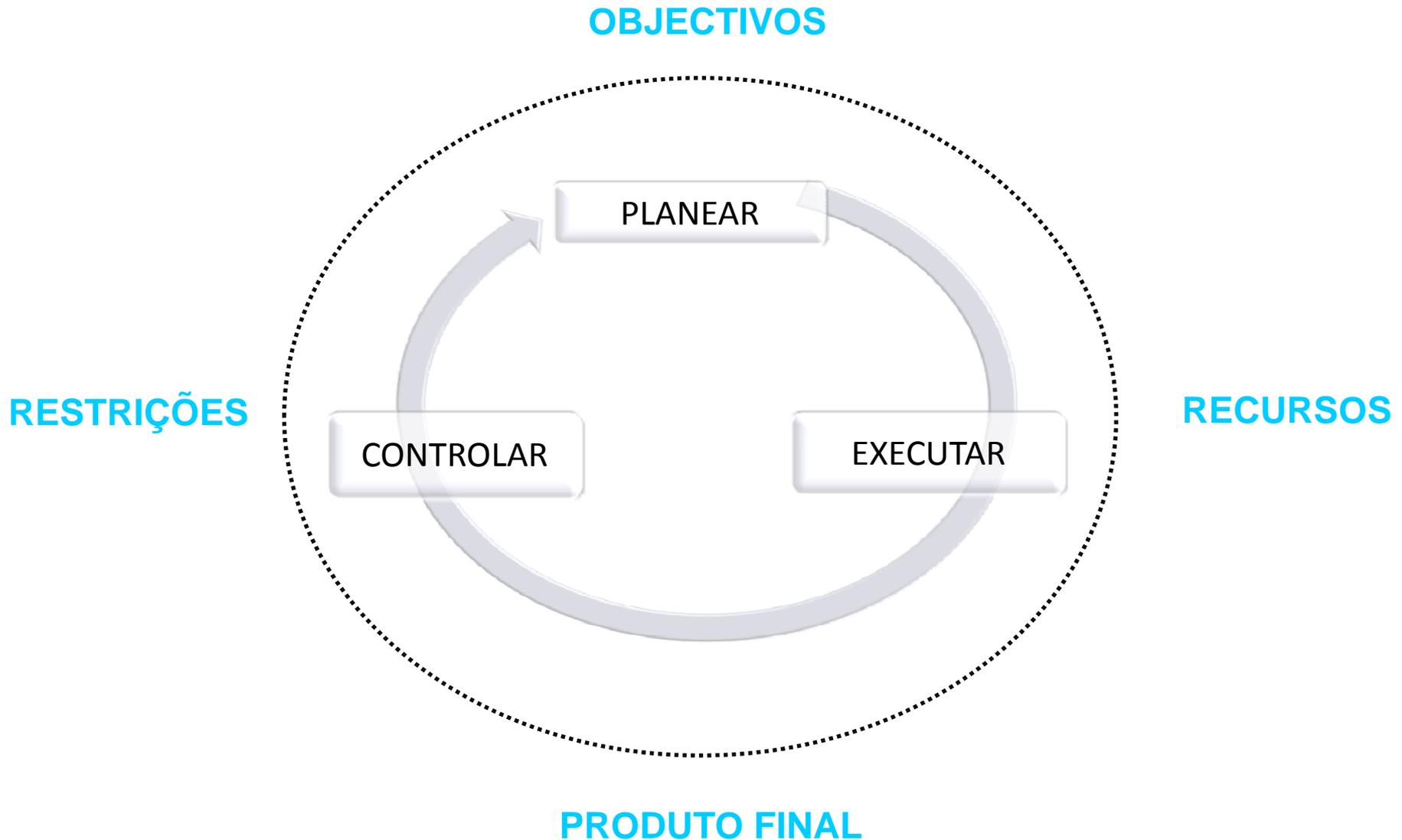
#### **:: FASE DE CONSTRUÇÃO**

verificação da conformidade dos trabalhos com o projecto, controlo dos prazos, dos custos e do desempenho dos vários intervenientes

#### **:: APÓS A CONCLUSÃO DOS TRABALHOS**

acompanhamento dos ensaios finais, das telas finais do projecto e o fecho de contas.

## 3.4. GESTÃO DE PROJECTOS DE REABILITAÇÃO



### 3.5. INVESTIMENTO EM REABILITAÇÃO

Em 2009 o investimento total associado à construção na zona da **EUROCONSTRUCT** foi de cerca de 672,4 biliões de euros, sendo:

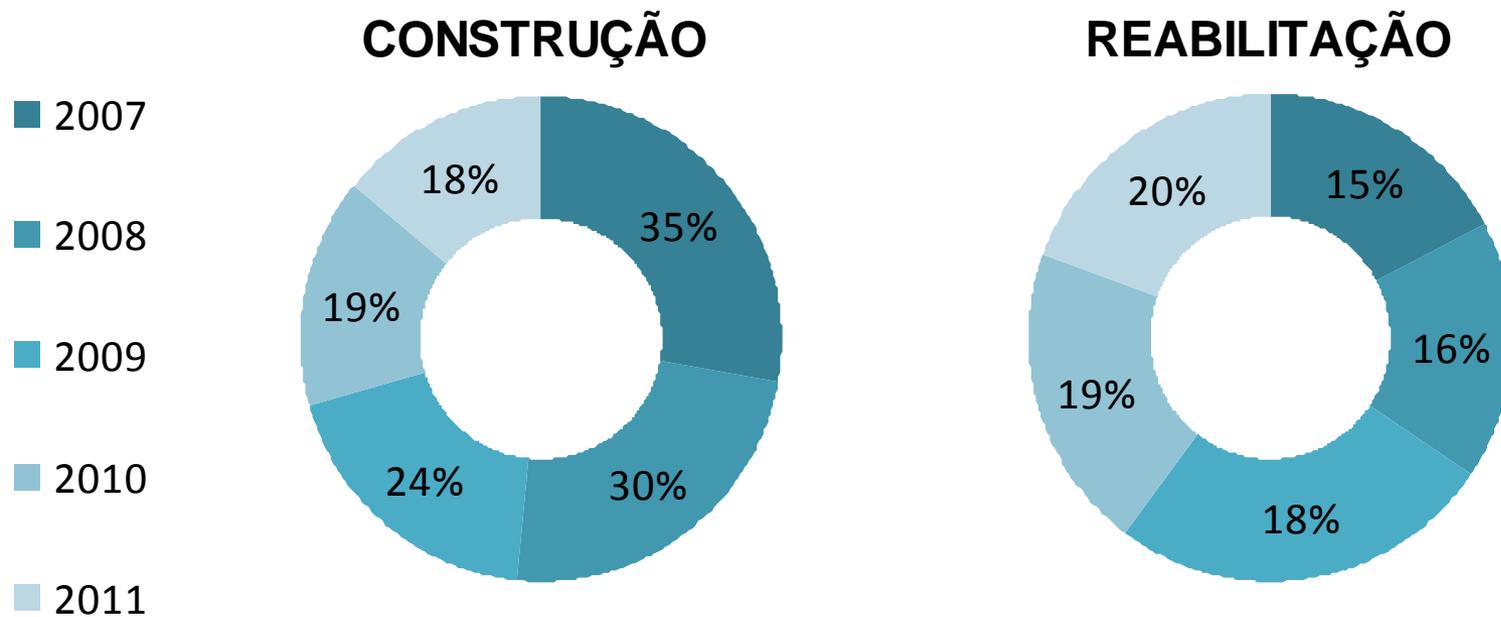
:: 52% obras de reabilitação

:: 48% construção nova.

Em 2005 o mercado Português da construção foi estimado em 25,6mil milhões de euros, em que aproximadamente 23% correspondia a obras de renovação.

**Segundo dados da EUROCONSTRUCT, prevê-se para Portugal uma recuperação do segmento de reabilitação, principalmente na área habitacional.**

# Relação do investimento no sector da construção residencial, em Portugal.



## **3.6. INCENTIVOS À REABILITAÇÃO**

Em Portugal existem apoios governamentais e benefícios fiscais para a reabilitação urbana e melhoria da qualidade de vida das cidades.

**BENEFÍCIOS FISCAIS EM IMPOSTOS:**

- **IRS [Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares]**
- **IRC [Imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas]**
- **IMI [Imposto Municipal sobre Imóveis]**
- **redução da taxa de IVA [Imposto de Valor Acrescentado] nas empreitadas de obras de reabilitação.**

Há no entanto um conjunto de limitações restritivas à aplicação de incentivos fiscais, nomeadamente:

- Os edifícios têm de estar arrendados e serem passíveis de actualização faseada das rendas e têm que se localizar em áreas delimitadas como áreas de reabilitação prioritária.

## 4. ENTIDADES RESPONSÁVEIS PELA REABILITAÇÃO S.R.U. – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA

### :: O que são?

São sociedades anónimas de capitais exclusivamente públicos, (60% IHRU – Instituto da Habitação e Recuperação Urbana e 40% Câmaras Municipais) que promovem a reabilitação urbana, a recuperação e reconversão urbanística de zonas críticas.

Constituem um instrumento que permite às autarquias promover a criação de parcerias público-privadas e divulgar o conjunto de incentivos fiscais e financeiros.

Em resumo, agir como **entidades impulsionadoras do processo de reabilitação urbana**, contribuindo para a melhoria da política de reabilitação desde que após as necessárias fases de estudos e planeamento surjam realizações que motivem o mercado.

## :: Como promovem a reabilitação urbana?

Através da **definição de unidades de intervenção urbana**, espaços que, pela insuficiência ou degradação dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, justificam uma intervenção integrada.

**Normalmente, correspondem a um quarteirão para o qual se elabora um documento estratégico que define as opções de reabilitação e revitalização urbana da zona em causa.**

## 4.1. O papel das S.R.U. na revitalização das cidades

A reabilitação é habitualmente apresentada como uma opção ideológica que opõe recuperação e revitalização da cidade existente em contraste com a especulação imobiliária do crescimento das periferias.

**É preciso implementar uma nova cultura e uma nova visão, tanto na oferta como na procura urbanística.**

É necessário que investidores, imobiliários, proprietários, construtores e municípios invistam e apostem no centro da cidade, onde se centralizam as áreas mais nobres e melhor servidas do edificado.

É a inexistência desta oferta e procura que produz a degradação, a desvitalização e o abandono que acabam por criar zonas de marginalidade e insegurança.

**O Papel das Sociedades de Reabilitação Urbana será o de romper com esse ciclo vicioso, despoletando iniciativas e promovendo a oferta e a procura, devolvendo vida aos centros urbanos.**

**A experiência que está a decorrer nas S.R.U. - Sociedades de Reabilitação Urbana é essencial para determinar procedimentos e tirar conclusões:**

**:: no PLANO TÉCNICO.**

Perceber a especificidade da reabilitação urbana, que envolve arquitectura, arqueologia e engenharia, entre outras especialidades.

**:: no PLANO ECONÓMICO.**

Captar investimentos, mobilizar a população. os senhorios, prestar assistência às autarquias e criar as condições estratégicas para haja investimento nestas áreas.

**:: no PLANO ADMINISTRATIVO.**

Verifica-se que é crucial acabar com as práticas antiquadas de relação entre a administração e o público.

## 4.2. O caso da cidade do Porto

**PORTO VIVO, S.R.U., Sociedade de Reabilitação urbana da Baixa Portuense S.A.**

A Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, denominada **PORTO VIVO** é conformada, juridicamente, por um regime de reabilitação urbana promovido através da delimitação de áreas de reabilitação urbana.

**As áreas de reabilitação urbana correspondem a espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou abandono dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justificam uma intervenção integrada.**

## :: Competências.

- conduzir o processo de reabilitação urbana da Baixa Portuense
- promover a reabilitação da respectiva zona de intervenção
- orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e actuar como mediador entre proprietários e investidores, e entre proprietários e arrendatários
- em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação

## :: Poderes.

- licenciamento de operações urbanísticas
- autorização de utilização
- inspecções e vistorias
- adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística
- cobrança de taxas, recepção das cedências ou compensações devidas
- imposição da obrigação de reabilitar e fazer obras coercivas
- empreitada única
- demolição de edifícios
- direito de preferência
- arrendamento forçado
- servidões
- expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade

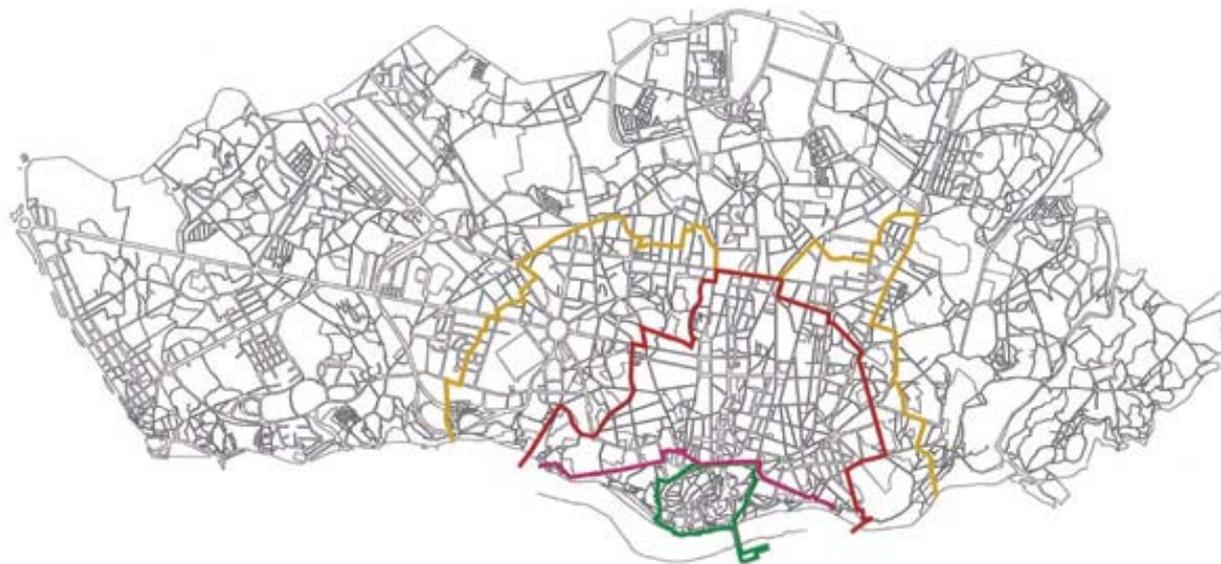
## :: Objectivos.

- repovoar em termos habitacionais o centro do Porto
- desenvolver e promover investimentos e negócios no centro urbano
- revitalizar o comércio local
- dinamizar o turismo e a cultura
- promover o lazer
- qualificar o domínio público
- melhorar o espaço urbano
- melhorar a qualidade de vida no centro da cidade

**Para além destes objectivos foi possível delimitar uma Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) bem como elaborar estratégias e definir pólos e fileiras de desenvolvimento sustentável.**

A Porto Vivo, SRU tem, como área de intervenção, a **Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU)** com cerca de 1000 hectares, ou seja, cerca de um quarto do concelho do Porto.

Por razões operacionais, foi delimitada uma área menor, denominada **Zona de Intervenção Prioritária (Z.I.P.)**, que engloba o Centro Histórico do Porto (classificado como Património da Humanidade), a Baixa tradicional e áreas substanciais, correspondentes ao crescimento da cidade nos séculos XVIII e XIX.



-  ACRRU - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
-  ZIP - Zona de Intervenção Prioritária
-  IMÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO - ZONA HISTÓRICA DO PORTO
-  LIMITE DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO - PATRIMÔNIO MUNDIAL (MN)



As experiências em curso no Porto, demonstraram que:

**para tornar rentável a reabilitação dos edifícios degradados do Centro Histórico e da Baixa, é preciso racionalizar os métodos e os procedimentos.**

Em termos económicos é necessário considerar os seguintes parâmetros:

- :: aquisição ou valor do imóvel
- :: estudos para definição do programa
- :: estudos de caracterização histórica e arqueológica
- :: projectos de arquitectura e especialidades
- :: custos financeiros para realização do investimento
- :: licenças, taxas e empreitada de recuperação do edifício
- :: gestão de empreitada e fiscalização da obra
- :: promoção e comercialização do empreendimento
- :: manutenção e conservação de sistemas
- :: outros factores variáveis

**No final da reabilitação pretende-se que o edificado resultante tenha um valor de venda capaz de competir no mercado imobiliário.**

Trata-se de **aceitar o desafio de comprar e construir um produto exclusivo e diferenciado**, contra uma concorrência que, geralmente, compra o terreno e a construção mais baratos.

**A reabilitação terá de rentabilizar, no mercado, habitações e comércio**, muitas vezes com dificuldades de estacionamento, em ruas que não são sempre largas, ou em zonas com uma imagem negativa.

**Esta dificuldade só pode ser vencida pela optimização das intervenções e pela rigorosa montagem das operações.**

## Exemplo prático.

:: Processo de diagnóstico e avaliação técnica de edificado.

### 1. Localização.

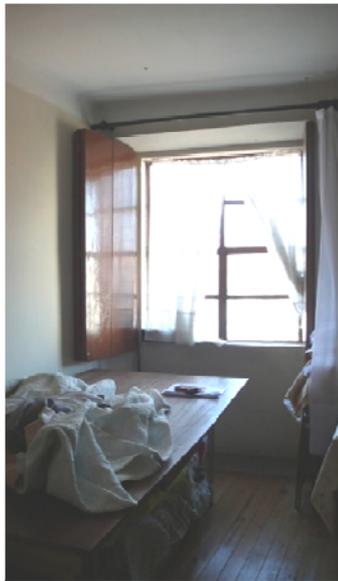
Análise da localização, enquadramento e envolvente do edificado.



## 2. O Edificado.

Processo de análise das características do edificado.

- Estado de conservação
- Classificação
- Aspectos arquitectónicos
- Aspectos históricos
- Características construtivas
- Tipologia
- Levantamento fotográfico exterior e interior.



### 3. Fichas técnicas.

- Elaboração de fichas técnicas de caracterização e avaliação do edificado.

#### CARACTERIZAÇÃO DA PARCELA

<b>1. Localização</b>				
Morada: Rua Sá de Noronha nº 59, 61e 63				
Freguesia: Vitoria				
<b>2. Conservatória</b>				
Conservatória do Registo Predial:		Descrição		
Nº Registo:				
<b>3. Finanças</b>				
Artigo Matricial:		Descrição		
1206		Urbano / Prédio em Prop. Total sem andares nem div. Susc. de utiliz. Independente. / Casa de 6 pavimentos tendo 2 divisões no r/chão traseiras e 1 no da frente; 8 no 1º, 2º, 3º andares; 6 no 4º e 1 nas águas furtadas / Superfície coberta: 115,82m2. Nada consta. Titulares: Centro Juvenil da Campanha seminário dos Meninos Desamparados, propriedade plena, parte 1/3; Lar de Idosos das Irmãzinhas dos pobres do Porto, propriedade plena, parte 1/3.		
<b>4. Áreas</b>				
Área Bruta de Const.	Área de Implantação	Área de Logradouro	Área de anexos	Área parcela
624m2	132m2	24m2	0	156m2
<b>5. Volumetria</b>				
Nº total de Pisos	Em cave	Acima da cota de soleira	Recuado	Cércea
5	0	5	0	18m
Observações:				
<b>6. Estacionamento Interior à Parcela</b>				
Nº de lugares cobertos: 0		Nº de lugares descobertos : 0		
<b>7. Logradouro</b>				
Descrição: pavimentado ao nível r/c				
<b>8. Época de Construção</b>		<b>Interesse Patrimonial</b>		
Séc. XIX		Acompanhamento		
<b>9. Condicionantes</b>				
Área de interesse urbanístico e arquitetónico / ACRRU / Zona ZEP ZAP ZIP / Área de frente urbana contínua consolidada				
<b>10. Licenças e Autorizações administrativas</b>				
Nº do Processo	Data	Requerente	Teor	
898/1920	1920			
439/1921	13-05-1921	José Pinto Basto	Limpar telha, rebocar e pintar	
1689/1922	05-12-1922	António de Sousa Bastos	Colocar azulejos na fachada	

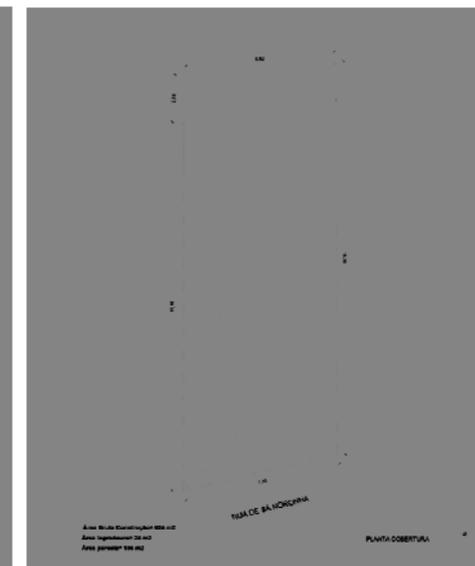
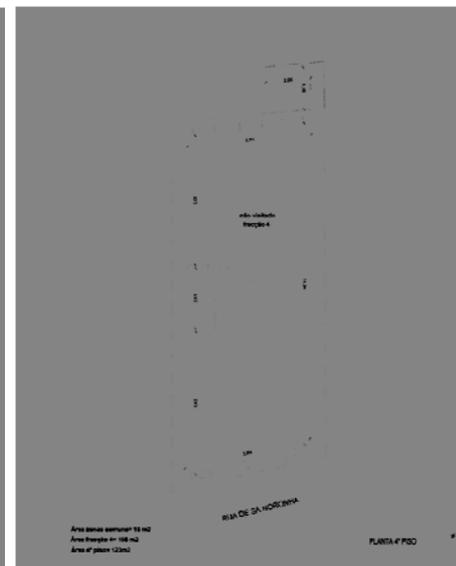
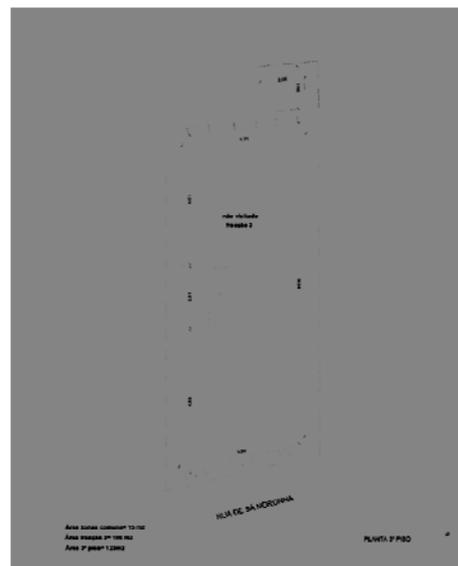
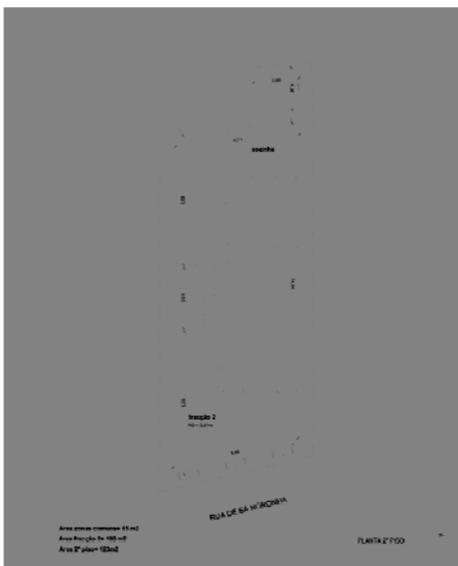
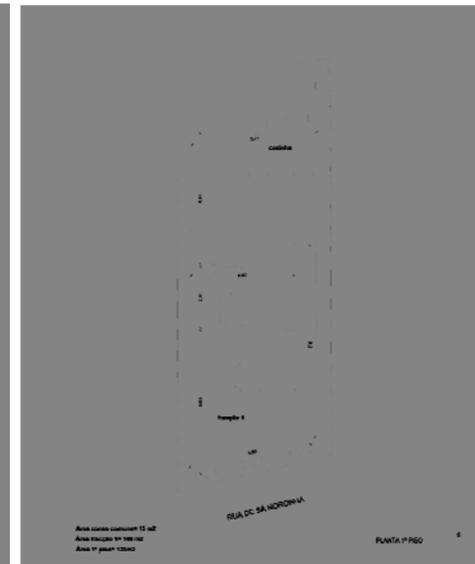
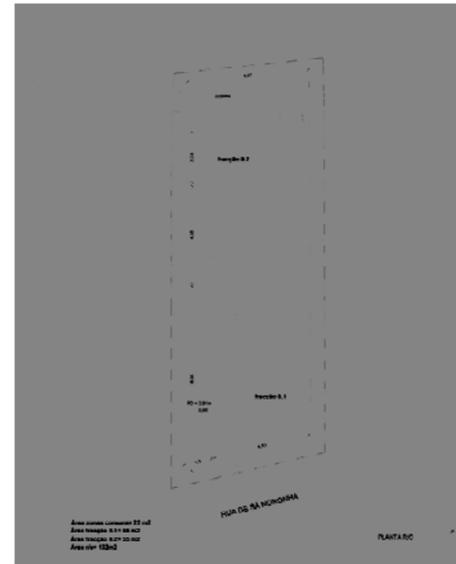
ASPECTOS CONSTRUTIVOS					AVALIAÇÃO GLOBAL			
1.	ASPECTOS CONSTRUTIVOS	DESCRIÇÃO	CONSTITUIÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
				BOM	MÉDIO	MAU	NÃO EXISTE	
	FUNDAÇÕES, MUROS				X			
	LAJE TERREA		Revestimento Cerâmico		X			
	ESTRUTURA VERTICAL		Paredes em Alvenaria de Granito		X			
	ESTRUTURA HORIZONTAL		Vigado de Madeira		X			
	COBERTURA		Estrutura de madeira revestida a telha			X		
	ESCADAS PRINCIPAIS		Escadas de dois lanços em madeira, 1º em pedra		X			
	ESCADAS DE SERVIÇO						X	
	ELEVADOR						X	
	PAVIMENTOS		Cerâmico, Soalho e Tacos		X			
	CAIXILHARIAS		Alumínio, Madeira Esmaltada nos restantes vãos			X		
	TECTOS		Estafe, Estuque, Madeira e Gesso Cartonado			X		
	PAREDES INTERIORES		Tabique revestido a gesso, e a cerâmico nas zonas húmidas			X		
	FACHADA PRINCIPAL		Alvenaria de granito rebocado/ revestido a azulejo c/ molduras à vista			X		
	EMPENAS							
	FACHADA TARDOZ		Alvenaria de granito rebocado/ revestido a azulejo c/ molduras à vista				X	
	VARANDAS		Laje em pedra, guardas em ferro esmaltado		X			
	LOGRADOURO, SAGUÃO						X	
	<b>2. REDES DE INFRA ESTRUTURAS</b>							
	ABASTECIMENTO DE ÁGUA		Instalação à vista nas Instalações Sanitárias e Cozinhas		X			
	REDE ELÉCTRICA		Instalação à vista		X			
	REDE DE GÁS						X	
	ÁGUAS PLUVIAIS		Caleiras em Zinco, Tubos de queda em PVC			X		
	REDE DE TELECOMUNICAÇÕES						X	
	ARMAZENAMENTO DE LIXO						X	
	ELEVADOR						X	
	ESTACIONAMENTO					X		
	SANEAMENTO BÁSICO						X	
	INSTALAÇÕES MECÂNICAS						X	
	MEIOS DE DET. E COMB. A INCÊNDIOS						X	
	<b>3. CONDIÇÕES DE USO E HABITABILIDADE</b>							
	CIRCULAÇÕES HORIZONTAIS				X			
	CIRCULAÇÕES VERTICAIS				X			
	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS					X		
	COZINHAS					X		
	<b>4. OBSERVAÇÕES</b>							
	A fachada principal confrontante com a Rua Sá de Noronha encontra-se em avançado estado de degradação colocando em risco a Salubridade e Segurança interna e externa do prédio. O R/c Traseiras não possui condições de habitabilidade (a instalação sanitária não tem ventilação). Apresenta graves problemas de infiltração de águas.							
	<b>5. AVALIAÇÃO GERAL</b>							
	ESTADO DE CONSERVAÇÃO						X	
	CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE							NÃO



## 5. Peças desenhadas.

Elaboração de desenhos técnicos, plantas, cortes, alçados e pormenores.

- Levantamento do existente
- Aferição de áreas e cotas
- Execução de desenhos técnicos
- Execução de desenhos base para os projectos de arquitectura e especialidades



# Exemplos de reabilitação na cidade do Porto.

:: Ruas, passeios e infra-estruturas.





## :: Quarteirões.

A reabilitação não pode limitar-se ao que a cidade vê, mas intervir abrindo os quarteirões à população e visitantes.

Exemplo disso é a reabilitação do Quarteirão das Cardosas numa zona nobre da cidade classificado como Património Mundial da Unesco.

### ANTES.



### DEPOIS.



Foram criadas aberturas ao interior do quarteirão, criando novos percursos, outra forma de percorrer a cidade e novos núcleos dinamizadores de actividades lúdicas e culturais.



## :: Suportes informativos.

A cidade não parece um estaleiro e a informação da obra chega á população e visitantes.



A cidade requalificada, atrai visitantes e investidores.  
**Hotel Intercontinental Palácio das Cardosas, Quarteirão das Cardosas.**



## :: Edifícios Reabilitados.



## :: Requalificação exterior e interior.

DESCRIÇÃO: Requalificação de edifício na Rua Formosa

ARQUITECTURA: QR::Arquitectos







ANTES.



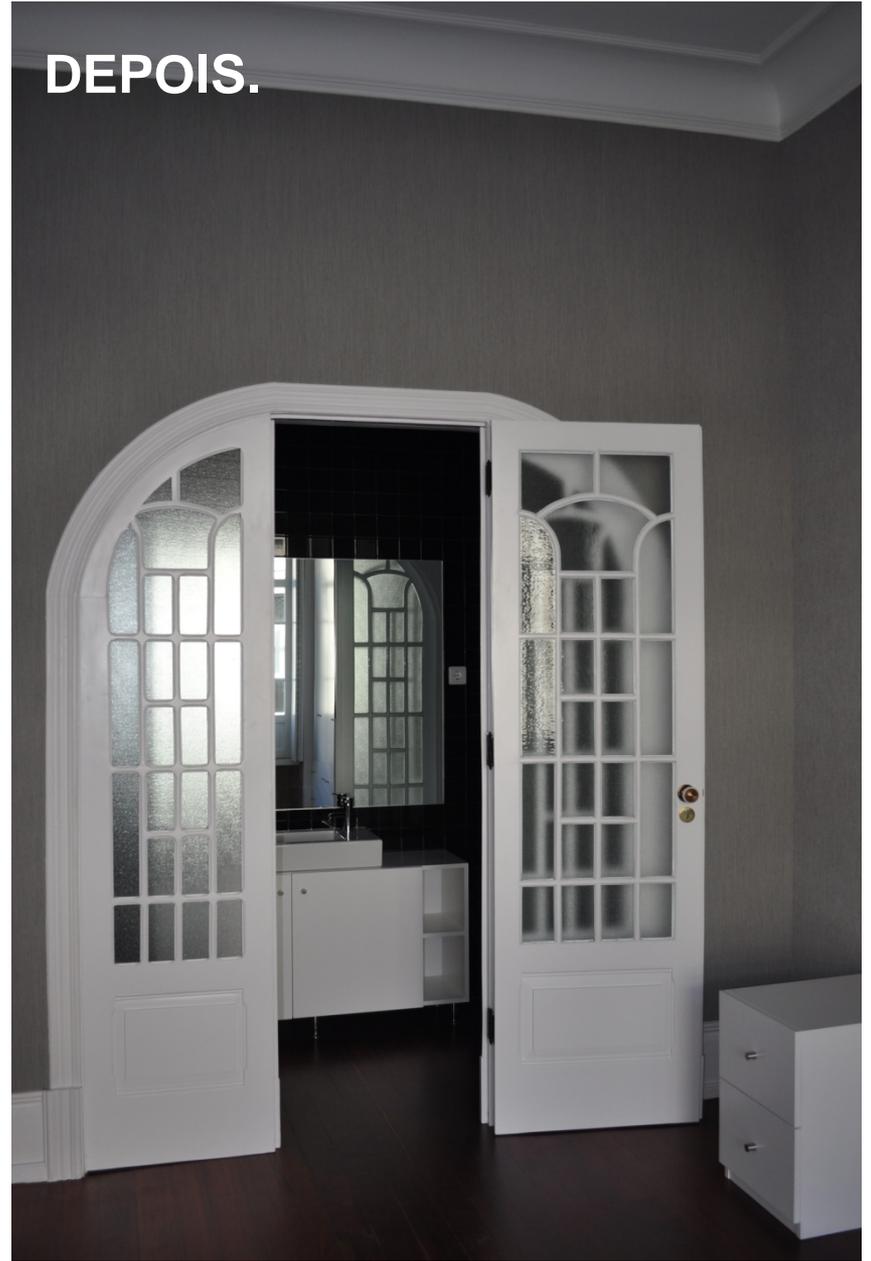
DEPOIS.

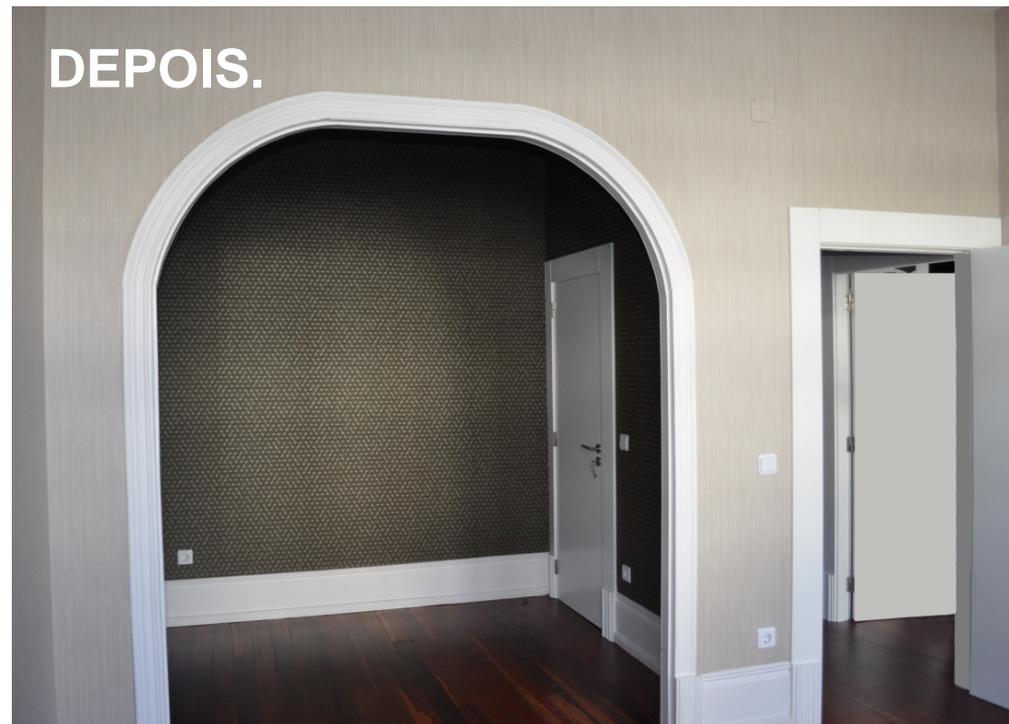


**ANTES.**



**DEPOIS.**





**ANTES.**



**DEPOIS.**



**ANTES.**



**DEPOIS.**



**DEPOIS.**



## **5. ANÁLISE JURÍDICA.**

### **:: Dever de promoção da reabilitação urbana.**

Incumbe ao Estado, entendido como Administração Central, e aos Municípios, através das Autarquias Locais, assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela precisem.

### **:: Dever de reabilitação de edifícios**

Incumbe aos proprietários de edifícios ou fracções que devem assegurar a sua reabilitação realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

- As áreas de R.U. incidem sobre **espaços degradados** e podem abranger áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e zonas urbanas consolidadas
- A delimitação das áreas é competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal e sempre de acordo com um programa estratégico de reabilitação urbana
- Com a aprovação da área a reabilitar o Município/Entidade Gestora fica obrigado a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património
- A aprovação de uma área de R.U. confere aos proprietários o acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros

▪ **A competência para a promoção da reabilitação urbana é dos municípios** que devem, através de um programa estratégico, delimitar as Áreas a Reabilitar e orientar as operações de Reabilitação Urbana através de:

a) uma **operação simples** dirigida sobretudo ao edificado,

Ou,

a) de uma **operação sistemática** de reabilitação do edificado e da envolvente, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.

## :: Execução da reabilitação urbana sistemática.

- As operações que envolvem edificado e espaços envolventes devem ser promovidas pelo Município/Entidade gestora
- O **programa estratégico** deve definir objectivos específicos cujas opções devem ser compatíveis com as opções do município, deve definir um prazo de execução, prioridades, um modelo de gestão da área a reabilitar e um quadro de incentivos e soluções de financiamento, o programa de investimento público, e a indicação dos custos totais previsíveis e fontes de financiamento
- O programa de execução deve explicar os interesses públicos e privados relevantes, identificar os edifícios a reabilitar e os seus proprietários, a calendarização das acções e os tipos de intervenção
- Os proprietários podem propor uma intervenção nas áreas em que são proprietários. A entidade gestora é obrigada a ponderar a execução nos termos do regime de administração conjunta

## :: Execução da reabilitação urbana simples.

- A reabilitação do **edificado** deve ser promovida pelos proprietários da área de reabilitação
- A operação de R.U. no seu todo ou parte, pode ser executada pelo Município/Entidade gestora, em **associação** com os proprietários
- A operação de R.U. pode também ser executada **exclusivamente pelo Município/Entidade gestora**
- A operação de R.U. pode ainda ser executada em **parceria** com entidades privadas podendo ser celebrado um **contrato de reabilitação urbana**

## :: O contrato de reabilitação urbana.

- O contrato de reabilitação urbana rege-se na sua formação e execução pelo Código da Contratação Pública
- O contrato de reabilitação urbana deve ser precedido de **negociação com os proprietários** no sentido da reabilitação dos imóveis pelos próprios
- A execução do contrato obedece a **mecanismos de controlo** que inclui o licenciamento, a comunicação prévia, a autorização de utilização, mas também as inspecções e vistorias, as medidas de tutela da legalidade urbanística e a cobrança de taxas.
- Os poderes de controlo devem respeitar a necessidade de consulta a entidades externas, a protecção do existente e a responsabilidade e a qualidade da construção.

## **:: Protecção do existente – Construções não licenciadas.**

- As construções existentes não licenciadas que sejam objecto de obras de reabilitação têm direito ao licenciamento desde que as obras não agravem a desconformidade com a legislação ou visem a segurança e salubridade das construções
- As obras de ampliação de construções existentes não licenciadas que melhorem a segurança funcional, estrutural e construtiva, podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares
- O licenciamento que vise a substituição de edifícios não licenciados pode ser dispensado do cumprimento de normas legais ou regulamentares.

## **:: Imposição de reabilitar e obras coercivas.**

- O Município/Entidade Gestora pode impor ao proprietário a obrigação de reabilitar o edifício fixando-lhe um prazo para a conclusão das respectivas obras.
- Quando o proprietário incumpra na acção determinada, pode o Município/Entidade Gestora tomar posse administrativa e executar as obras ou pode recorrer à expropriação ou à venda forçada do imóvel.

## :: Instrumentos de política urbanística – A EXPROPRIAÇÃO.

- A expropriação é possível para a prossecução da operação de reabilitação, tendo em conta os interesses públicos e privados em presença.
- A expropriação deve ser conduzida na estrita medida do que seja **necessário, adequado e proporcional** e tenha natureza urgente.
- A expropriação é complementarmente possível, se os proprietários não cumprirem o dever de reabilitar os seus edifícios
- Os expropriados têm direito de preferência em eventual alienação dos fogos reabilitados, ainda que não exista perfeita identidade entre a expropriação e a venda.

## **:: Instrumentos de política urbanística – A VENDA FORÇADA.**

- O não cumprimento do dever de reabilitação pelos proprietários, permite ao Município/Entidade gestora vender o edifício a quem oferecer melhor preço e se comprometer a reabilitar o edificado
- No caso do prédio se encontrar em propriedade horizontal serão vendidas apenas as frações necessárias a custear a reabilitação do prédio
- O processo inicia-se com a notificação ao proprietário da resolução de venda forçada, pela entidade gestora
- O proprietário pode tentar vender o seu prédio.

## **:: Direitos dos ocupantes.**

- Os ocupantes que de boa fé ocupem os edifícios têm direito a realojamento assegurado pelo proprietário, exceto se dispuser de outra habitação no próprio concelho ou em concelho limítrofe.
- Quem habitar de boa fé em edifícios objecto de reestruturação da propriedade, expropriação ou venda forçada tem direito a realojamento ou a indemnização pelo proprietário.
- Os ocupantes ou habitantes mencionados anteriormente têm direito de preferência nas posteriores alienações ou locações após a intervenção de reabilitação.

## **:: Apoios do Estado.**

- Os apoios do Estado podem abranger a reabilitação de edifícios e nos casos de reabilitação sistemática podem financiar a dinamização e modernização das actividades económicas.
- Os apoios do Estado podem ser concedidos a proprietários ou terceiros interessados na operação de reabilitação urbana mas também aos Municípios/Entidades Gestoras.
- A concessão dos apoios deve respeitar as normas da concorrência e dos subsídios do Estado.

## **:: Apoios dos Municípios.**

- Apoios dos Municípios devem decorrer de legislação ou de regulamento municipal e podem abranger as operações de reabilitação urbana e também a modernização das actividades económicas
- Os apoios dos Municípios podem ser concedidos a proprietários ou terceiros que promovam acções de R.U. mas também às entidades gestoras
- A concessão dos apoios deve respeitar as normas da concorrência e dos subsídios do Estado.

## **:: Financiamento das entidades gestoras.**

- As Entidades Gestoras podem contrair empréstimos mediante autorização do Ministro das Finanças, caso em que não relevarão para o montante de endividamento municipal que em Portugal está limitado.
- A delimitação de uma área de reabilitação urbana permite ao município poder aceitar e sacar letras de câmbio, conceder avales cambiários, subscrever livranças bem como conceder garantias pessoais e reais relativamente às operações promovidas pelas entidades.

## **:: Fundo de investimento imobiliário.**

- Podem ser constituídos Fundos de Investimento Imobiliário destinados à execução de operações de reabilitação urbana.
- As unidades de participação destes fundos podem ser subscritas em dinheiro ou em espécie, através da entrega de prédios ou frações a reabilitar.
- Cabe à entidade gestora do fundo, proceder à avaliação dos prédios ou fracções cedidos a título de participação.
- A entidade gestora da operação de R.U. pode participar no Fundo de Investimento Imobiliário.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

**A reabilitação é um meio que promove o desenvolvimento e a competitividade das áreas urbanas,** que só serão habitadas se os moradores encontrarem aqui vantagens comparativas, em qualidade e preço, como um movimento sustentável de produção de espaços atractivos.

De facto, o que está em causa é a procura do equilíbrio entre a salvaguarda do interesse público com o património e os valores tangíveis e intangíveis da cidade, e a defesa do interesse do investidor, do proprietário ou do morador, que só regressará se puder transformar a cidade que temos numa cidade melhor.

**Não basta reabilitar,** será necessário manter o bom estado de conservação.

Deverá haver na cidade uma rede de serviços e uma organização de trabalho que permita corrigir com rapidez qualquer disfunção que ocorra, como lixo, vandalismo, graffiti, delinquência, etc., porque a qualidade de vida dos moradores e dos visitantes não é compatível com a persistência de sinais de abandono e degradação.

**É necessária uma nova atitude perante a cidade, é preciso olhá-la como a nossa habitação, a nossa casa.**

**É preciso reabilitá-la física e socialmente, dinamizando-a e promovendo a sua economia, conservá-la, arrumando-a, tornando-a limpa e segura, para que nela se possa viver em segurança, respeito e harmonia.**



Q.R. :: arquitectos

PORTUGAL

Av. Villagarcia Arosa nº1171  
4450-302 Matosinhos  
T. +351 229 380 085  
C. +351 912 538 491

BRASIL

R. Dr. João Nery, Lote 03  
Quadra 03 – Centro - Mendes  
Rio de Janeiro 26700-000  
C. +55 21 6885 4519

[www.qr-arquitectos.com](http://www.qr-arquitectos.com)