

Novos usos de edifícios como forma de reabilitação urbana

Dissertação de Mestrado

Escola de Direito – Universidade Católica Portuguesa

Orientação: Prof.^a Doutora Fernanda Paula Oliveira

Filipa Serôdio Pinheiro – aluna n.º 340102049

Porto. Junho 2015

Resumo

Com a atual conjuntura urbanística, fruto de uma anarquia construtiva dispersa e de expansão, surge a necessidade de reaproveitar espaços que em muitos casos têm interesse patrimonial mas que já não se encontram funcionais por falta de adaptação da atividade ao contexto socioeconómico, o que em muitos casos leva à degradação e abandono do edificado.

Este trabalho pretende desenvolver a ideia de novos usos como forma de reabilitação urbana do edificado existente tendo por base um planeamento global de objetivos urbanísticos para a cidade onde esses edifícios obsoletos estão inseridos.

A readaptação desses espaços às necessidades contemporâneas vai permitir uma regeneração urbana não só do próprio edifício como também de toda a zona onde este se insere.

A reabilitação urbana é por nós entendida como uma área multidisciplinar onde todas as disciplinas que a compõem se consertam na prossecução de um objetivo comum, dando resposta às necessidades económico sociais dos nossos dias respeitando-se a memória patrimonial e urbanística. Por outro lado a reabilitação urbana permitirá uma maior coesão social e uma maior sustentabilidade económica e ambiental das cidades.

“Memory is an experience of the present; nostalgia always tells us more about the present than it does about the past”

(Davis 1979; Shaw and Chase 1989)

Aos meus Avós Joaquim e Manuela e pelas minhas filhas Carolina e Teresa...

Índice

Parte I – A Reabilitação Urbana

1. Introdução.....	-4-
2. Conceito de Reabilitação Urbana.....	-5-
3. Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.....	-6-
4. Intervenção da Administração na reabilitação urbana.....	-10-
5. Novos Usos em edifícios existentes como forma de reabilitação urbana.....	-11-
6. Relação dos novos usos em reabilitação urbana com as novas políticas urbanísticas.....	-14-
7. Planeamento e Sustentabilidade como princípios orientadores da adoção de novos usos para edifícios existentes.....	-18-

Parte II- Casos Concretos de aplicação de novos usos a edifícios a reabilitar

1. Na cidade do Porto.....	-21-
1.1. Quarteirão de D.João I.....	-22-
1.2. Passeio dos Clérigos.....	-23-
1.3. Quarteirão das Cardosas.....	-23-
1.4. Projeto Via Rápida.....	-24-
1.5. Mercado do Bolhão.....	-25-
1.6. Mercado do Bom Sucesso.....	-25-
2. Outros projetos de exemplo em Portugal.....	-26-
2.1. LX Factory - Lisboa.....	-26-
2.2. Fábrica ASA - Guimarães.....	-26-
2.3. Mercado da Ribeira - Lisboa.....	-26-
Conclusões.....	- 27-
Bibliografia.....	- 28-

Parte I- A Reabilitação Urbana

1. Introdução

Este trabalho pretende analisar as questões relacionadas com a introdução de novos usos em edifícios em contexto de Reabilitação Urbana.

A manutenção de usos originais nos edifícios que estão desabilitados, desadequados e sem funcionalidade, traduz-se numa política desadequada e sem viabilidade sócio económica de forma a dar-lhe continuidade. Assim a readaptação dos edifícios a novos usos adaptados às necessidades urbanas e sociais, surge como uma política de Reabilitação Urbana, que embora já esteja em uso noutros países como E.U.A. ou Reino Unido, em Portugal só começa a revelar-se uma necessidade desde a saturação do mercado imobiliário, sua conseqüente especulação e dispersão de zonas habitacionais nas periferias. Até esta altura, em Portugal a Reabilitação confundia-se com recuperação e restauro arquitetónico de edifícios com mais de 30 anos ou recuperação de zonas históricas. Hoje entende-se a Reabilitação Urbana como um mecanismo e instrumento urbanístico para a (re) integração dos edifícios na vida da cidade, que tem como objetivo primordial travar a expansão urbanística em termos de perímetro urbano, que teve como consequência um desperdício de esforços de várias entidades e economias, causando especulação imobiliária, dispersão urbana de equipamentos e serviços e desertificação dos centros urbanos. Atualmente as preocupações em termos sociais e de desenvolvimento sustentável das cidades e zonas urbanas focam-se na reabilitação dos edifícios como forma de revitalizar e potencializar dinâmicas da cidade.

A ideia de recuperação arquitetónica de edifícios isolados deu, assim, lugar a políticas de reabilitação e regeneração urbanas tendo em consideração não um só edifício ou zona histórica protegida, mas sim a cidade como um todo e as necessidades da população que nela vive.

A Reabilitação Urbana tem, efetivamente, como objeto a cidade e não apenas e por si só um edifício isolado, sendo seus instrumentos prioritários os planos urbanísticos de cada cidade. Esta perspetivação da Reabilitação Urbana faz dela um processo de longa duração com práticas continuadas sistemáticas e provocadas pela administração local.¹

¹ Texto apresentado no Colóquio “ A Reabilitação Urbana no contexto das novas políticas urbanísticas” realizado em Bragança em 14 e 15 de novembro pelo Prof. Adelino Gonçalves do departamento de

2. Conceito de Reabilitação Urbana

Fernando Távora², no final dos anos 60 do século XX afirmou que do ponto de vista urbanístico as operações de renovação e reabilitação deveriam ter em conta todo o contexto da cidade, uma vez que a degradação de certos setores do aglomerado urbano provocados também pelo seu crescimento têm como consequência problemas de conjunto que só uma estratégia conjunta e concertada poderá resolver.

Na década de 70 surgem as primeiras preocupações com a Reabilitação Urbana, nessa altura as preocupações fundamentais focavam-se em intervenções diretas no edificado e no espaço público das zonas urbanas antigas e claramente degradadas. Tratou-se de políticas focadas na melhoria das condições de habitabilidade e das condições de vida de muitas famílias.

Já num sentido mais progressista chegou-se à conclusão de que se o desenvolvimento metropolitano está dependente da conservação e reorganização dos centros, os problemas não podem ser resolvidos tendo em conta apenas os centros históricos, mas antes o contexto da *urbe*. Tais preocupações acabaram por influenciar a doutrina Internacional de tal forma que em 1975 a Carta Europeia do Património Arquitetónico veio afirmar que a reabilitação dos centros históricos se deve desenvolver tendo por base um princípio de justiça social para que não se provoque o êxodo dos seus habitantes para a periferia. Com a Declaração de Amesterdão, sublinhou-se que o crescimento das cidades para a periferia deveria orientar-se no sentido de esbater as pressões exercidas sobre os centros históricos.

Campus Venuti³ baseando-se na defesa do conceito de cidade como um sistema coeso, num contexto de desagregação urbano verificado em toda a Europa, propunha a salvaguarda do fator público no sentido de promover o uso público, do fator social evitando a migração dos moradores dos centros históricos, do fator produtivo com o objetivo de eliminar os equilíbrios entre local de trabalho e habitação, do fator ambiental com a proteção da memória coletiva dos centros históricos e o fator programático (para nós dos mais relevantes) ressaltando a necessidade de criar políticas de atuação urbanísticas que saibam implementar e gerir estratégias atentas e dinâmicas de observação e projeção de tendências e necessidades de transformação (regeneração) das cidades.

Arquitetura da Universidade de Coimbra

² Coordenador do estudo de Renovação urbana do Barredo

³ Coordenador do processo de Reabilitação integrada de Bolonha

Ao longo das últimas duas décadas foram-nos sendo dados sinais de uma reorientação das políticas do ordenamento do território e urbanas, num sentido de reintegrar as áreas urbanas antigas no quotidiano da cidade. As intervenções feitas no âmbito do programa POLIS⁴ propunham-se promover a receita de sucesso pela intervenção na requalificação da zona oriental de Lisboa aquando da Expo 98. A execução do programa Polis foi da responsabilidade de sociedades comerciais *ad hoc* de capitais públicos. O regime jurídico destas sociedades era excecional na medida em que lhes concedia benefícios fiscais, declarava estas intervenções de interesse público, simplificava os prazos para aprovações dos planos de pormenor e urbanização das áreas abrangidas pelo programa e declarava de interesse público as expropriações localizadas na zona de intervenção atribuindo-lhes carácter urgente. As intervenções efetuadas no âmbito do programa POLIS eram feitas com recurso a financiamento comunitário cabendo à administração uma fatura muito inferior em termos de custos e investimento.

3. Regime jurídico da reabilitação urbana

A 7 de maio de 2004 é aprovado o Regime Excecional da Reabilitação Urbana, regime excecional que tinha como objetivo primordial promover a reabilitação urbana de zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, tentando-se reverter o contexto de degradação das condições de habitabilidade, salubridade e estética. Essas zonas eram definidas no art.41.º da Lei dos Solos⁵ e no art.1.º/3/4 do RJRU.

Com o DL 307/2009 estabeleceu-se um regime para a Reabilitação Urbana, revogando-se o regime excecional. Este novo regime veio regular uma matéria que nos dias de hoje se revela uma prioridade máxima tendo como objetivo a requalificação e a revitalização da *urbe*.

Como está disposto no seu preâmbulo esta lei identifica a reabilitação urbana como “*uma componente indispensável da política das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas e a qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades*”. Para que tal seja possível a criação de um regime próprio para a Reabilitação Urbana veio tentar dar resposta a questões que pela sua complexidade constituíam grandes obstáculos ao

⁴ Programa Polis é a designação abreviada do Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades

⁵ Zonas muito degradadas habitadas por pessoas sem recursos, fatores que justificam a intervenção de entidades de base estadual(...)Cf. BASSOLS COMA, «La gsetion pública urbanística en el Derecho Comparado-experiências europeas», RDU, n.º105, p.67-68

avanço desta política.

Sendo a Reabilitação de edifícios um dever dos privados (proprietários), cabe por sua vez à Administração a responsabilidade de atualizar a dinâmica do contexto modernizando espaços, infraestruturas e equipamentos para que a iniciativa privada seja incentivada. A Reabilitação Urbana não se consegue fazer valer sem estas duas componentes (a iniciativa privada que é devida e a responsabilidade da administração que por sua vez lhe é imputada).

Os quadros legislativos em termos de Urbanismo anteriores à criação desta Lei, fomentavam uma política de expansão, onde o papel de responsabilização e coordenação da Administração era muito diminuto tendo como consequência uma expansão de perímetro das cidades de uma forma quase anárquica de iniciativa privada e sem regulamentações ou políticas de coesão e sustentabilidade dando origem a cidades dispersas, centros urbanos desertificados e/ou envelhecidos em termos habitacionais e criação irresponsável de infraestruturas. Com este quadro potencializaram-se fenómenos prejudiciais às cidades e ao seu desenvolvimento económico-social - fenómenos como a especulação imobiliária e a *gentrificação*.

A especulação imobiliária traduz-se numa distribuição **coletiva** dos custos de melhoria das localizações, ao mesmo tempo em que há uma apropriação **privada** dos lucros provenientes dessas melhorias. Este tipo de iniciativas privadas completamente independentes das políticas urbanísticas (que muitas vezes nem existiam) vieram atrair as populações para a periferia das cidades, os centros em termos habitacionais começaram a envelhecer e a desertificar-se: a grande maioria dos centros das cidades está desertificada em termos habitacionais.

A Administração descuroou o papel da reabilitação urbana, não se preocupou com modernização das infraestruturas dos espaços e equipamentos nem se muniu de políticas e instrumentos para fazer face à degradação dos centros das suas cidades. Por sua vez o fenómeno de *gentrificação*, traduz-se num processo de valorização imobiliária de uma zona urbana, geralmente acompanhada da deslocação dos residentes com menor poder económico para outro local e da entrada de residentes com maior poder económico, o que desarmoniza a sociedade totalmente, potenciando a criação de guetos e/ou bairros sociais que pela natureza e problemas de cariz socioeconómico dos seus habitantes vão fazer dessas zonas da cidade sítios perigosos em termos de criminalidade, criando um verdadeiro problema comunitário e dispendioso do ponto de vista de recursos para controlar ou minimizar estes problemas.

Antes da crise global que espoletou em 2007 a União Europeia era caracterizada pelo grande impulso de expansão e integração na era do pós guerra. O Tratado de Maastricht (1993) alicerçou esta integração, e desde esta altura a UE cresceu de 12 para 27 membros em duas rondas de expansão (1995 e 2004). Nos últimos 10 anos assistiu-se a um rápido crescimento económico, apoiado especialmente pelo Mercado Único que cresceu 150 por cento desde a sua implementação. Porém, em contexto de crise a Europa vê-se obrigada a reavaliar as suas forças e as suas fraquezas identificando as oportunidades económicas de crescimento causadas pela crise. O urbanismo de expansão criou, como vimos, lacunas de sustentabilidade e problemas sociais com a expansão de perímetros urbanos e periferias. Desta forma, para tirar partido das oportunidades económicas que podem surgir desta crise e garantir que a Europa mantém um estatuto de competitividade satisfatoriamente alto, vão ter de ser seguidas políticas de contenção e coesão.

Todos estes problemas refletiram a necessidade de concertar as iniciativas e definir políticas de reabilitação urbana. Nesse sentido com o RJRU (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana) passam a formular-se exigências dirigidas aos municípios de cumprimento de objetivos, desde logo porque deixa de limitar a reabilitação urbana a áreas de reabilitação urbana passando a considerar-se também todas as situações que o legislador considera carecerem de um enquadramento legislativo particular, isto é, o diploma considera reabilitação urbana não só as intervenções em ARU, como também intervenções fora dessas áreas em edifícios ou frações isolados, desde que tenham mais de 30 anos passando deste modo a haver uma distinção entre reabilitação dentro e fora das ARU. Com a criação das áreas de reabilitação urbana⁶ (ARU) as iniciativas ficam concertadas e os procedimentos articulados. Com o RJRU no seu art.7.º veio permitir-se um faseamento no processo de delimitação da área de reabilitação urbana, podendo fazer-se uma delimitação inicial simples a ser sujeita a uma operação definida em momento posterior, num prazo limite de três anos sob pena de caducidade pelo disposto no art.15.º do RJRU. Esta delimitação simples está sujeita a um procedimento próprio descrito no art.13.º do RJRU, onde a câmara municipal apresenta proposta à assembleia municipal de

⁶ A delimitação de cada ARU deverá respeitar as escolhas estratégicas dos municípios e nos termos da alínea b) do art.2.º do RJRU, área de Reabilitação Urbana é a “ *área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana*”.

delimitação física da área que pretende sujeitar a uma operação de reabilitação urbana numa planta acompanhada de uma fundamentação desenvolvida numa memória descritiva e justificativa dos objetivos estratégicos a seguir, que posteriormente serão concretizados na estratégia ou programa estratégico, não esquecendo o quadro dos benefícios fiscais a aplicar que ficam definidos neste mesmo momento.

Nos que respeita aos meios de gestão urbanística no RJRU é de realçar a dispensa de consulta prévia de controlo da autoridade do património cultural, apenas se exigindo uma simples informação assim que a medida tiver sido tomada, desde que esta operação urbanística se insira nas áreas de reabilitação urbana determinadas por plano de pormenor de reabilitação urbana que por sua vez coincidam com património cultural, imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção. Exclui-se também a necessidade de parecer favorável desta entidade para as obras de demolição total ou parcial em imóvel classificado nos termos do art.49.º da Lei n.º107/2001 (Lei de Bases do Património Cultural). Outra das alterações introduzidas pelo RJRU reflete-se na simplificação dos procedimentos que conduzem à transformação e construção cujo objetivo seja o cumprimento das operações de reabilitação urbana simples ou sistemáticas. A Lei 32/2012 acrescenta situações de admissibilidade de Comunicação prévia para além das previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

A cada ARU vai corresponder uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU). As ORU podem ser simples e sistemáticas: as primeiras estão consagradas no art.8.º n.º2 do RJRU estão enquadradas por uma estratégia de reabilitação urbana e traduzem-se por obras de recuperação e/ou modernização do edificado existente; as ORU sistemáticas regem-se por um programa estratégico de reabilitação urbana, consagradas no n.º3 do art.8.º do RJRU. Por sua vez abrangem beneficiação e reabilitação de infraestruturas, espaços verdes e equipamentos que se revelem insuficientes, degradados ou obsoletos ou na sua criação quando não existam, com vista à revitalização do tecido urbano existente, sem ser relevante que esteja associada a uma reabilitação do edificado existente⁷. A escolha do tipo de operação de reabilitação urbana (simples ou sistemática) vai ter consequências tanto nos trâmites procedimentais como nas ferramentas de execução (expropriação, servidão e venda forçada). As parcerias com entidades privadas e a execução por instrumentos, como expropriações e vendas forçadas, apenas estão disponíveis quando a ORU for sistemática. A aprovação da ORU integra por si uma

⁷ A este respeito *vide* Fernanda Paula Oliveira, “*Novas Tendências do Direito do Urbanismo*”, 2.ª edição, Almedina 2012 p. 82 e ss.

programação estratégica da reabilitação consoante seja simples ou sistemática. Com este diploma impõe-se aos municípios a existência de objetivos de reabilitação urbana para cada ARU, para além da delimitação da área e dos meios que vai utilizar para chegar aos objetivos propostos a ordem de prioridades das intervenções. Nesta equação de decisão também tem de se relevar a importância da articulação de tal intervenção com a restante cidade (ver a cidade com um todo). Nesse sentido também se conclui que as ARU não se limitam a centros históricos, ruínas ou edifícios com mais de 30 anos, abrangem também todas as intervenções que se revelem importantes para atingir os objetivos da estratégia ou plano de desenvolvimento do município.

É exigida uma planificação, exige-se que a administração se articule com os privados tendo em vista um objetivo que será comum. Hoje existe uma necessidade de reabilitar para sobrevivência de várias economias. O art.32.º do RJRU considera as operações de reabilitação urbana sistemáticas constituem causa da utilidade pública, para efeitos de constituição de servidões, venda forçada ou expropriação.

Importa salientar a distinção entre Reabilitação Urbana e Reabilitação de edifícios. No RJRU define-se RU como “A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios”. A reabilitação urbana está sujeita, como quis o legislador precisar com o RJRU, a áreas de intervenção que são delimitadas excluindo deste regime a reabilitação isolada de edifícios. Porém a reabilitação de edifícios continua a ser um mecanismo importante para caracterizar operações de reabilitação simples, e desta forma o legislador incentiva-a mesmo fora das ARU, como forma de resolver problemas de degradação dos mesmos.

4. Intervenção da administração na reabilitação urbana

Sendo a reabilitação urbana uma obrigação em termos urbanísticos, a política urbanística com o RJRU munuiu-se de instrumentos de execução que facilitam e aceleram os programas de reabilitação urbana.

Nos termos do art.55º do RJRU, a entidade gestora poderá impor ao proprietário a obrigação de reabilitar a sua propriedade, desde que o seu nível de conservação seja 1 ou 2-art.89.º do RJUE, concedendo um prazo para execução das obras, porém se tais obras

não forem executadas, a administração poderá substituir-se ao proprietário através da posse administrativa nos termos dos art.107º e 108º do RJUE- obras coercivas. Terminando estas obras e se no prazo de 4 meses o proprietário não ressarcir a administração integralmente pelas despesas ou em alternativa arrendar o edifício ou fração a favor da administração, pode a administração arrendá-la mediante concurso público por um prazo de 5 anos - arrendamento forçado. No caso de operações de reabilitação urbana sistemáticas a entidade gestora poderá recorrer a mecanismos de venda forçada ou expropriação nos termos previstos nos art.61º e 62.º do RJRU. Existem também casos em que os proprietários se concertam com as entidades gestoras e nesse sentido fazem parte ativa do processo de reabilitação. No caso da empreitada única, a entidade gestora age em representação dos proprietários a não ser que estes se oponham e neste caso aplicar-se-ão os mecanismos de obrigação de reabilitar, obras coercivas e arrendamento forçado.

Existem também situações em que o estado de degradação do edifício hipoteca integralmente a salubridade e segurança inviabilizando qualquer operação de reabilitação e nesse sentido a entidade gestora poderá ordenar a sua demolição nos termos dos art.89.º a 92.º do RJUE. Note-se que a entidade gestora goza de direito de preferência, pelo disposto no art.126.º do RJIGT, em todas as transmissões de propriedade de edifícios, a título oneroso dentro da área de reabilitação urbana.

No que diz respeito às expropriações de edifícios, tal apenas poderá acontecer quando estes edifícios sejam necessários para operações de reabilitação urbana (n.º1 do art.61 do RJRU) ou em caso de incumprimento dos proprietários dos seus deveres de reabilitar (n.º2 do art.61 do RJRU).

No art.60.º do RJRU dispõem-se que podem ser constituídas servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção aplicando-se também neste caso o procedimento expropriativo. Também, nos termos do art.64.º do RJRU, se poderá recorrer ao mecanismo da expropriação para reestruturação da propriedade.

Com estes mecanismos o legislador criou a possibilidade das administrações locais e entidades gestoras levarem a cabo todas as programações urbanísticas que se tenham proposta a fazer. Também é de notar, que estes mecanismos vão, sem sombra de dúvida apoiar e incentivar a reabilitação através da criação de novos usos para os edifícios.

5. Novos usos em edifícios existentes como forma de Reabilitação Urbana

Tendo em conta que às políticas de Reabilitação Urbana subjaz hoje sobre uma

preocupação de revitalizar as cidades, por vezes surgirão situações em que os usos presentes ou passados dados a determinados edifícios ou áreas estão obsoletos e não satisfazem as necessidades sociais e económicas. Neste sentido noutros países Europeus, esta política de reutilizar os edifícios, dando-lhes uma nova vida passou a ser uma prática bastante aliciente quer em termos económicos como a nível social e até histórico.

Desenvolver um novo conceito de utilização para determinado edifício pode vir a resolver vários problemas na área em que o mesmo se encontra. Imaginemos os nossos centros históricos com vários edifícios que outrora tiveram determinada funcionalidade que hoje já não se justifica ou está desadequada: estes casos deve a administração concertada com os particulares pensar num novo uso a dar a esse edifício de forma a colmatar as exigências da cidade, zona ou rua em que o mesmo se insere. Isto vai permitir criar novas dinâmicas sociais proporcionadas por esse novo uso.

Pensemos no Tate Modern, um museu britânico instalado numa antiga central elétrica de Bankside, no distrito de Southwark, à margem do Tamisa. A instalação industrial foi desativada em 1981 e no ano 2000 abriu como museu de arte contemporânea que implica hoje em dia um grande fluxo de visitantes. Pensemos também no Lxfactory em Lisboa, uma antiga e esquecida fábrica de fiação de tecidos que também foi sede da Gráfica Mirandela e que hoje se apresenta como um ninho de empresas criativas. São exemplos de sucesso para novos usos em RU.

Os anglo-saxónicos chamam-lhe *adaptive reuse*⁸ como forma de traduzir a necessidade de adaptar o uso dos edifícios às necessidades da sociedade dos dias que correm. Na realidade, chegou-se à conclusão de que o bom e sustentável desenvolvimento se traduz em adaptar os usos do edificado às necessidades emergentes em vez de inutilizar e deixar no esquecimento contruindo alargando perímetros urbanos. A política de expansão revelou-se demasiado dispendiosa e agravou dispersões em vez de criar alguma coesão. Pensa-se também que certos edifícios obsoletos têm algum valor histórico-cultural para as cidades e que fazem parte da sua identidade e nesse sentido a melhor forma será revitaliza-los com um novo uso e uma nova vida.

Pensamos que o Legislador também contemplou esta situação no RJRU, já que na própria definição de reabilitação urbana nada se exige quanto aos usos originais de determinada edificação. No nosso entender, esta forma de reabilitar está até subentendida

⁸ *Adaptive Reuse is a way to save a building that might otherwise be demolished. The practice can also benefit the environment by conserving natural resources and minimizing the need for new materials.* – Craven, Jackie “What Is Adaptive Reuse?”; <http://architecture.about.com/od/preservation/g/reuse.htm>

no diploma já que com a definição de ARU e objetivos para determinada área não bastará a simples limpeza e preocupação estética dos edifícios, importando muito mais quais as políticas de desenvolvimento sustentável para essas áreas. Como tal dar um novo uso a um edifício antigo poderá ser a maneira mais óbvia de revitalizar determinada área mantendo e muitas vezes ressuscitando o valor histórico e patrimonial e preservando o carisma e o impacto urbano que esses edifícios tiveram na cultura da cidade e com outros usos podem voltar a ter.

Por outro lado, a criação dessas novas dinâmicas pode vir a colmatar grandes e profundas lacunas sociais que determinadas áreas urbanas nos dias de hoje manifestam. Temos uma *urbe* “anarquicamente” dividida e sem grandes interfaces, e com este mecanismo essa lacuna poderá ser atenuada pois irá potencializar novas procuras e novas respostas nessa mesma dentro da cidade.

A reabilitação urbana com base numa política de aproveitamento e reutilização dos edifícios existentes mas com funcionalidade desadequada às necessidades tem várias vantagens económicas, sociais e fiscais. É uma alternativa, na maior parte das vezes bastante mais económica: muitas vezes as intervenções a fazer nos edifícios a reabilitar dando-lhes um novo uso nada se comparam aos custos de demolição e nova construção; por outro lado os incentivos fiscais criados à reabilitação urbana tornam as taxas e impostos bastante mais reduzidos e do ponto de vista social e cultural, dando-se um novo uso a um edifício existente é restaurada e estimulada a memória urbanística e patrimonial dos habitantes.

É sabido e comprovado que os edifícios velhos, abandonados e sem uso atraem vandalismo, mendicidade, toxicodependência, o que por consequência desvaloriza o edifício, desincentiva o investimento e cria um custo social elevadíssimo para a comunidade. Quando uma propriedade ou um edifício está ocupado, é inevitável que os seus responsáveis tentem adaptar o seu uso para que se mantenha funcional. Assim, para que se resolva este problema são sugeridas três fases.

Num primeiro momento a **Prevenção**, que consistirá em dialogar com os proprietários, trabalhar infraestruturas e acessos e uma boa vistoria de cada edifício.

A seguir, o que se pretende é **Estabilizar** o programa a seguir para cada zona, para que se possa avançar e incentivar os proprietários com **Recursos para a Reabilitação**, se estes não foram permeáveis aos estímulos criados a administração pode forçar a demolição ou venda do edifício substituindo-se ao proprietário.

No fim e como objetivo principal o que se pretende é uma política de Reabilitação

Urbana a longo prazo que estimula a dinâmica de uma cidade saudável verdadeiramente adaptada às necessidades da comunidade.

Importa também realçar que dado o contexto urbanístico em que nos inserimos a programação aparece-nos incontornável em dois momentos cruciais da reabilitação urbana. Como gestão urbanística, a administração orienta e programa a ação, pensa no que se pretende para determinado território e de que forma o vai querer por em prática. A reabilitação surge assim como uma forma de consolidar políticas em vez de recuperar construções e mais uma vez existe uma clara distinção entre recuperação arquitetónica de reabilitação urbana. Atrevemo-nos a afirmar até, que a arquitetura enquadrada nesta política passa a ser uma disciplina acessória e complementar que servirá responder ao que está pré-definido e programado. A reabilitação compreende um programa cujo conceito do imóvel é desenvolvido, a arquitetura terá que dar respostas ao programa e não deverá considerar-se como uma forma artística de intervir no edifício, mas antes como um conjunto de respostas estruturais sustentáveis e inovadoras que vão de encontro e ajudam na execução do programado.

A reabilitação urbana pressupõe uma programação pela administração das intervenções a efetuar, em áreas que idealmente apontem para intervenções integradas promovendo-se desta forma parcerias. Assim sendo as palavras de ordem são a programação e a promoção de parcerias.

Através do estímulo da criação de parcerias permite estimular e envolver os proprietários privados e públicos num objetivo comum, o que eleva em potência a hipótese de sucesso da intervenção. Desta forma os interesses são compatibilizados e os diferentes objetivos alcançados.

6. Relação dos novos usos em Reabilitação Urbana com as novas Políticas Urbanísticas

Assumimos que a Reabilitação Urbana é uma política pública integrada, e nesse sentido as políticas públicas de reabilitação urbana não se podem limitar a pequenas intervenções pontuais em áreas históricas ou com valor patrimonial, sem qualquer tipo de planeamento. Deve antes, fazer-se um planeamento integrado e não apenas de gestão urbanística ou até de simples projeto. Exige-se uma concertação de esforços e de todos os atores intervenientes: autarquias, proprietários e parceiros privados.

De facto, o planeamento é a chave do sucesso da reabilitação. Havendo um planeamento da cidade, com definição de objetivos e caracterização de prioridades, as

intervenções urbanísticas passam a ser pequenos passos num caminho com objetivo comum.

As novas tendências das Políticas Urbanísticas tendem a defender um urbanismo de contenção onde o crescimento da cidade assenta na lógica de crescimento e potencialização deste dentro dos perímetros já delimitados⁹. Urge uma ideia de “aproveitamento” daquilo que já existe constituindo uma forma de ocupação do território mais homogénea,

Para que estas novas políticas ganhem expressão a Reabilitação Urbana na vertente de novos usos para o edificado é um instrumento poderoso para revitalizar as cidades dotando-as de todos os equipamentos e infra estruturas para que se desenvolva uma ocupação sustentável com melhoria de todo o ambiente urbano tornando-o mais atrativo e multifuncional.

Tendo presente o espírito do RJRU, que nos conduz a assumir um conceito amplo de reabilitação urbana conferindo-se um relevo primordial à vertente de integração e coordenação, tendo como necessidade *atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar*¹⁰, chega-se à conclusão que os novos usos são uma forma óbvia de prossecução deste fim.

O conceito de *funcionalmente inadequado*, tendo em conta o espírito da Lei, será um conceito amplo acreditando-se que o conceito de uso para o edifício que existe ou existiu já não responde às exigências da cidade ou área em que se insere e nesse sentido poderá vir a ter um conceito adaptado a essas exigências. Na alínea c) do art.2.º do mesmo diploma está presente o objetivo de “*Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados*”, mais uma vez invocam-se a questão da funcionalidade. Esta questão da funcionalidade com um espírito de adaptação do edificado às exigências sociais, económicas e culturais também está presente nas alíneas e), g), h), i), l), m) e finalmente na alínea o) do mesmo art.2.º do RJRU espelha-se expressamente a necessidade de “*recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções*

⁹ Estes perímetros já delimitados podem ser encontrados nos Planos Diretores Municipais (PDM), outrora únicos instrumentos de Gestão urbanística e que se limitavam a delimitar áreas e qualifica-las como rurais, urbanas e urbanizáveis. A Administração com os PDM não tinha qualquer dever ou responsabilização no que respeita à construção dos edifícios, limitando-se a deferir pedidos de licenciamento para construções em áreas Urbanas e na sua grande maioria urbanizáveis. A construção do edificado estava a cargo e apenas funcionava a reboque da iniciativa privada.

¹⁰ Vide Preâmbulo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

urbanas inovadoras e competitivas”.

No art.º3.º do RJRU estabelecem-se os objetivos da reabilitação urbana começando logo na sua alínea a) por estabelecer como objetivo “*Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados*”, aqui supõem-se duas situações que podem ou não ser cumulativas. Pode haver reabilitação urbana em edifícios degradados ou **funcionalmente inadequados**.

Note-se que para que exista uma (re)adaptação funcional tem de haver com já dissemos planeamento urbanístico, e neste regime o planeamento passa a ser exigência para a criação de áreas de reabilitação urbana, fazendo com que todo o processo dependa de um projeto alinhado entre administração e particulares. A exigência da delimitação de ARU´s é sem dúvida uma manifestação da vontade do legislador em fazer da reabilitação urbana uma política pública integrada. Existe uma intrínseca interdisciplinaridade de saberes dentro desta política pública integrada, são inúmeras as disciplinas equacionadas na procura de uma política de reabilitação urbana eficaz. Deve ter-se em conta quando se planeia a intervenção no edificado o tecido social e económico da cidade em que o edifício/ edificado se insere, e neste sentido está inerente a funcionalidade dos mesmos edifícios face ao tecido económico-social onde se insere.

No art.4.º do RJRU estabelecem-se os Princípios gerais do regime. Expressa-se, mais uma vez, o princípio de responsabilização dos proprietários relativamente aos encargos com os seus edifícios, porém existe um princípio de subsidiariedade relativamente à ação pública, isto é, se as obras de reabilitação urbana no que respeita a espaços privados são promovidas diretamente pela administração quando os proprietários não as assegurem ou não as possam assegurar. Este princípio da subsidiariedade veio constituir uma garantia de cumprimento dos objetivos para cada projeto de intervenção em sede de Reabilitação Urbana. A Administração (Municípios) está munida de ferramentas (como a venda forçada ou a expropriação) que vão garantir a reabilitação dos edifícios mesmo que os proprietários não o façam não o queiram ou não o possam fazer¹¹.

A Reabilitação Urbana respeita a todos, vai ter impacto em todo o nosso quotidiano, é a prossecução da garantia de um bem comum. Nesse sentido a articulação do princípio da subsidiariedade com o princípio da responsabilização vai fazer com que Reabilitação Urbana seja uma imposição e não uma opção dos proprietários. O art.65.ºRJRU dispõe que mesmo que os edifícios não estejam arrendados poderá ser determinado o *nível de*

¹¹ Art.55.º RJRU- Obrigação de Reabilitar e obras coercivas.

*conservação*¹² do edifício tendo em conta a Lei 6/2006 de 27 de fevereiro (NRAU), e nos casos em que os níveis de conservação sejam de 1 ou 2 a taxa do imposto municipal será agravada. Existe da parte da administração um dever que lhe é imposto pelas novas políticas, dever esse de promoção da Reabilitação Urbana.

Outro Princípio onde os novos usos se podem refletir é no Princípio da Sustentabilidade (económica, ambiental e social). No entanto é na vertente social deste princípio que todas as forças estão mais concentradas, tornar os espaços reabilitados atrativos, permitindo a sua integração no tecido urbano promovendo a procura de habitação e potenciando a mistura social. Esta sustentabilidade social traduz-se no cumprimento de um outro princípio, o da justa ponderação de interesses. Na realidade para que todas as ORU (operações de reabilitação urbana) tenham o sucesso esperado tem de haver uma justa ponderação dos interesses de todos os envolvidos. Existe hoje em dia, pela atual conjuntura um grande apelo à mistura social e igualdade de acesso à habitação. Dar novos usos e criar usos urbanísticos variados, devolver a funcionalidade ao edificado existente em determinada zona e cidade vai permitir refrescá-la, torná-la mais funcional e sustentável. Através deste mecanismo podemos criar uma organização urbana muito mais atrativa, económica e interessante em termos sociais.

De facto, o planeta divide-se em, cidades e culturas com milhares de anos, a função construtiva e a organização do espaço urbano tende cada vez mais, a exigir grande flexibilidade de adaptação às necessidades evolutivas de um mundo em constante desenvolvimento e transformação. Passamos por fases em que o mais importante era a ocupação do território e para tal construíam-se fortes para o proteger, posteriormente, com o desenvolvimento dos centros urbanos e desenvolvimento mercantil sentiu-se um forte investimento no êxodo rural e por consequência criação de grandes aglomerados habitacionais nas cidades portuárias. Com a revolução industrial houve um grande crescimento de investimento na construção de complexos e unidades fabris. Contudo, hoje as necessidades económicas são outras, e por conseguinte, estas construções que outrora tiveram a sua função, estão na sua maioria em ruína ou em estado de abandono grave por se encontrarem desajustadas e sem uso apropriado. Veja-se exemplos como: a

¹² Nos termos do art.5.º do Decreto-Lei 156/2006, refletem o estado de conservação de um prédio urbano e a existência nesse prédio de infraestruturas básicas, constituindo em nível 1 (péssimo), nível 2 (mau), nível 3 (médio), nível 4 (bom) e nível 5 (excelente). Nos termos da Portaria 1192-B/2006 esta determinação será feita através de inspeção ao cargo de arquiteto ou engenheiro, dependendo esta inspeção de requerimento dirigido a Comissão Arbitral Municipal (CAM).

Companhia Aurifícia, antiga indústria de pregaria hoje desativada e cujo espaço equivale a 1.6 campos de futebol num cenário deveras impressionante, com várias construções no seu interior. Valerá a pena demolir edifícios como este ou simplesmente reajustá-los ao nosso tempo dando-lhe um uso atual e que dessa forma se possa revitalizar o espaço que já existe na memória da cidade. A reabilitação dos espaços tendo por início um princípio de integração vai potenciar dinâmicas e fluxos novos na cidade que por sua vez respeitam o valor da memória do edificado material, e o seu valor patrimonial e histórico. Traduz-se também numa poupança de recursos, que por sua vez obriga a administração a saber planear também com os recursos que tem respeitando a identidade do território.

Por outro lado, importa também sublinhar a tendência inversa que hoje vivemos de retorno da população para os centros das cidades. A necessidade de expansão do território criando dormitórios e distância entre o local de trabalho e habitação, foi substituída por uma necessidade de proximidade e de coesão social que se torna cada vez mais necessária. No entanto admitimos que com esta inversão de necessidades surgem vários problemas a resolver, nomeadamente o excesso de construção na periferia, e nos centros das cidades assistimos a uma desadequação dessas construções às necessidades que a cidade expõe. E para ajustar o existente às necessidades temos que seguir programações concertadas exercendo políticas integradas de reabilitação urbana.

As novas políticas urbanísticas assentam como concluímos num substantivo imperativo- Programação. Já com o regime excecional de reabilitação urbana (2004) e com o DL 104/2004 (constituição de Sociedade de Reabilitação Urbana – SRU), se levantava o véu a uma necessidade eminente de programação de intervenções. Todos os documentos estratégicos de delimitação de unidades de intervenção foram feitos à luz deste enquadramento legislativo. Mais tarde com a automização do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em 2009, criou-se a necessidade de delimitação de ARU's tendo por base ORU's, e definiu-se que só se aplicaria o regime agora criado a intervenções efetuadas dentro destas delimitações. Em 2012, com a alteração legislativa, alarga-se o âmbito de aplicação da Lei também aos edifícios fora das ARU's mas que tenham mais de trinta anos. Importa sublinhar a crescente orientação do legislador para uma política programada, onde as intervenções exigem uma concertação e ajustamento com as necessidades materiais e imateriais da cidade.

7. Planeamento e Sustentabilidade como princípios orientadores da adoção de novos usos para edifícios existentes.

Tal como afirma o Conselho da Europa torna-se necessário que os estados “*que a habitação e as políticas de planeamento e de urbanização tendem a dar aos imigrantes e minorias étnicas a liberdade de escolha que tem o resto da população (...)*”.¹³ Tal recomendação deve estender-se a toda a população tendo em vista a coesão social substituindo a segregação social e escolha de habitação dentro destes princípios.

O planeamento territorial e das cidades apresenta-se como um mecanismo de combate à segregação instalada. O repensar cada espaço e área dentro de cada cidade, aproveitando as construções já existentes mas agora sem funcionalidade dotando-as de uso funcional com novos conceitos de utilização, revela-se uma ferramenta poderosíssima. O RJIGT dota a administração de ferramentas de gestão e execução dos planos, delimita responsabilidades do Estado, autarquias e particulares no que respeita a um modelo de ordenamento territorial que assegure o desenvolvimento económico-social num contexto de sustentabilidade de ecossistemas.¹⁴

O planeamento é, sem dúvida, fundamental nas políticas urbanísticas atuais. De facto, o que era feito há pouco tempo atrás em termos de urbanismo deu origem a uma dispersão de recursos, abandono dos centros das cidades e por consequência uma expansão dos perímetros urbanos pela construção de parques novos habitacionais que hoje se revelam desajustados das necessidades das populações. O aproveitamento das construções existentes tendo por base princípios orientadores e objetivos comuns à população incidente vão fazer com que haja uma grande poupança de recursos e uma sustentabilidade ambiental, por exemplo numa construção nova há uma grande produção de carbono inerente, ao passo que se reaproveitarmos as construções já existentes estamos a dar utilidade e uso ao carbono embebido nos edifícios e por consequência a reduzir em grande escala a produção de carbono.

No nosso entender a programação e sustentabilidade dos programas de reabilitação são convergentes com a adoção de novos usos a equacionar para cada edifício e cada quarteirão que se revele obsoleto e sem uso. A modernização dos espaços e sua readaptação a novos usos é uma espécie de reciclagem na construção que permite ressuscitar muitas vezes grandes zonas das cidades. Percebemos também, que a regeneração de certas zonas estratégicas das cidades vais provocar uma regeneração de

¹³ Conselho da Europa, 2000, p15 – a propósito da liberdade de residência e a existência de discriminação e desigualdade, recomendando-se uma intervenção pública que permita corrigir falhas e ofertas de mercado.

¹⁴ Vide Preâmbulo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial

toda a zona circundante. As cidades devem ser entendidas como unidades orgânicas, com vida, que muitas vezes ficam doentes e que quando o processo de regeneração se desencadeia vai estender-se a toda a zona circundante e por isso, apenas se torna urgente alterar a dinâmica de pontos estratégicos.

Parte II – Casos concretos de aplicação de Novos Usos aos Edifícios a Reabilitar

1. Na Cidade do Porto

Conta o Arq.Nuno Grande que :”*Nos anos da viragem do milénio, a cidade do Porto (...) viu o seu Centro Histórico ser nomeado Património da Humanidade pela Unesco (1996), a propósito da realização da Cimeira Ibero-Americana (1998) reabilitou parte da sua frente ribeirinha, garantiu os fundos europeus que lhe permitiram lançar, a partir do ano 2000, a sua desejada rede de Metro, aproveitou a sua nomeação como Capital Europeia da Cultura de 2001 para renovar a área tradicional da Baixa e lançar a obra da Casa da Música, mas também, a organização portuguesa do Campeonato da UEFA (Euro 2004) para realizar e aprovar o Plano de Pormenor das Antas, na frente nascente da cidade. Essa sucessão de acontecimentos e projetos resultou, não apenas de um forte dinamismo municipal, ao longo década de 1990, como também de uma repentina e justa “discriminação positiva” do Norte de Portugal, e do Porto em particular, por parte do governo central, como contrabalanço político em relação aos avultados investimentos realizados, à época, em Lisboa, em torno da Exposição Internacional de 1998 (Expo’98).(...) A Baixa reabilitada por esse legado é hoje o lugar de encontro de uma nova geração de city-users que articulam a boémia e a criatividade – condição indispensável, segundo os especialistas, para a consolidação de uma “cidade criativa” –, aqui progressivamente estabelecidas numa espontânea e saudável lógica bottom-up.”*

Neste contexto e aproveitando os poderes que lhes foram conferidos ao abrigo da Lei /2004 surgem em várias cidades do país as sociedades de reabilitação urbana. No Porto foi criada a Porto Vivo SRU. A Porto Vivo, definiu várias unidades de intervenção dentro da cidade com especial incidência no centro da cidade. Mais tarde em 2009 com a alteração legislativa, o legislador passou a exigir a delimitação prévia de ARU’s. Dentro dessas ARU’s seriam definidas Unidades de Intervenção ¹⁵ cujo objetivo partia de uma unidade de força no mesmo sentido em termos de política urbana de tal zona definida na dita unidade.

Por todo o país temos exemplos de alteração ou inclusão de novos usos nos edifícios, uns já efetivamente realizados e com impactos fortes nas cidades em que estão inseridos, outros ainda numa fase de conceção mas cujo desenvolvimento irá de encontro

¹⁵ As Unidades de Intervenção, nos termos do art.º 34 RJRU são definidas quando a área de reabilitação urbana é delimitada por instrumento próprio. Estas podem ou não estar previstas no programa estratégico de reabilitação urbana e apenas existem em operações de reabilitação urbana sistemáticas. Distinguem-se das unidades de execução na medida em que nestas últimas a área de reabilitação urbana já é delimitada em plano de pormenor.

aos objetivos comuns de coesão e desenvolvimento sustentável.

1.1 - Quarteirão de D.João I

O Quarteirão de D.João I (QDJI) situa-se no centro da cidade do Porto, é vizinho de toda a zona histórica protegida da cidade. Tem uma tradição comercial e de serviços e foi considerado no documento estratégico que definiu a unidade de intervenção pela Porto Vivo SRU em 2007 como um quarteirão preponderante para aquela zona central e histórica da cidade onde as decisões urbanísticas levadas a cabo (ou não) podem de facto alterar as dinâmicas económicas sociais daquela área da cidade. O QDJI caracterizava-se à data de levantamento dos autos de vistoria ¹⁶ como um quarteirão em mau estado de conservação, com forte memória urbanística na cidade com um comércio desordenado e desaproveitado aliado a um elevado grau de abandono. Era constituído por 21 parcelas que por sua vez pertenciam a proprietários distintos. Todas as parcelas tinham características físicas e jurídicas diferentes e variadas. A área edificada estava em grande parte devoluta e desadequada na sua funcionalidade tendo em conta as necessidades atuais, no seu interior destaca-se uma grande obsolescência, degradação e insalubridade traduzindo-se num foco de desqualificação urbanística da Baixa do Porto. A Porto Vivo avançou com um concurso público para desenvolvimento de um projeto imobiliário no QDJI tendo por base o documento estratégico já referido. O parceiro privado vencedor, vinculou-se através de contrato de Reabilitação Urbana a executar o programa para o quarteirão definido no documento estratégico e o projeto apresentado no concurso. A entidade gestora (Porto Vivo- Sociedade de Reabilitação urbana) expropriou as parcelas do Quarteirão que não lhe pertenciam, com exceção de uma que foi alvo de permuta. A reabilitação do quarteirão de D. João I revelou-se uma oportunidade, porventura irrepetível, de promover uma operação em grande escala, *“a reabilitação e revitalização deste quarteirão não é possível sem um incremento significativo da qualidade funcional e uma oferta tipológica diversificada ao nível do edificado, e sem uma melhoria significativa do espaço público e da qualidade ambiental do quarteirão.”*¹⁷ Desta forma, definiu-se um programa de estratégia de renovação urbana para o quarteirão, que concilia a reabilitação dos edifícios existentes construídos com valor patrimonial, com a renovação do edificado dando-lhe uma nova funcionalidade coadjuvante com as necessidades atuais, através da definição de um novo uso que permita a criação de

¹⁶ Art.90.º RJUE.

¹⁷ Documento estratégico de intervenção no Quarteirão de D. João I- Porto Vivo SRU 2007

espaços livres de utilização coletiva no interior do quarteirão. Está claro no documento estratégico do Quarteirão de D. João I o apelo à criação e implementação de um projeto imobiliário com usos mistos e novos para a utilização de um espaço urbano com valor e forte memória urbanística. A dimensão do Quarteirão é considerável e dessa forma, o impacto da sua transformação vai ser potenciador de novas dinâmicas, funcionalidades e interações na Baixa portuense. O conceito do programa deste projeto já está estabilizado e encontra-se neste momento em fase de licenciamento.

1.2 - Passeio dos Clérigos

O Passeio dos Clérigos foi um dos empreendimentos galardoados nos prémios nacionais de Reabilitação Urbana, saindo vencedor na categoria de Melhor Intervenção de Uso Comercial. Concebido como parte fundamental do esforço de reabilitação da Baixa do Porto, o projeto do Passeio dos Clérigos traduziu-se num projeto que veio trazer uma nova centralidade no coração da cidade, promovendo novos conceitos comerciais e uma integração paisagística não só moderna, mas também consentânea com o espírito da envolvente histórica. A Praça de Lisboa, hoje Passeio dos Clérigos era um espaço urbano esquecido e abandonado. Estava em ruína e abandono, tornando-se num espaço difícil de resolver do ponto de vista urbanístico e potenciador de vários problemas em termos de segurança e saúde públicas. Através de um concurso público para a conceção de um direito de superfície por 49 anos, a empresa vencedora apresentou um projeto que veio resolver todos os problemas ali instalados. A Praça foi dividida por uma nova rua pedonal e na sua cobertura foi instalado um verdadeiro jardim com oliveiras, recordando-se o que outrora lá estava. A criação da rua, que numa das extremidades tem a Livraria Lello e na outra a Torre dos Clérigos, veio criar novos fluxos urbanos que aliados ao comércio bem estudado e estrategicamente distribuído trouxeram novas públicos a esta zona da cidade resolvendo-se desta forma o problema urbano. Com o recente restauro da Torre dos Clérigos, esta zona da cidade tornou-se cobiçada em termos comerciais fazendo com que o número e o valor das transações imobiliárias tenha crescido abruptamente.

1.3- Quarteirão das Cardosas

Por comparação com o Quarteirão de D. João I, cujo programa de reabilitação ainda está em curso, no caso do quarteirão das Cardosas localiza-se em plena zona histórica do Porto sendo que o edificado tem grande importância patrimonial e a intervenção já foi executada. A estratégia adotada concretizou os objetivos gerais do processo de

revitalização e reabilitação da Baixa Portuense, constantes do plano estratégico (Masterplan) da Porto Vivo, SRU. Destacando-se a criação de um programa habitacional de dimensões muito significativas, de instalação de uma unidade hoteleira de grande qualidade e apreciável dimensão no atual edifício das Cardosas (Hotel Intercontinental Porto) a criação de um estacionamento automóvel subterrâneo, de suporte ao programa desenvolvido, numa área altamente carente desse tipo de infraestrutura e, por último, do saneamento e reordenamento interior do quarteirão. Para avaliar o impacto deste programa, deverá ter-se presente que, cerca de 75% da área útil edificada do quarteirão estava subaproveitada – 60% devoluta e cerca de 15% utilizada como armazenamento das funções comerciais, localizadas no rés-do-chão. A ocupação habitacional era quase nula, apenas 6 fogos tinham residentes. O interior deste quarteirão era, à semelhança do quarteirão de D. João I constituído por uma amálgama de construções heterogéneas e inestéticas, que constituíam degradação e ameaça para a saúde e a segurança coletivas. As soluções desenvolvidas no âmbito do programa do Passeio das Cardosas, vieram trazer uma nova vida ao centro da cidade. O edifício do Hotel outrora esteve para ser um convento e posteriormente foi uma residência particular, no seu interior estava praticamente em ruína. A conversão do devoluto edifício histórico, que no seu rés-do-chão servia de armazém para vários comerciantes antes da intervenção, teve como intervenção âncora a construção de um hotel de 5 estrelas, no resto do Quarteirão as intervenções efetuadas tiveram grande incidência na habitação tendo sido criados vários 52 fogos entre as tipologias T1 a T2+1, também foram criados alguns espaços comerciais para a nova praça interior de acesso público.

1.4- Projeto Via Rápida

Fora da zona histórica do Porto, na sua zona industrial, um particular com uma propriedade constituída por um edifício de escritórios, uma loja e um grande armazém, verificou que a sua propriedade estava a ser subaproveitada por ele próprio. Posto isto, decidiu encontrar um melhor uso a dar a sua propriedade para que assim pudesse criar uma nova fonte de rendimento. Um novo conceito surgiu apoiado, quer na localização que na proximidade privilegiada da propriedade à rede do metro. Assim, e também já na fase de licenciamento se encontra o projeto Via Rápida onde será criado um novo acesso pedonal à rede de metropolitano, e todo o espaço edificado da propriedade se irá desenvolver um conceito de conveniência tirando proveito da localização privilegiada daquele espaço. O que ainda hoje é um armazém será um espaço comercial de

conveniência com acesso direto ao metro, e com áreas de lazer de que todos poderão usufruir.

1.5- Mercado do Bolhão

O emblemático mercado de frescos municipal da cidade do Porto já com mais de um século de existência foi desenhado e concebido para ser um mercado de frescos. Hoje, o Mercado do Bolhão apresenta problemas estruturais gravíssimos quer a nível de estrutura como a nível de funcionamento. Dada a obsolência do mercado e a diminuição de procura dos cidadãos aos mercados de frescos pela concorrência das grandes superfícies que ao contrário destes mercados são cómodas, limpas e com condições de compra arrasadoras face ao mercado tradicional. Vários foram os projetos para a sua reconversão, alguns deles alterariam profundamente a sua essência e função, e que passariam por concessões privadas de exploração. Porém o projeto que agora se desenvolve respeita a essência do mercado, permanece a sua natureza municipal mas atualiza-o para as necessidades do século XXI. Permanecerá um mercado de frescos, porém serão lá instaladas mais atividades que vão aumentar o fluxo de clientes do Mercado do Bolhão, tais como restauração. O mercado precisa de ser atualizado, regenerado, reabilitado e reavivado dentro de todas as memórias que ainda hoje lá existem.

1.6- Mercado do Bom Sucesso

À semelhança do Mercado do Bolhão, o Mercado do Bom Sucesso também era um mercado de frescos municipal. Com características bastante diferentes em termos de arquitetura, pois o Mercado do Bom Sucesso começou a ser construído na década de 50 do século XX, os problemas de falta de procura e de condições para os vendedores provocaram uma intervenção profunda no Mercado do Bom Sucesso. Fruto de uma concessão privada, o Mercado do Bom Sucesso manteve uma pequena oferta de frescos, apostando mais na restauração, comércio e serviços, havendo semanalmente oferta de espetáculos musicais e exposições de arte. Hoje já com dois anos de abertura após a sua reconversão o Mercado do Bom Sucesso tem uma grande procura e voltou a estar na agenda dos portuenses.

2. Outros Projetos de exemplo em Portugal

2.1- Lx Factory – Lisboa

Em 1846 instala-se em Alcântara a Companhia de Fiação e Tecidos Lisbonense, um dos mais importantes complexos fabris em Lisboa. Este complexo, foi nos anos seguintes também ocupado pela Companhia Industrial de Portugal e Colónias , tipografia Anuário Comercial de Portugal e a Gráfica Mirandela. Este edifício permaneceu escondido e esquecido em Lisboa até que o conceito do LX Factory lhe devolveu o dinamismo e a funcionalidade. O ambiente industrial permanece, porém em regime experimental.

2.2- Fábrica ASA – Guimarães

Em 2006 foram desativadas as instalações da fábrica de lençóis ASA, e não havendo uso e razão para a continuidade da fábrica de lençóis, os proprietários decidiram considerar um novo uso a dar ao edifício. Aproveitando a boleia da realização da Guimarães capital europeia da cultura, transformaram o espaço num moderno espaço comercial para empresas e indústrias criativas que procuram espaços para arrendar. A fábrica de lençóis tornou-se num ninho de indústrias criativas e de exposição de arte.

2.3- Mercado da Ribeira – Lisboa

Em 2012 abriu em Lisboa o renovado Mercado da Ribeira que através de um concurso para uma concessão privada trouxe um novo conceito de exploração de mercados municipais. Neste, manteve-se a oferta de produtos frescos numa parte do mercado, na outra nasceu uma oferta vasta de restaurantes distribuídos por bancas com acesso a uma praça da alimentação comum. O Mercado deixou de ser um edifício degradado e fora de interesse para se tornar um dos sítios mais cobiçados para uma refeição na sociedade lisboeta.

Conclusões

Com a atual conjuntura socioeconómica e com a herança de uma expansão urbanística desprovida de planeamento e coordenação, surgiu a necessidade de repensar políticas urbanísticas que se revelassem sustentáveis e economicamente viáveis.

A Reabilitação urbana é hoje uma necessidade para atingir os fins que nos são impostos em termos sociais, ambientais e económicos. Como tal desde 2009, a reabilitação passou a ser defendida como prioridade e regulamentada em diploma próprio (RJRU). Encontramos em toda a legislação relevante no que respeita à reabilitação urbana orientações no que respeita ao planeamento das cidades, apostando-se na reabilitação não só do edificado mas das próprias cidades. A reabilitação urbana é atualmente entendida como uma disciplina multidisciplinar onde as disciplinas que a compõem se interligam e atuam de forma coesa na procura de um objetivo comum, a regeneração das cidades.

Os novos usos, como há exemplo até no nosso país, podem ser formas de impulsionar as áreas urbanas e de potenciar o seu crescimento de uma forma mais coesa e sustentável. Áreas e edifícios ou qualquer outro tipo de construção obsoleta e cuja função já não satisfaz as necessidades da cidade podem ser reconvertidas, sempre respeitando a sua essência histórica, com novos usos que para além de devolverem vida ao espaço, área ou edifício, vão trazer-lhe uma nova funcionalidade evitando gastos supérfluos com novas construções, e novas infraestruturas para que tal seja viável.

Nos dias que correm a reciclagem não se fica pelos materiais, estende-se também aos espaços e à organização dos mesmos. Aproveitar o que existe para criar algo de novo passou a ser uma responsabilidade e obrigação de cada um para promoção de sustentabilidade económica e ambiental. Por outro lado, este refrescamento do edificado existente vai permitir uma homogeneização da população das cidades, criando oportunidades de fácil acesso para todos os cidadãos colmatando desta forma as lacunas sociais que neste momento são potencializadoras de distinção e desigualdades sociais cujas consequências trazem graves prejuízos para a sociedade em geral.

Bibliografia

Oliveira, Fernanda Paula (2012) “*Novas Tendências do Direito do Urbanismo*”, Coimbra: Almedina

Oliveira, Fernanda Paula (2015) “*Mais uma alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação*”: Almedina

Alves Correia, Fernando (2006) “*Direito do Ordenamento do Território e do Urbanismo, Legislação Básica*” Coimbra: Almedina

Oliveira, Fernanda Paula (2013) *Direito do Urbanismo*: Almedina

Oliveira, Fernanda Paula; Lopes, Dulce (2013) “*Execução Programada de Planos Municipais*”: Almedina

Solé, Juli Ponce (2008) “*El derecho a la ciudad: elementos para superar la gestión neoliberal del espacio público*”: Comunicação apresentada na conferência: “*El control de la legalidad urbanística. ¿Qué legalidad?*,” III Congreso de la AEPDA

Oliveira, Fernanda Paula; Lopes, Dulce; Alves, Cláudia (2011) “*Regime Jurídico de Reabilitação Urbana*” Comentado, Coimbra: Almedina

Diamond, J. et al. (2010) “*Urban regeneration management: international perspectives*.” Londres: Routledge

Mendes, Luís (2013) “*A regeneração urbana na política das cidades: inflexão entre o fordismo e o pós fordismo*” in urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v.5, n.º1, p.33- 45.

Costa Pinto, Ana Cláudia (2009) “*Conceito e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana*”p.21 a 24. Dissertação apresentada na Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa.

Urban Land Institute (2011) “*What’s Next? Real Estate in the New Economy*”.

Washington D.C.

Haymond, Jay (1982) "*Adaptive Reuse of Old Buildings for Archives*": The American Archivist, Vol.45 N.º1/Winter

Cantell, Sophie Francesca (2005) "*The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: regulation Barriers, Best Practices and Case Studies*" : Virginia Polytechnic Institute and State University