



Ordem  
dos  
Engenheiros

"CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO SUSTENTÁVEL NO ESPAÇO LUSÓFONO"

1ª CONFERÊNCIA, FCT/UNL

18 DE MAIO DE 2011

## Reabilitação Urbana: Condicionamentos e desafios



Carlos Matias Ramos

15 de Abril de 2011



Ordem  
dos  
Engenheiros

"CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO SUSTENTÁVEL NO ESPAÇO LUSÓFONO"

1ª CONFERÊNCIA, FCT/UNL

18 DE MAIO DE 2011



Conservação do  
património e  
reabilitação urbana



Peso da reabilitação  
urbana na  
construção



Mercado de  
Arrendamento



Reabilitação urbana  
Condicionamentos



Reabilitação urbana  
Desafios



Reabilitação urbana  
Propostas



Ordem  
dos  
Engenheiros

**"CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO SUSTENTÁVEL NO ESPAÇO LUSÓFONO"**

1ª CONFERÊNCIA, FCT/UNL  
18 DE MAIO DE 2011



**Conservação do  
património e  
reabilitação urbana**



**Peso da reabilitação  
urbana na  
construção**



**Mercado de  
Arrendamento**



**Reabilitação urbana  
Condicionamentos**



**Reabilitação urbana  
Desafios**



**Reabilitação urbana  
Propostas**



Ordem  
dos  
Engenheiros

**"CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO SUSTENTÁVEL NO ESPAÇO LUSÓFONO"**

1ª CONFERÊNCIA, FCT/UNL  
18 DE MAIO DE 2011

**Conservação do património e reabilitação urbana**





Conservação do património e reabilitação urbana

LISBOA tem

- 11 mil casas em ruínas  
(Correio da Manhã - 22 Mar 2011)



Conservação do património e reabilitação urbana

**Fogos devolutos**

- 40.000 fogos devolutos (Lisboa Censos 2001)
  - 12.000 disponíveis no mercado imobiliário (30%)
  - 1.100 destinavam-se à demolição (3%)
  - 26.000 fora do mercado de imobiliário (67%), dos quais, 16.000 sem necessidade de grandes obras de recuperação



Conservação do património e reabilitação urbana

Incêndio em prédio devoluto (Lisboa)



Lei permite que os municípios cobrem  
IMI a dobrar



Conservação do património e reabilitação urbana



Conservação e reabilitação urbana  
**Uma cultura de cidade e de cidadania**



### Conservação do património e reabilitação urbana

- A conservação do património e a reabilitação urbana são sectores estratégicos para o futuro das nossas cidades e do nosso sector da construção.
- São sectores estratégicos dada a sua relevância:
  - na conservação e defesa do património;
  - nas políticas de ordenamento do território;
  - no estabelecimento de factores de qualidade ambiental;
  - na coesão social;
  - na revitalização das cidades.



### Conservação do património e reabilitação urbana



A conservação e a reabilitação urbana constituem sectores estratégicos para a Europa, preocupada com a sustentabilidade das políticas urbanas, já que possui uma extraordinária cultura de cidades históricas.



Conservação do património e reabilitação urbana

**Reabilitação urbana e coesão social**

- A reabilitação possibilita uma maior coesão social e territorial:
  - Minimizando o impacto do desenvolvimento urbano no meio ambiente;
  - Permitindo um aproveitamento dos recursos e infra-estruturas existentes;
  - Reduzindo o consumo de matérias-primas e a produção de resíduos por comparação com a nova construção
  - Reduzindo consumos energéticos associados aos transportes;
  - Recuperando a economia de proximidade;
  - Reduzindo os problemas de segurança (estrutural, ao incêndio, à intrusão, no uso).



Conservação do  
património e  
reabilitação urbana



Peso da reabilitação  
urbana na  
construção



Mercado de  
Arrendamento



Reabilitação urbana  
Condicionamentos



Reabilitação urbana  
Desafios



Reabilitação urbana  
Propostas



### Peso da reabilitação urbana na construção

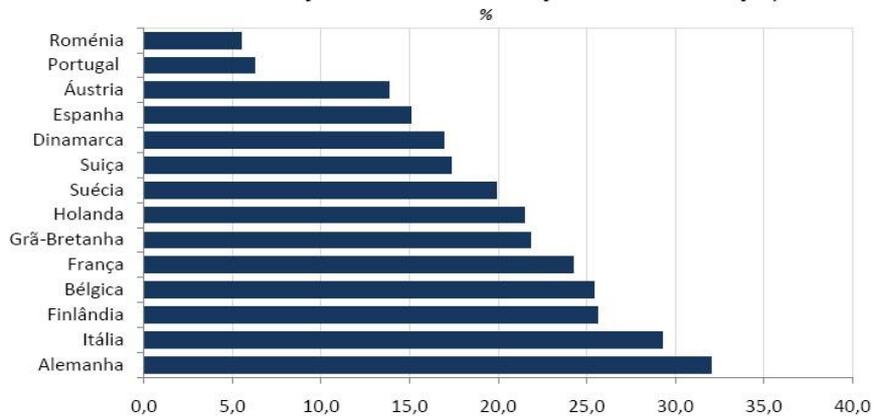
#### A reabilitação urbana em Portugal

- Sendo consensual a importância da reabilitação urbana, não tem tido efeitos práticos em termos de:
  - Investimento;
  - Concretização de políticas que permitam a inversão da situação actual Portuguesa, face aos restantes países da UE.



### Peso da reabilitação urbana na construção

*Peso da Reabilitação Residencial na Produção Total da Construção, 2009*

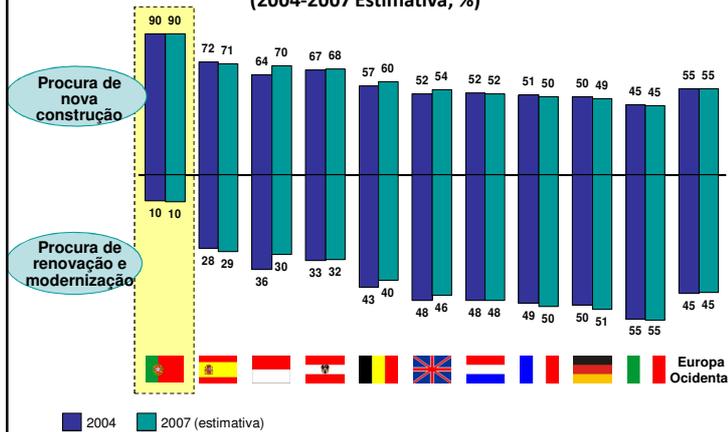


Fonte: FIEC, AECOPS



### Peso da reabilitação urbana na construção

Evolução da procura de novas construções vs. renovação e modernização (2004-2007 Estimativa; %)



Fonte: Euroconstruct; análise Roland Berger

- Em Portugal, o peso das obras de modernização e renovação é **bastante inferior ao da média europeia**.
- Cerca de **49% dos edifícios** nacionais necessitavam de reparação
- A modernização e renovação requerem **grandes competências técnicas**.



### Peso da reabilitação urbana na construção

#### Causas (1)

- Mercado de arrendamento,
- Falta de confiança dos senhorios no sistema judicial, perante situações de não pagamento das rendas;
- Tributação do património imobiliário. Política fiscal penalizadora;
- Crescente valorização dos terrenos urbanos;
- Estrutura fundiária;



### Peso da reabilitação urbana na construção

#### Causas (2)

- PDM que estimulam a construção nova em bairros novos, em detrimento da reabilitação dos espaços e edificações existentes;
- Processos de licenciamento. Maiores condicionamentos dos edifícios e das zonas históricas às exigências das famílias;
- "Circuitos" de licenciamento complexos ao nível das competências e decisões e da sua articulação;
- Custos com a reabilitação, em geral, superiores aos da construção nova.



Conservação do  
património e  
reabilitação urbana



Peso da reabilitação  
urbana na  
construção



Mercado de  
Arrendamento



Reabilitação urbana  
Condicionamentos



Reabilitação urbana  
Desafios



Reabilitação urbana  
Propostas



### Mercado de Arrendamento

- Ausência de um mercado de arrendamento, dinâmico, que
  - responda às necessidades de habitação;
  - promova a conservação dos imóveis;
  - justifique os investimentos.
- O mercado do arrendamento praticamente desapareceu.

**PORQUÊ?**



### Mercado de Arrendamento

- O regime de arrendamento urbano não permitiu a reabilitação dos prédios.
- As rendas congeladas desajustadas dos valores anuais da inflação (empobrecimento dos senhorios e delapidação patrimonial).
- Desajustada protecção aos inquilinos. Falta de confiança no mercado de arrendamento.



### Mercado de Arrendamento

- A falta de confiança levou a que os fogos disponíveis fossem mantidos devolutos, em vez de serem colocados no mercado.
- O valor da perda de receita, é inferior ao risco associado ao arrendamento.
  - Não investimento na conservação e reabilitação.



### Mercado de Arrendamento

- 1970 – 50% da construção de imóveis destinava-se ao mercado de arrendamento.
- Censos de 2001 – O mercado de arrendamento representava cerca de 21% dos fogos destinados a habitação própria.
- Portugal é o 2º país da UE com a menor percentagem de habitações destinadas ao mercado de arrendamento.
- Portugal é o 3º país da UE com a maior percentagem de proprietários com habitação própria (76%) (Censos 2001).



## Mercado de Arrendamento

### Política fiscal

- Com a reforma de 2003, as receitas do IMT duplicaram em relação à Sisa.
- Em 28 municípios as receitas do IMI e IMT representam entre 30 a 40 % do orçamento.
- Nas cidades de Lisboa e Porto as receitas de IMI e IMT representam, respectivamente, 38% e 35% do orçamento.
- As políticas fiscais favoreceram a aquisição de habitação e os seus agentes, ao contrário dos impostos aplicados aos rendimentos do arrendamento.



Conservação do  
património e  
reabilitação urbana



Peso da reabilitação  
urbana na  
construção



Mercado de  
Arrendamento



Reabilitação urbana  
Condicionamentos



Reabilitação urbana  
Desafios



Reabilitação urbana  
Propostas



#### Reabilitação urbana - Condicionamentos

- Os custos de reabilitação profundas são, no geral, mais elevados do que na construção nova e são mais difíceis de estimar;
- O prazo para se obter uma operação de licenciamento é mais longo, face à construção nova;
- Há maiores dificuldades de aplicar regulamentos do século XXI a prédios do século XIX;
- As áreas de estaleiro e de ocupação de via pública são mais difíceis.



#### Reabilitação urbana - Condicionamentos

- Reduzida adequação das zonas históricas e dos centros das cidades às exigências das famílias, atendendo aos constrangimentos (acessibilidades, estacionamento, segurança, ...).
- Limitação da qualidade dos edifícios a reabilitar, em segurança, funcionalidade, conforto e outros factores oferecidos nos edifícios novos.



Conservação do  
património e  
reabilitação urbana



Peso da reabilitação  
urbana na  
construção



Mercado de  
Arrendamento



Reabilitação urbana  
Condicionamentos



Reabilitação urbana  
Desafios



Reabilitação urbana  
Propostas



### Reabilitação urbana - Desafios

- A reabilitação impõe novos desafios a toda a sociedade:
  - aos decisores políticos;
  - às empresas e técnicos da área;
  - às associações e organizações não governamentais.
- Em particular: a todos os cidadãos



## Reabilitação urbana - Desafios

### Bairro: a relevância dos aspectos sociais



## Metodologia

- Analisar as condições de habitabilidade dos edifícios que constituem o Bairro, tendo em vista a sua futura reabilitação. O conceito de **reabilitação** está ligado ao de **utilidade**.
- **As necessidades de reabilitação indicarão a viabilidade**
  - Reabilitação ligeira - provavelmente o edifício é viável
  - Reabilitação média - é discutível se o edifício é ou não viável
  - Reabilitação profunda - provavelmente o edifício não é viável



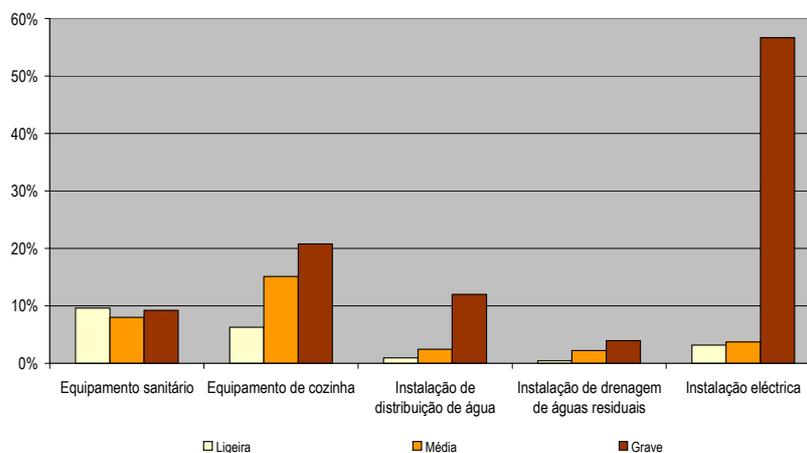
### Condições de habitabilidade

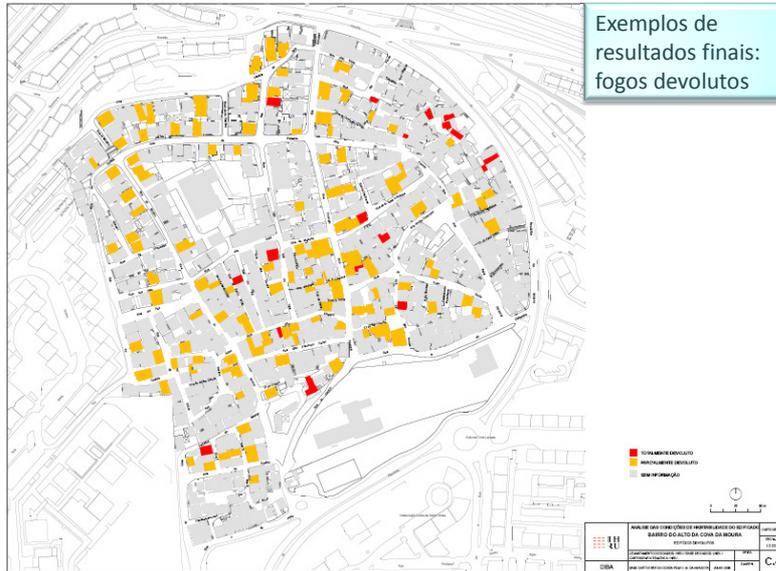
- A habitabilidade é verificada pela satisfação de exigências relativas a:
  - **Segurança**
    - ✓ Segurança estrutural, contra incêndio, no uso normal, contra a intrusão/agressão/roubo
  - **Higiene, saúde e conforto**
    - ✓ Salubridade, qualidade do ar, protecção contra a humidade/estanquidade, protecção contra o ruído, conforto visual, desempenho térmico e economia de energia
  - **Adequação ao uso**
    - ✓ Espaço e equipamento, privacidade, acessibilidade



### Anomalias construtivas em unidades Infra-estruturas básicas

Infraestruturas básicas





## Reabilitação urbana - Desafios

### A não intervenção na reabilitação urbana induz

- Degradação física;
- Riscos para a segurança de pessoas e bens, face ao risco de ruína;
- Deterioração das condições de habitabilidade;
- Despovoamento, com acréscimo de riscos para a segurança;
- Envelhecimento;



Reabilitação urbana - Desafios

### A não intervenção na reabilitação urbana induz

- Afectação da atractividade e da competitividade das zonas degradadas;
- Maiores consumos energéticos associados aos transportes e à produção de novos materiais;
- Custos adicionais em infra-estruturas;
- Degradação do ambiente, com produção de mais resíduos;
- Desemprego - vulnerabilidade social, fragilidade funcional e insegurança.



Reabilitação urbana - Desafios

### Constituição das ARU's

- Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, estabelecido pelo D.L. 307/2009 de 23 de Outubro, que estrutura as intervenções de reabilitação com base no conceito de:

### “área de reabilitação urbana”

- Pressupõe uma visão de bairro/quarteirão e não individual e a requalificação das zonas envolventes.
- Ao modelo de conservação fragmentário contrapõe a **salvaguarda da cidade no seu todo**



### Reabilitação urbana - Desafios

#### Custos da não reabilitação

##### Sociais

- Custos da habitação e da deslocalização, tempo de lazer, apoio á família, desertificação, segurança.

##### Ambientais

- Consumo de combustíveis, emissões de CO2
- Construção em áreas destinadas a outros usos

##### Económicos

- Degradação do património, empobrecimento, desvalorização dos centros históricos, aumento da factura energética, maior endividamento do país.



### Reabilitação urbana - Desafios

#### Crescente valorização dos terrenos urbanos

- Em 1970 foi publicado o Decreto-Lei nº 576/70, do qual se retiram as seguintes passagens:
  - "O encarecimento dos terrenos conduz a soluções técnica e socialmente inapropriadas, tais como a implantação de bairros em zonas afastadas, que origina inconvenientes de várias ordens, desde o desordenado crescimento de infra-estruturas urbanísticas e dos equipamentos sociais, até ao excessivo afastamento dos locais de trabalhos dos habitantes...
  - Também os elevados valores atingidos pelos terrenos levam ao seu máximo aproveitamento, ultrapassando os limites adequados na densidade de ocupação do solo...



### Reabilitação urbana. Desafios para as autarquias

## Estão perante duas dinâmicas contrapostas

- Esforço na reabilitação/conservação
- Pressões do mercado e de promotores imobiliários para a demolição e ulterior edificação de novos prédios. (Principal argumento: ser o único meio de adequação dos edifícios aos padrões de vida actual)



### Reabilitação urbana - Desafios

- Na **conservação do património**, há que ter em conta o facto de as construções com valor histórico e patrimonial pertencerem a um passado historicizado e, portanto, serem irrepetíveis.
- Qualquer acção de **reabilitação** terá de ser precedida de uma atitude crítica e responsável, com respeito pelos princípios que em cada momento e por cada cultura sejam considerados pertinentes e aplicáveis.





### Reabilitação urbana - Desafios

A salvaguarda de factos arquitectónicos mais ou menos isolados  
**"os monumentos"**

dá lugar a outras concepções onde se reconhece, nas intervenções de reabilitação:

- a **importância do património urbano** no seu conjunto;
- a preponderância de uma abordagem que integre, para além dos aspectos de natureza técnica:
  - os urbanísticos;
  - socio-económicos;
  - culturais;
  - ambientais.



### Reabilitação urbana - Desafios

- A reabilitação urbana, pela sua complexidade, exige uma prática interdisciplinar com recurso a disciplinas de natureza técnico-científica, humanísticas e artísticas que vão desde:
  - a física e as ciências dos materiais;
  - à eficiência energética;
  - ao comportamento estrutural e face a incêndios;
  - à arquitectura;
  - ao urbanismo;
  - ao ambiente;
  - às ciências sociais.

**Pressupõe intervenções plurais.**



Conservação do  
património e  
reabilitação urbana



Peso da reabilitação  
urbana na  
construção



Mercado de  
Arrendamento



Reabilitação urbana  
Condicionamentos



Reabilitação urbana  
Desafios



Reabilitação urbana  
Propostas



### Propostas

- Adequação das limitações para os edifícios das zonas históricas às exigências das famílias;
- Emparcelamento de edifícios e sua reabilitação ajustando à exigências actuais (visão de bairro/quarteirão e não individual);
- Construção de estacionamento para residentes, a partir da demolição ou da adaptação de edifícios existentes;
- Requalificação das zonas envolventes;
- Estabelecimento de normas para a reabilitação estrutural dos edifícios garantindo a resistência à acção sísmica (não adoptar apenas preocupações de cosmética);
- Adequação das políticas energéticas às restrições das zonas históricas.

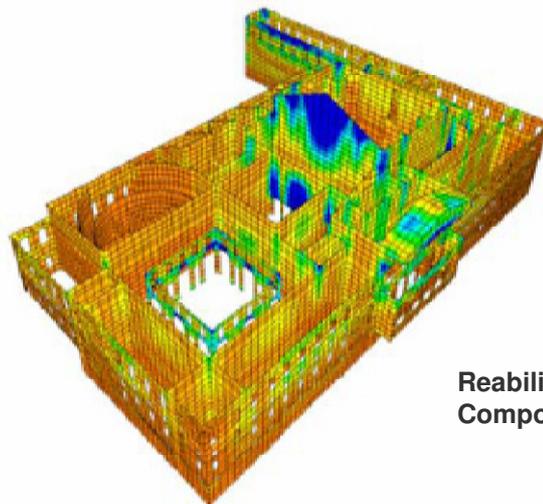


### Propostas

- Desburocratização dos processos de
  - planeamento;
  - licenciamento;
  - execução de obras.
- Implementação de uma política de gestão urbana mais próxima dos interessados.
- Impedir que as mais-valias estejam dependentes de reclassificações do uso do solo.
- Taxar mais valias resultantes de benefícios não resultantes de acções directas dos proprietários.



### Assembleia da República



Reabilitação.  
Componente estrutural



### Conclusão

- A reabilitação urbana é diferente da construção de raiz.
- Não se compadece com intervenções avulsas e sem a devida competência técnica a suportá-las.
- Isto é, sem o respeito pela exigência de qualidade.

