

## PROJECTOS DE ARQUITECTURA E REABILITAÇÃO URBANA

*A lógica da RU tem que ser a da melhoria global, sem segregações e incluindo tudo o que é preciso*

A **qualidade** do ambiente urbano obtém-se, quando se garante o **equilíbrio** do (eco) sistema urbano existente, em simultâneo com a utilização desse sistema para **satisfação** das necessidades do Homem.

É a tese da **sustentabilidade do sistema**, ou seja, da obrigação que a geração presente tem, de transmitir às gerações vindouras, um sistema urbano em melhores condições.

A Reabilitação Urbana, para garantia desse **equilíbrio** de acordo com as satisfações de bem-estar e modernidade, deve subordinar-se a três princípios gerais:

- Princípio da reutilização da cidade existente, como suporte do edificado.
- Princípio da fidelidade a cada “segmento urbano” das áreas edificadas existentes, quer sejam da cidade histórica ou não.
- Princípio da intervenção global programada.

1

Genericamente identificam-se como **causas da degradação urbana e arquitectónica**:

- O declínio económico das regiões, com consequente abandono dos “sítios” construídos – mau ordenamento do território e inexistente coesão social.
- A situação física dos imóveis (estado de conservação, idade, dimensões, envolvente, etc.) – degradação de edifícios e espaços públicos.
- A inadequação regulamentar, impeditiva da rentabilidade dos investimentos – mercado.

### **As Lógicas da Reabilitação e as Dificuldades do Projecto**

A RU faz parte das acções normais e globais de manutenção, conservação e desenvolvimento permanente e constante das cidades – cada edifício, pelo menos os de utilização pública deveria ter um “**médico**”.

Para além da lógica do promotor e do negócio, a RU global tem sempre um cariz social. Não se deve apontar para a RU por estarmos em crise – esse será um enorme erro, mais uma vez.

Neste contexto a RU pode ajudar a aumentar o potencial de criação de riqueza, principalmente nos ambientes construídos mais sensíveis, podendo então ser definida como acção sustentável (durável), de poupança de recursos (energéticos, etc.)

No entanto, ainda muitas atitudes e lógicas nos confundem...a título de exemplo, como se preencheria este quadro: impossível.

		Métodos / Atitudes					
		REINTEGRAÇÃO ESTILÍSTICA	HISTORICISTA	ARQUEOLOGISTA	CIENTÍFICO	“NÃO MÉTODO”	ARTÍSTICO ou REINTEGRAÇÃO ARTÍSTICA
Lógicas	DOS REGULAMENTOS	·?	·?	·?	·?	·?	·?
	DAS TUTELAS	·?	·?	·?	·?	·?	·?
	DOS PROMOTORES	·?	·?	·?	·?	·?	·?

### **A Lei Existente e as necessidades de Alteração**

A lei da RU entrou em vigor em Dezembro de 2009, mas não se conhecem alterações ao “status quo”:

- a) A lei está sujeita a uma total dependência da vontade capacidade de realização dos municípios, o que indicia desde logo a manutenção da situação, isto é a continuidade da paralisação das acções de RU; parece cair no equívoco, mais uma vez, de pretender melhorar as condições de operacionalização através da “municipalização”;
- b) Incide sobre áreas urbanas pré-definidas e sobre o espaço público mas não legisla sobre o imóvel individual, a não ser que o mesmo se situe naquelas áreas pré-definidas como de RU; continua a ser um sistema segregado;
- c) O novo regime não esclarece as limitações operativas de um regime jurídico, face à indispensabilidade de operacionalizar a gestão de processos;
- d) Volta a consagrar o princípio antipedagógico do apoio aos proprietários através de incentivos fiscais e de apoios financeiros.

## Os Regulamentos da Construção, o Licenciamento e os Custos da RU

Existe demasiada legislação e regulamentação com carácter impositivo que subverte os melhores projectos; este excesso regulamentar, é muito útil para as acções inspectivas de policiamento, que por sua vez geram o pânico autárquico potenciador das grandes indecisões – resultado: as oportunidades perdidas vão-se acumulando e os problemas passam as sistémicos. Não sendo o único, o licenciamento é assim, um dos entraves à RU.

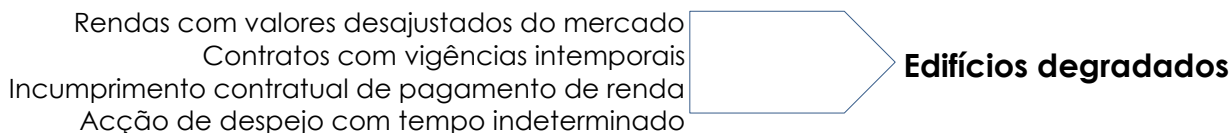
O prof. eng. Ashif Juma, já afirmou e escreveu que “o licenciamento é a arte da improvisação”, e que são precisos em média 40 passos processuais para o obter, o que feitas as contas provoca “atrasos com custos de 20 a 50 €/m<sup>2</sup> de construção”.

Sabe-se que a RU pode ser mais barata que a construção nova; e se se tratar de uma RU integrada, os valores ainda podem diminuir mais; mas o que significa isso de RU integrada? Significa a utilização de métodos tradicionais de construir, quando tal é apropriado (dimensões de estaleiro nos bairros históricos, por ex.), coisa que as universidades deixaram de ensinar!

Numa situação sã, quando os trabalhos de reabilitação são intenção permanente e constante, o processo de degradação praticamente não existe. A degradação passa a constituir problema, quando a reabilitação é inexistente. Nessa altura os custos da reabilitação agravam-se, pois são acrescidos por um “coeficiente de qualidade suplementar”, ou seja, é preciso conferir ao edificado, qualidade superior àquela que ele possuía na altura da construção, que pode ter acontecido há centenas de anos.

Consequentemente, os regulamentos devem ser adaptados a este procedimento construtivo. À RU não se devem aplicar regulamentos criados para aplicar á construção nova, de raiz.

## As Relações da RU com o Mercado de Arrendamento



Décadas de estagnação das rendas, com legislação incapaz de conciliar os direitos dos investidores (no que diz respeito ao capital investido, e nas actualizações que permitissem a conservação dos imóveis), fizeram desaparecer o mercado de arrendamento. Este mercado era caracterizado pelo investimento de pequenos e médios proprietários, como forma de obterem um rendimento que consideravam seguro e que em inúmeros casos era o seu “PPR” ou um complemento da sua reforma, desapareceu.

Hoje, a situação é incapaz de atrair os pequenos e médios investidores, e dado o risco do investimento, o valor dos arrendamentos resulta demasiado alto.

Se os edifícios existentes não se arrendam, degradam-se, expulsando assim a população para fora das zonas edificadas, consolidadas e de grande acessibilidade.

## Propostas

Chaves para a eficácia da RU e para a elaboração de projectos

- **Possibilidade de aquisição global**  
O Estado tem poder para expropriar, para posterior venda ao promotor interessado na operação, de forma a ter a propriedade global, e poder actuar em toda a extensão;
- **Possibilidade de gestão global**  
Gerir as operações de RU como um todo, isto é, ter a capacidade de gerir o “mix” comercial; por ex., pois se uma loja vende mal na parte sul da Rua do Ouro, porque vende relógios e naquela zona só há restaurantes, deverá poder passar-se a loja para outra zona, dando lugar a um novo restaurante...
- **Incentivos administrativos municipais** para aquisição de bens imóveis a reabilitar;
- **Simplificação dos regulamentos, diminuição do poder descricionário da avaliação**, dando **primado à responsabilidade profissional**;
- **Quanto ao mercado de arrendamento:**
  - i) **Regime de apoio aos idosos para o arrendamento**  
Aos inquilinos com mais de 65 anos e com rendimento mensal inferior a três ordenados mínimos nacionais aplicar-se-ia uma renda técnica de acordo com os seus rendimentos. A diferença da renda técnica para a renda de mercado seria suportada pela autarquia (dado que as actualizações do IMT e IMI permitem que uma percentagem possa ser aplicado no mercado de arrendamento através de subsídio).
  - ii) **Criação de uma bolsa de arrendamento**  
As autarquias com o IRUH deverão criar uma bolsa de arrendamento, em parceria com proprietários, mediadoras etc.
  - iii) **Implementação de um seguro de arrendamento**
  - iv) **Celeridade nas acções de despejo (não superior a 90 dias)**  
Com 45 dias de atraso poder-se-á iniciar acção de despejo o qual terá de ser concluído nos 45 dias seguintes.
  - v) **Promoção da reabilitação do edificado, com a criação de linhas de crédito específicas**  
Obras de reabilitação imediatas com a actualização das rendas. Coercivas em caso de incumprimento. Vistorias obrigatórias de dez em dez anos.
  - vi) **Todos os contratos devem ter uma vigência máxima de 5 anos por lei ou outra duração por acordo das partes**  
O proprietário poderá renunciar ao contrato, indemnizando o inquilino pelo tempo restante e com pré-aviso de um ano.

## Cálculo-tipo do valor da reabilitação arquitectónica de um edifício

Referencia com o usual método de avaliação de imóveis

Defina-se para o edifício existente um nível de qualidade desejado definido pelo programa de intervenção, cujo intervalo pode variar entre o nível de qualidade inicial equivalente, e um nível de qualidade a que se adicionou o aumento da qualidade por introdução de equipamentos suplementares, que tenham a ver com melhoria do bem-estar e da segurança (próxima da exigível pela regulamentação da construção nova quanto às condições de segurança, conforto e salubridade).

Pode então definir-se sempre, a relação entre os custos da reconstrução do edifício existente, colocando-o em óptimas condições de uso e segurança, e a construção de um novo edifício, segundo as exigências e condicionantes actuais.

Poderá ainda introduzir-se um coeficiente de qualidade suplementar, se pretendermos um nível de qualidade superior ao definido.

### Factores:

- a) Elementos da construção
- b) Custos dos elementos da construção  
Níveis do custo da degradação associados à análise e ao diagnóstico
- c) Definição das patologias e dos graus de *deterioração/degradação*  
A partir de padrões de formas de degradação típicas para cada elemento do sistema construtivo e dos elementos da edificação

### Método:

Elaboração da tabela da estrutura de custos e das percentagens de custos de cada elemento de construção.

Elementos da construção –  $E_{ij}$

Percentagem de custo de cada elemento –  $P_{ij}$

Determinação do nível de deterioração física de cada um dos elementos da construção –  $Y_{ij}$ .

Determinação do coeficiente de qualidade –  $C_q$ , correspondente ao nível de qualidade pré-definida ( $C_q = 1$ , para os casos correntes).

Determinação do coeficiente de elementos adicionais –  $C_a$ , correspondente à melhoria suplementar de qualidade definida (equipamentos, elevadores, equipamentos de cozinha e sanitários, etc).

Determinação de um normal coeficiente de condições de realização dos trabalhos –  $C_r$ .

Cálculo do nível/graduação da degradação económica –  $E_{ij}$ , de cada elemento definido na tabela dos diferentes elementos  $E_{ij}$ , concebidos na estrutura de elementos padrão.  $E_{ij}$  representa a percentagem relativa do custo da reabilitação de cada elemento  $E_{ij}$ , em relação ao custo da reabilitação total desse elemento (até ao nível de qualidade pré-definida);  $E_{ij}$  determina-se a partir de  $P_{ij}$ , através de uma função de relação.

“Fracção” do custo da reabilitação de cada elemento  $E_{ij}$  no custo total de reabilitação

$$E_{ij} \times P_{ij}$$

Cálculo estimado do grau ou percentagem de degradação económica total do edifício

$$E = \sum (E_{ij} \times P_{ij})$$

Custo/m<sup>2</sup> de área bruta do edifício padrão correspondente à “estrutura de custos de cálculo”, admitindo a reabilitação total de todos os elementos  $E_{ij}$  (isto é, admitindo a reabilitação/reconstrução total, até ao nível de qualidade pré-definido) –  $C_n$

Área bruta total do edifício em análise –  $A_b$

Custo total para a operação –  $C_t$

Fórmula de cálculo estimado do custo total para a operação  
Custo total de todos os elementos a reabilitar

$$C_t = [\sum (E_{ij} \times P_{ij})] \times [(C_n \times A_b) \times (C_q \times C_a \times C_r)]$$