



Reabilitação de Edifícios



O que é considerado Reabilitação Urbana?

No âmbito do regime jurídico da reabilitação urbana regulado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, reabilitação urbana é 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 infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios.

Tendo em conta os números, os estudos, e a paisagem urbana que é assaltada por edifícios devolutos, ou em mau estado de conservação, a Reabilitação Urbana em Portugal é urgente.

Depois da fase do "boom" da construção nova, sem grandes planeamentos e fraco enquadramento nos instrumentos de gestão territorial, surge uma nova fase, em que a actual crise económica influencia bastante, o aumento da procura ao arrendamento, e o repovoamento dos centros urbanos, exigem a Reabilitação.



Só em Lisboa existem mais de 11 mil edifícios em ruínas ou devolutos. No total, estes edifícios representam mais de 50 mil fogos, e cerca de 21% de todo o edificado. Até 2024, o objectivo da autarquia é reabilitar todos os edifícios em ruínas e mau estado. Também no Porto existe essa preocupação. O exemplo das medidas tomadas nesse sentido é a criação de entidades específicas, dedicadas à Reabilitação, no âmbito do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio.



Um exemplo no Porto é a Porto Vivo, SRU, uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, (60% IHRU e 40% CMP) que tem como objecto promover a reabilitação urbana da área correspondente às freguesias da Sé; Miragaia; S. Nicolau; Vitória; Massarelos; Bonfim; Cedofeita e Santo Ildefonso, que está delimitada como área crítica de recuperação e reconversão urbanística. Em Lisboa existe a Lisboa Ocidental, SRU, sociedade de capital exclusivamente municipal, que tem por objecto promover a reabilitação da sua Área de Reabilitação Urbana, a Zona Monumental da Ajuda e de Belém. Mas em ambos os casos e um pouco por todo o país as Câmaras Municipais têm planos específicos para intervir e estratégias de acção.



Dependendo do estado de conservação do edifício e do objectivo pretendido ao praticar o acto de reabilitar, deverá ser decidido quais as prioridades no projecto de Reabilitação e nas Técnicas Construtivas a implementar.

Numa análise prévia deve ser verificado o estado de conservação do edifício, se a intervenção vai ser muito profunda ou é apenas superficial.

Seja manutenção, recuperação, reabilitação, o princípio deve ser que o novo se adapta ao velho, e não o oposto. O objecto que vai ser alvo da operação deve ser respeitado como testemunho e portador de uma história da qual os seus valores materiais, técnicos, arquitectónicos, artísticos ou outros, não devem ser separados ou ignorados. A fase de planeamento é decisiva, antes da intervenção prática. Deverá ser sempre elaborada por profissionais competentes para o efeito.

Aspectos importantes a ter em conta:

Preservar o mais possível

Reduzir as intervenções ao imprescindível

Utilizar materiais e técnicas de origem (ou compatíveis)

Adaptar o novo ao antigo

Considerar sempre uma possível reversibilidade futura

Reconhecimento e solução para as anomalias existentes

Elementos exteriores

Cobertura

Elementos interiores



Legislação

Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/2011 de 23 de Março

Aprova medidas para incentivar a reabilitação urbana e dinamizar a economia no âmbito da Iniciativa para a Competitividade e o Emprego.

Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro

No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de Setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.

Lei n.º 95-A/2009 de 2 de Setembro

Autoriza o Governo a aprovar o regime jurídico da reabilitação urbana e a proceder à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

Decreto-Lei n.º 157/2006 de 8 de Agosto

Aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de Maio

Aprova um regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

