

Edificado devoluto na área da Avenida Almirante de Reis – Potencial de regeneração

T. Santos ^(a), F. Ramalheira ^(a, b), N. Soares ^(a)

^(a) CICS.Nova – Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas – Universidade Nova de Lisboa, teresasantos@fcsb.unl.pt; nhpssoares@fcsb.unl.pt

^(b) CEACT/UAL – Centro de Estudos de Arquitetura, Cidade e Território - Universidade Autónoma de Lisboa, framalheira@netcabo.pt

RESUMO

O eixo da Avenida Almirante Reis e Rua da Palma atravessa atualmente uma fase de transformação acentuada. Faz parte do setor oriental da cidade, sendo uma das áreas menos investigadas. Aqui, o número de edifícios devolutos apresenta um potencial de transformação que urge caracterizar e acompanhar. A partir de um levantamento realizado pela Câmara Municipal de Lisboa em 2009, e comparando com informação mais recente, procura-se monitorizar a mudança de uso deste património edificado, que parte de uma situação de abandono e é transformado ou mesmo substituído de acordo com a atual dinâmica de transformação do centro da cidade de Lisboa. Do inventário preliminar referente a 2014/15, constatou-se que um elevado número de edifícios continua em avançado estado de deterioração. Porém, as intervenções já ocorridas evidenciam um processo de transformação muito marcado pela gentrificação e *turistificação*.

Palavras chave: Edifícios devolutos, Potencial de regeneração, Avenida Almirante Reis

1. INTRODUÇÃO

O eixo da Avenida Almirante Reis e Rua da Palma constitui uma das vias de expansão oitocentista da cidade de Lisboa. Com início no Largo do Martim Moniz, o primeiro troço corresponde à Rua da Palma, passando a designar-se a partir da proximidade do Largo do Intendente como Avenida Almirante Reis, terminando na Praça do Areeiro. A sua extensão total é de aproximadamente 2800m. A edificação iniciou-se no princípio do séc. XX e prolongou-se até 1940, a partir dos anos 60, começou a assistir-se a um forte processo de renovação lote a lote, com a correspondente substituição de edifícios. O estudo incide sobre a área envolvente a este importante eixo, tendo sido limitado pelas cotas 50m a oeste e 75m a este. Segundo dados do INE de 2011, o número de edifícios anteriores a 1945 corresponde nesta área a 55% do total.

O presente trabalho inicia o estudo do potencial de *regeneração* dos edifícios devolutos na área de envolvente da Avenida Almirante Reis e Rua da Palma. Entende-se aqui regeneração como um processo de transformação de mudança/atualização de uso de espaços urbanos devolutos/anacrónicos/degradados, sendo certo que o maior número de casos sejam edifícios residenciais, incluem-se também antigos conventos/hospitais e áreas fabris devolutas. Procura-se acompanhar a mudança de uso deste património edificado, que parte de uma situação de abandono e é transformado ou mesmo substituído (renovação urbana, caso em que o edifício é substituído na íntegra) de acordo com a atual dinâmica de transformação dos centros das cidades.

Neste âmbito torna-se necessário caracterizar os edifícios de acordo com o seu estado de conservação, partindo de uma listagem efetuada pela Câmara Municipi-

pal de Lisboa em 2009. Nesta listagem, foram levantados todos os edifícios parcial e totalmente devolutos existentes no município. Para além do estado de conservação, foi também identificado o proprietário de cada imóvel, distinguindo-se edifícios cuja propriedade é pública (camarários, da Santa casa da Misericórdia ou outras instituições públicas) ou privada. Assina-se que foi seguida a definição oficial de edifício devoluto: Decreto de Lei Nº 159/2006. Aí considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação: 1) a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade; e 2) a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações. São exceções o prédio urbano ou fração autónoma: 1) destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio; 2) durante o período em que decorrem obras de reabilitação; 3) cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano; 4) adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas durante o período de três anos a contar da data da aquisição; 4) que seja a residência em território nacional de emigrante português; e 5) que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados.

De acordo com esta listagem, Lisboa tinha aproximadamente 2812 prédios na categoria de "parcialmente devoluto" (degradado e com frações desabitadas) e aproximada-

mente 1877 na de "totalmente devoluto" (abandonado e sem licença de recuperação). Estes 4689 edifícios devolutos equivalem a 8% do total de 60 000 prédios existentes na capital. Ou seja, praticamente um em cada dez imóvel é considerado devoluto.

2. DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL E CARACTERIZAÇÃO

A análise do potencial regenerador é realizada na área envolvente da Avenida Almirante Reis. Aí

temos um total de 3487 edifícios, com uma área média de implantação de 205m² e número médio de 4,4 pisos. Nesta área estão identificados 136 edifícios devolutos; destacam-se pela sua dimensão a antiga Fábrica de Cerveja Portugália (constr. 1912) e antigo Hospital de Arroios (Igreja do Convento de Nossa Senhora da Conceição de Arroios, const. 1705) (Figura 1). O maior número de edifícios devolutos ocorre naturalmente na área mais antiga, mais próxima do centro.

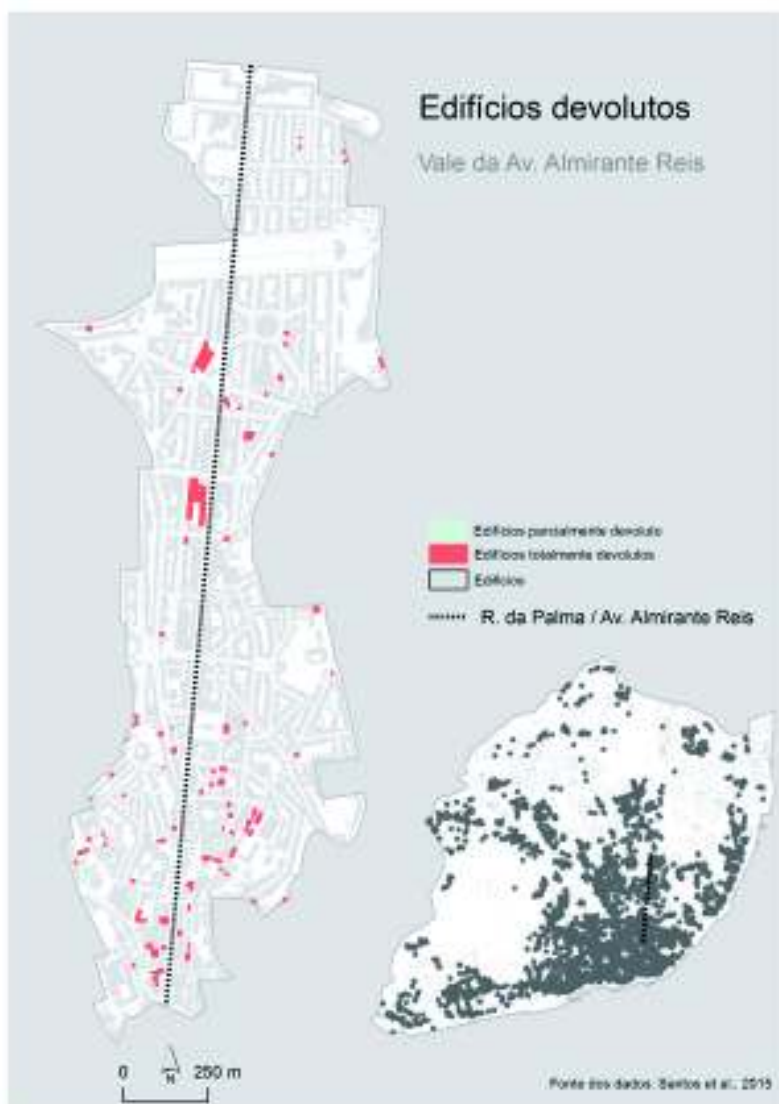


Figura 1 - Distribuição dos edifícios devolutos.

No conjunto da cidade, este padrão de distribuição dos edifícios devolutos é semelhante a outras áreas próximas do centro, ou seja, o maior número de devolutos ocorre no património edificado mais antigo que é resultante da antiga Lei do congelamento das rendas que ocorreu tanto na cidade de Lisboa como no Porto, e que penalizou fortemente a reabilitação e a manutenção do parque imobiliário. Igualmente o número de processos de herança pendentes contribui para a ausência de investimento na conservação e manutenção do edificado o que resulta na sua degradação.

Partindo da listagem efetuada pela Câmara Municipal de Lisboa, identificaram-se os edifícios devolutos (Tabela 1).

A análise do potencial regenerador iniciou-se com a análise visual de cada um dos 136 edifícios no *google street view*. As imagens aí disponibilizadas datam de 2014/15. Esta ferramenta permite também aceder a datas anteriores, tornando a análise dinâmica. Procurou-se identificar o estado de conservação dos edifícios (Tabela 2), a época de construção predominante (Tabela 3), bem como o atual uso comercial no piso térreo (Tabela 4).

Tabela 1 - Caracterização dos edifícios devolutos: proprietários

Proprietário					
Edifícios	Estado e afins	Privados	Inst. s/fins luc.	Sem Info.	Total
Totalmente devolutos	16	61	2	18	97
Parcialmente devolutos	11	26	0	2	39
Total	27	87	2	20	136

Tabela 2 - Estado de conservação dos edifícios devolutos

Estado de conservação 2014/15							
Edifícios	Mau	Bom	Reabilitado	Novo	Em obra	Demolido	Dúvida
Totalmente devolutos	58	20	8	2	2	4	3
Parcialmente devolutos	36	0	0	0	1	2	0
Total	94	20	8	2	3	6	3

Tabela 3 - Época de construção dos edifícios devolutos

Edifícios	Época de construção		
	≤1945	1946-1960	>1960
Totalmente devolutos	88	5	4
Parcialmente devolutos	39	0	0
Total	127	5	4

Tabela 4 - Uso comercial original e atual dos edifícios devolutos.

Edifícios	Uso comercial no piso térreo		Variação	
	Original	Atual	Edifícios	%
Totalmente devolutos	42	13	-29	69
Parcialmente devolutos	27	9	-18	67
Total	69	22	-47	68

3. DISCUSSÃO

Do inventário preliminar realizado, pode confirmar-se que uma esmagadora maioria de edifícios continua em avançado estado de deterioração. Em 2009 existiam 136 edifícios devolutos, e destes 94 mantem o mau estado em 2014/15. Note-se que dos 136 edifícios identificados, 93% são anteriores a 1945.

Todavia identificam-se algumas iniciativas de reabilitação que já estão concluídas (8), bem como novas construções (2), mas também edifícios demolidos ou em obra (9) que indicam já algum potencial de recuperação.

Pela análise do uso no piso térreo, constata-se a perda da atividade comercial, na ordem dos 68%. Daqui se conclui que o potencial regenerador do uso comercial é baixo. Porém, se observarmos exclusivamente o eixo da Av. Almirante Reis verifica-se que esta não perde o seu potencial de comércio, as maiores perdas ocorrem nas ruas adjacentes (Santos et al., 2016).

A maioria dos edifícios devolutos é de proprietá-

rios privados. O sector público é detentor de 20% dos devolutos, sendo também responsável de uma prática social e económica criticável. Porém, existe uma oportunidade para que estes espaços atuem como motores de novos tipos de comércio ou mesmo como espaços de experimentação urbana. Na atual fase de requalificação do espaço público com a redefinição de espaços de circulação com reforço da importância do espaço para peões e ciclistas, existe uma convergência entre a valorização do espaço público e os interesses do setor imobiliário.

4. CONCLUSÕES

Neste trabalho procurou-se identificar as mudanças ao nível do edificado, passando de uma situação de edifícios degradados e obsoletos para novos usos contemporâneos. O processo de transformação já se identifica em 2014/15, tendo francamente acentuado o seu ritmo em 2017. Estes processos são fortemente induzidos pelo crescimento do turismo urbano (*turistificação*)

e gentrificação. Estas dinâmicas ocorrem na atual fase de expansão do centro da cidade em termos de alojamento e oferta turística recente. Prevê-se que o processo ainda se intensifique dado o potencial de regeneração que esta área apresenta. Nota-se um grande potencial de requalificação dos espaços vazios existentes na Avenida, nomeadamente o local da antiga fábrica da cerveja e do convento/hospital de Arroios, não só pela área que ocupam mas também pela sua localização estratégica na Avenida.

5. AGRADECIMENTOS

O trabalho recebe apoio da CEU – Cooperativa de Ensino Universitário, e de uma bolsa de Pós-Doutoramento financiada pela Fundação para a Ciência e Tecnologia (FCT) (SFRH/BPD/76893/2011). O artigo apresenta resultados de investigação no âmbito do UID/SOC/04647/2013, com o apoio financeiro da FCT/MEC através de fundos Nacionais.

6. BIBLIOGRAFIA

- Santos, T., Ramalhete, F., Vicente, R., Soares, N. 2016. ATLAS ALMIRANTE REIS: primeiras notas. CIEO - International Congress on Interdisciplinarity in Social and Human Sciences. 5-6 May, University of Algarve, Portugal, pp 402-408, ISBN: 978-989-8472-82-3
- Santos, T., Rodrigues, A. M., Ramalhete, F., Tenedório, J. A. 2015. O parque habitacional devoluto em Lisboa: medição e uso prospetivo. Actas do Congresso da Geografia Portuguesa. Setembro, Lisboa. ISBN: 978-989-99244-2-0.