

Reabilitação

Ocupas de pisos térreos



D.R.

O projecto Rés do Chão procura soluções que contribuam para o aumento do número de pisos térreos urbanos ocupados e revitalizados, com a convicção que as mesmas contribuirão para a requalificação do património edificado e do espaço público. O projecto-piloto desenvolve-se no bairro de São Paulo, em Lisboa. Descubra as mais valias de ocupar um espaço térreo na cidade

Ana Rita Sevilha
rsevilha@construir.pt

A ideia começou a ser delineada para participar no concurso da Fundação Calouste Gulbenkian, FAZ - Ideias de Origem Portuguesa - uma iniciativa na área do empreendedorismo social que desafia todos os portugueses que têm ideias, talento e vontade e que queiram participar na construção de Portugal. Margarida Marques, Mariana Paisana, Marta Pavão e Sara Brandão, uniram esforços e criaram o Rés-do-Chão. Uma ideia que acabou por ser premiada com o terceiro lugar do concurso.

Desocupados

Na génese do projecto está uma

contagem feita no período de candidaturas ao concurso, no bairro de São Paulo, em Lisboa, que fez um total de 160 pisos térreos abandonados. Um número avassalador que impulsionou a vontade de reocupar e reabilitar estes espaços desocupados, contribuindo ao mesmo tempo para revitalizar as ruas e dinamizar a cidade. Em declarações ao Construir, as quatro arquitectas do projecto, explicaram que o “esvaziamento dos pisos térreos urbanos é algo cada vez mais evidente nos últimos anos, por diversas razões, com consequências graves no desenvolvimento da cidade. Este problema era óbvio para nós e por isso começamos a pensar em soluções que ajudas-

sem a resolve-lo. Tendo em conta a relação directa que estabelecem com a rua, os pisos térreos têm um interesse público fundamental. A criação de uma rede de pisos térreos ocupados e reabilitados poderá trazer mais pessoas à cidade, contribuindo para a economia local e iniciando um ciclo de recuperação dos edifícios degradados e do espaço público”. Segundo Margarida Marques, Mariana Paisana, Marta Pavão e Sara Brandão, “muitos pisos térreos encontram-se desocupados porque as suas antigas ocupações fecharam devido à crise, à proliferação das grandes superfícies comerciais, a existência cada vez mais comum de compras online, ao aumento das rendas conse-

quente da nova lei de arrendamento, ao desfazamento do negócio e do tipo de população visitante, etc. Muitos espaços depois de encerrarem não voltam a ser colocados no mercado de arrendamento. Mantêm-se desocupados devido à falta de investimento para os reabilitar, à falta de arrendatários disponíveis para pagar rendas de um determinado valor, à indisponibilidade dos proprietários de baixar o valor dessas vendas e a proprietários que tiveram más experiências com arrendatários anteriores (falta de pagamento de rendas ou mau trato dos espaços) e que não querem voltar a passar pelo mesmo. Estes imóveis são maioritariamente de dois grupos: pro-

prietários privados e fundos imobiliários”.

Projecto-piloto

Foi o caso da antiga mercearia na Rua Poço dos Negros, que após dez anos de desocupação é hoje a sede do projecto. O prémio ganho no concurso da Fundação Calouste Gulbenkian, foi investido na recuperação deste piso térreo e em contrapartida, as arquitectas fizeram um acordo com o proprietário, beneficiando de um período de carência. O espaço é agora subarrendado mensalmente para trabalho/loja partilhado durante a semana e por hora para eventos/exposições/lojas po-up durante o fim de semana. Ao Construir, as quatro arquitectas revelam que, neste momento, é no número 119 da Rua do Poço dos Negros que está o projecto-piloto e onde as atenções se concentram. “Estamos a seleccionar pessoas interessadas em ocupar o piso térreo do número 119, na Rua do Poço dos Negros”. Neste caso específico, explicam as arquitectas, “as pessoas são selec-



D.R.

cionadas tendo em conta a compatibilidade entre os projectos que desenvolvem e a capacidade e características do espaço. Tendo em conta o uso partilhado deste es-

paço, a compatibilidade entre os vários projectos e actividades é também fundamental para uma ocupação mais eficaz”. Margarida Marques, Mariana Paisana, Marta

Pavão e Sara Brandão sublinham que o “Rês do Chão” tem sido contactado por várias pessoas de áreas artísticas e criativas que pretendem desenvolver os seus projectos e ser-

PUBLICIDADE



LISBOA: geral@fantoffice.pt | PORTO: geralporto@fantoffice.pt

DIVISÓRIAS LIGHT WALL

FANT OFFICE TODOS OS PROJECTOS COMEÇAM COM O PRIMEIRO PASSO.

Reabilitação



PERGUNTAS E RESPOSTAS

Porquê arrendar um piso térreo?

Rés do Chão (RDC): Os pisos térreos têm uma relação privilegiada com a rua e com os transeuntes e uma particular facilidade de acesso. A montra, elemento típico de um piso térreo comercial, é um espaço privilegiado de divulgação de uma actividade, ofício, serviço ou negócio. A proximidade com a vizinhança, ao nível do piso térreo, permite uma relação mais directa com as diferentes actividades envolventes.

Sendo os pisos térreos parte da extensão da urbanidade da rua, ao desenvolver a sua actividade num piso térreo contribuirá para a requalificação e dinamização do espaço público, contrariando a tendência de desertificação dos bairros.

Qual o contributo da reabilitação de pisos térreos na revitalização da cidade?

A vitalidade das cidades depende da capacidade de renovação dos seus usos e modos de ocupação. No caso da reabilitação e reocupação dos pisos térreos, esta questão coloca-se não só pela relação privilegiada que estes espaços mantêm com o espaço público, promovendo o seu uso, mas também pelo incentivo à ocupação e reabilitação dos pisos superiores e de outros edifícios no mesmo bairro.

Como posso integrar o Rés do Chão?

Para que a equipa do Rés do Chão possa analisar os seus interesses, terá apenas de fazer a sua inscrição através de um registo online.

Quais os requisitos legais necessários para desenvolver uma actividade num piso térreo?

Se pretende desenvolver uma actividade comercial ou um serviço num piso térreo é necessário celebrar um contrato de arrendamento não-habitacional. Para determinadas actividades, pode ainda ter de obter um licenciamento ou alvará. Tratando-se de actividades abertas ao público é ainda indispensável elaborar e aprovar o seu horário de funcionamento junto da Câmara Municipal. Para mais informações consulte o site da Câmara Municipal de Lisboa.

Como posso apoiar o Rés do Chão?

O desenvolvimento do projecto Rés do Chão não teria sido possível sem a atribuição do 3º prémio no concurso de empreendedorismo social FAZ- Ideias de Origem Portuguesa, promovido pela Fundação Calouste Gulbenkian e realizado em parceria com o Instituto de Empreendedorismo Social e Cotec Portugal.

Novas contribuições financeiras ou parcerias serão fundamentais para o crescimento e continuação do projecto, quer sejam de entidades públicas ou privadas.

Ao apoiar o Rés do Chão será parceiro de um projecto de reabilitação urbana. Irá apoiar um projecto que pretende combater a crescente desocupação dos pisos térreos comerciais e a desertificação das ruas, otimizando as relações de vizinhança e fortalecendo a imagem e identidade dos bairros.

Onde será implementado?

A Freguesia da Misericórdia em Lisboa encontra-se em estudo para implementação do projecto piloto. Esta Freguesia agrega um conjunto de ruas particularmente afectadas pelo encerramento do comércio de rua e consequente esvaziamento dos pisos térreos, destacando-se as Ruas da Boavista e São Paulo, a Rua Poço dos Negros e Poiais de São Bento, entre outras.

Esta zona apresenta uma enorme potencialidade pelo seu anterior carácter industrial e comercial; pela centralidade e proximidade com o rio; pela qualidade patrimonial do edificado e pelas várias associações e organizações culturais que nela residem. Os planos de regeneração urbana do Aterro da Boavista, 24 de Julho e Frente Ribeirinha, assim como a existência de vários serviços e acessibilidades reforçam a atractividade do bairro.

O Rés do Chão pretende no futuro intervir noutros bairros e cidades, onde o problema da desocupação dos pisos térreos comerciais se evidencie.

Sou comerciante, trabalhador ou morador do bairro, também posso integrar o Rés do Chão?

A colaboração e o envolvimento da comunidade é fundamental para o crescimento do projecto Rés do Chão. Este procura constituir uma rede não apenas com os novos arrendatários, mas também com a população que reside e trabalha no lugar, tendo em vista as necessidades e potencialidades do bairro.

Posso arrendar um piso térreo por períodos curtos?

Segundo a nova lei do arrendamento, em contractos urbanos não habitacionais, o acordo na duração do mesmo é estabelecido livremente entre as partes.

O Rés do Chão pretende apoiar a ocupação temporária de pisos térreos comerciais desocupados, promovendo actividades de curta duração, de forma a reduzir o risco do investimento por parte do arrendatário. Deste modo, será possível arrendar um piso térreo ou uma parcela do mesmo, de forma sazonal, semanal ou diária. Por exemplo, vender produtos no primeiro sábado de cada mês ou todas as segundas-feiras.

viços ou produzir objectos e produtos para os vender. Relativamente ao âmbito mais alargado, “o Rés do Chão irá primeiro analisar as características dos espaços (área, organização do espaço, necessidades de obras, necessidades de licenciamentos, entre outros) e em seguida analisar as necessidades dos potenciais arrendatários”. Para o efeito, as arquitectas estão a “construir uma base de dados por ordem de contacto, à qual pretendemos dar resposta, tendo em conta o banco de espaços e proprietários interessados no projecto. Além disso, o Rés do Chão pretende ainda fazer uma análise dos usos e necessidades existentes do bairro, de forma a compreender as potencialidades e as funções mais adequadas para serem implementadas em cada lugar”. Se uma empresa /projecto quiser alugar o espaço, os encargos, no caso do ré-do-chão na Rua Poço dos Negros, são uma renda mensal que abrange um espaço de trabalho e um modulo de prateleiras da loja, assim como outros serviços como internet, telefone, impressora.

No caso de uma facilitação entre proprietários e futuros arrendatários os encargos (reabilitação, arrendamento) ficarão a cargo dos mesmos.

Objectivos

Os objectivos do projecto de Margarida Marques, Mariana Paisana, Marta Pavão e Sara Brandão são claros: “procurar soluções que contribuam para o aumento do número de pisos térreos urbanos ocupados e revitalizados”, soluções estas que, sublinham, “contribuirão para a requalificação do património edificado e do espaço público; para a diversidade funcional das ruas; para o aumento da atracção e concentração de pessoas e, consequentemente, para a construção das relações de vizinhança e proximidade”. Pese embora ainda esteja numa fase inicial, existem planos futuros para o Rés do Chão. “Tendo em conta o objectivo principal – a diminuição significativa dos pisos térreos desocupados - o Rés do Chão está a criar uma base de dados de proprietários de pisos térreos desocupados e a estruturar uma rede de potenciais arrendatários destes espaços. Pretende ainda fazer uma análise dos usos e necessidades existentes do bairro em estudo, de forma a compreender as potencialidades e as funções mais adequadas. Todo este trabalho está neste momento em desenvolvimento com o apoio da CML através do programa BIP ZIP”. ■