

## **MORE – Mais reabilitação, Cidades mais Vivas**

26 de Outubro de 2010

### **DESAFIOS DE FUTURO – REABILITAÇÃO DAS CIDADES E DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO**

**Carlos Matias Ramos, Bastonário da Ordem dos Engenheiros**

A conservação do património e a reabilitação urbana são sectores estratégicos para o futuro das nossas cidades e do nosso sector da construção.

Representam áreas de actividade e de conhecimento que têm vindo a assumir uma importância crescente a nível internacional, e que se integram no paradigma cultural dominante - a ecologia e a procura de um desenvolvimento sustentado.

São hoje um tema incontornável, quer se fale de conservação e defesa do património, de políticas de ordenamento do território, de factores de qualidade ambiental ou de coesão social.

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.

A reabilitação urbana assume-se hoje, não só como um pilar da política cultural de defesa do património, como também um instrumento-chave de outras políticas sectoriais, contribuindo de forma marcante para um desenvolvimento territorial integrado, reforçando a 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 e recuperando a economia de proximidade.

No entanto, esta atitude do meio técnico e da sociedade em geral perante a reabilitação urbana, sendo recente e consensual, fruto de uma ampla reflexão realizada nas últimas décadas, não tem tido efeitos práticos em termos de investimento e de definição de políticas que permitam a inversão da situação actual Portuguesa, face aos restantes países da UE.

Este aspecto é bem evidenciado num estudo recente, elaborado pela AECOPS<sup>1</sup>, que conclui que, considerando o licenciamento emitido para edifícios de habitação, no período 1985/2009, apenas 20%, em termos médios, do número total de licenças emitidas, correspondeu a trabalhos de reparação/manutenção, face a 80% relativos a construção nova. Esta situação é o resultado inequívoco da política habitacional que foi implementada no nosso país, ao longo dos últimos anos, em particular nas duas últimas décadas.

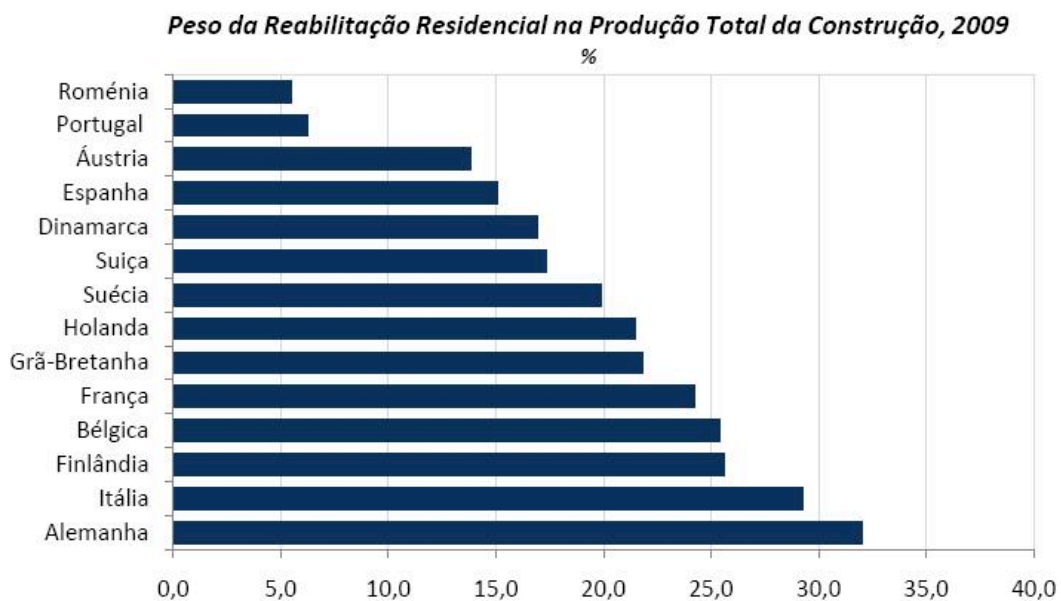
Este aspecto é igualmente evidenciado no relatório de 2009 da FIEC (Federação da Indústria Europeia da Construção), baseado em dados apurados no final de 2008, no qual é referido que Portugal é um dos países com mais baixo investimento na reabilitação de edifícios residenciais, representando cerca de 6% da produção total, realidade muito distinta de

---

<sup>1</sup> AECOPS - *O Mercado da Reabilitação Enquadramento, Relevância e Perspectivas*, 2009

países como a Alemanha, a Itália e a França. Só a Roménia apresenta valor inferior.

No que se refere ao peso da reabilitação residencial na produção total, os valores para Portugal, Espanha, França e Itália são de 6%, 15%, 24% e 29%, respectivamente (figura seguinte), correspondendo à Alemanha o maior peso.



Fonte: FIEC, AECOPS

Na conservação do património, há igualmente que ter em conta o facto de as construções com valor histórico e patrimonial pertencerem a um passado historicizado e, portanto, serem irrepetíveis. Por isso, toda e qualquer acção de reabilitação terá necessariamente 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.

Em Portugal, foi durante os anos 60 que se iniciou o progressivo despertar para uma nova perspectiva de intervenção na cidade existente.

Infelizmente, este despertar foi mais de natureza técnico-científica. Não é, no entanto, por falta de legislação que não há intervenções de reabilitação. Efectivamente, na perspectiva da conservação do património edificado, é importante sublinhar que o ordenamento jurídico português possui abundantes diplomas e disposições legais que prevêm a obrigação de conservar o património edificado, seja ele privado ou público.

A reabilitação urbana, ou requalificação urbana, como também é comumente referida, ultrapassa a preocupação com o restauro do edifício ou monumento individualmente considerados. Não se reduz à reabilitação de áreas urbanas históricas e nem sequer corresponde, apenas, à intervenção nas áreas degradadas da cidade.

É um processo de gestão e manutenção do tecido urbano considerado na sua globalidade com dimensões sociais, cívicas e económicas. Não obstante, o certo é que em Portugal existe uma manifesta falta de cultura de manutenção e reabilitação do edificado existente. Esta realidade aplica-se quer aos edifícios, quer às infra-estruturas, e é transversal às diversas entidades, quer privadas, quer públicas.

A salvaguarda de factos arquitectónicos mais ou menos isolados – "os monumentos" – começa a dar lugar a outras concepções onde se reconhece a importância do património urbano no seu conjunto e a

preponderância de uma abordagem que integre os aspectos urbanísticos, socio-económicos, culturais e ambientais nas intervenções de reabilitação.

Os centros históricos das nossas cidades são repositórios da memória e da identidade própria, desempenhando, pela sua localização na estrutura urbana, um papel central nos aspectos culturais, comerciais e sociais da vida na cidade. A conservação do património e a reabilitação urbana desde sempre são, por isso e desde sempre, matérias prioritárias para o desenvolvimento e competitividade dos centros urbanos.

A reabilitação urbana é diferente da construção de raiz e tem hoje de responder a um crescente número de objectivos, expectativas e solicitações específicas. Para além de defender e conservar o património construído, tem de o dotar de capacidade de resposta à vida contemporânea, de integrar valores sociais, ambientais e de sustentabilidade, e de ser, naturalmente, economicamente viável.

Pela sua complexidade, a conservação do património e a reabilitação urbana implicam uma componente técnica interdisciplinar e altamente especializada.

Torna-se fulcral para uma adequada reabilitação a prática interdisciplinar: os problemas de intervir em edificações (quer antigas quer recentes) e em áreas urbanas, exigem o recurso a diversos saberes de disciplinas tão distintas, como as de natureza técnico-científica, ou as humanísticas e artísticas.

Disciplinas que vão desde a física e as ciências dos materiais, à eficiência energética, ao comportamento, face a incêndios, das habitações isoladas ou enquadradas em bairros, à arquitectura, ao urbanismo, ao ambiente e às ciências sociais, o que pressupõe intervenções que, de forma integrada e plural, possam responder adequadamente à crescente complexidade e exigência técnica da reabilitação.

Há que ter em conta que os materiais utilizados nestas construções são documentos concretos que informam sobre a evolução tecnológica dos seus construtores, as origens das suas matérias-primas, os seus métodos construtivos e a sua perícia como arquitectos, engenheiros e operários.

Nesta conformidade, a actuação contra a degradação de construções com valor histórico ou cultural, na sua maioria integrados nos centros históricos e constituindo o principal apelativo de quem os visita, embora constituam caso especial dentro da reabilitação urbana, impõe a adopção de abordagens cautelosas e técnica e cientificamente sustentadas, que passam muitas vezes pela utilização de metodologias defensivas quando se procede a tratamentos de conservação.

A reabilitação não se compadece com intervenções avulsas e sem a devida competência técnica a suportá-las, isto é, sem o respeito pela exigência de qualidade.

Em relação aos aspectos ambientais, permito-me referir, porque são menos abordados no meio técnico, a importância da reabilitação no âmbito da

redução dos consumos energéticos associados à fabricação dos produtos da construção.

Esta deve ser uma preocupação constante da comunidade técnico-científica, com vista a garantir que, ao conceber uma obra, se disponha de informação que permita a adopção dos materiais que melhor se adequem e que permita a avaliação dos custos de todas as fases.

Fases que incluem o ciclo de vida dos materiais, produtos, componentes e construções, desde a extracção das matérias-primas, até à demolição, reutilização ou depósito como resíduo, contabilizando a influência de todas estas fases na degradação do ambiente.

A reabilitação, face à construção nova, reduz o consumo dos produtos da construção, devendo este aspecto ser considerado nos processos de decisão.

Saliento a capacidade instalada no País para dar resposta resultante de investigação desenvolvida em Universidades de referência no domínio da Engenharia e nos institutos de investigação, como o caso do Laboratório Nacional de Engenharia Civil, bem como na aplicação dessa investigação por parte de empresas de construção que, com inovação e exigência de qualidade, incorporam o conhecimento que vem sendo desenvolvido tanto no País como no estrangeiro.

Em relação às actividades editoriais e de divulgação, as associações Profissionais, como é o caso da Ordem dos Engenheiros, têm dedicado especial atenção ao tema da reabilitação, promovendo e apoiando diversas

iniciativas que vão desde a realização de reuniões técnicas de diversa natureza, ao apoio a publicações de referência.

Refiro igualmente pela sua relevância os cursos, encontros e publicações editadas pelo LNEC, de que se destacam os cursos de Conservação e Reabilitação de Edifícios Recentes, os vários ENCORE e o REABILIA, e diversas publicações, das quais me permito destacar o Manual de Apoio à Reabilitação dos Edifícios do Bairro Alto, o Guião para Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais, os Cadernos de Edifícios, que abordam diversos aspectos relativos à Reabilitação Habitacional, incluindo o da Humanização e Vitalização do Espaço Público.

Muitas outras publicações têm sido editadas cobrindo os aspectos mais diversos, tais como a reabilitação estrutural e as práticas autárquicas de conservação e reabilitação urbana.

O Manual de Apoio à Reabilitação dos Edifícios do Bairro Alto constitui um exemplo paradigmático de prática editorial de elevada qualidade orientada para o apoio a estudos e projectos de conservação e reabilitação de bairros com história e cultura própria.

Não é, portanto, por falta de conhecimento ou de capacidade de intervenção dos projectistas e das empresas de construção que as intervenções de reabilitação urbana não são concretizadas.

A reabilitação apresenta novos desafios a toda a sociedade: aos decisores políticos, às empresas e técnicos da área, às associações e organizações não governamentais e, em especial, a todos os cidadãos.



Os obstáculos são, contudo, muitos: uma lei do arrendamento que não se ajusta ao estímulo do investimento na reabilitação/reparação de edifícios mais antigos; uma política fiscal penalizadora; PDM que estimulam a construção nova em bairros novos, em detrimento da reabilitação dos espaços e edificações existentes; a complexidade das operações urbanísticas e do “circuito” do licenciamento ao nível das competências e decisões e da sua articulação.

No que se refere à lei do arrendamento, os avanços recentes têm sido demasiado tímidos para estimular o respectivo mercado. Estes avanços têm sido naturalmente condicionados pelo congelamento do valor das rendas determinado na década de 40 do século XX e cujas graves consequências se repercutem até aos dias de hoje. Em consequência, as entidades fiscalizadoras dos deveres de conservação e de reabilitação não se sentem com coragem para aplicar as disposições legais em vigor sobre as exigências de conservação do património edificado.

É bem conhecido que os centros das principais cidades portuguesas se encontram repletos de edifícios degradados, muitos deles em risco de ruir e os quais, para além de tornarem pouco atraentes os locais, constituem uma ameaça à segurança dos bens e dos cidadãos.

As intervenções em reabilitação urbana requerem políticas que sejam coerentes e tenham em conta a importância dessas intervenções no sentido de reforçar o seu efeito, não só na conservação/manutenção nos edifícios considerados isolados, mas também no bairro e, conseqüentemente, na cidade.

Em suma: 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;
- envelhecimento;
- afectação da atractividade e da competitividade das zonas degradadas;
- maiores consumos energéticos associados aos transportes;
- custos adicionais em infra-estruturas;
- degradação do ambiente;
- desemprego - vulnerabilidade social, fragilidade funcional e insegurança.

As áreas urbanas degradadas apresentam dificuldades acrescidas quando se pretende a sua inserção numa lógica de transformações duradouras no contexto do desenvolvimento urbano.

Por último, felicito os promotores deste seminário que se insere na preocupação de contribuir para a operacionalização da mudança de perspectiva de actuação sobre as cidades existentes, de que Portugal tanto necessita, e que seja um instrumento de apoio para todos os que são chamados a intervir nas mais diversas escalas.

Em suma, com este seminário está-se a contribuir para que se desperte a importância da reabilitação urbana, com a preocupação de defesa de intervenções de qualidade nas nossas cidades, numa lógica de, como refere

o texto de divulgação, acabar com os *espaços cinzentos nas cidades* e, permitam-me acrescentar, com os *espaços sem vida*.