

ALGUMAS REFLEXÕES SOBRE A REABILITAÇÃO URBANA E A QUALIFICAÇÃO DOS SEUS INTERVENIENTES

ANTÓNIO SOUSA GAGO, JOÃO VIEIRA CALDAS | CERIS, Departamento de Engenharia Civil,
Arquitectura e Georecursos do Instituto Superior Técnico, Universidade de Lisboa

JÁ HÁ MUITOS ANOS SE PREVIA, SEGUINDO A TENDÊNCIA EUROPEIA, QUE O NÚMERO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO OU DE REFORMULAÇÃO DO EDIFICADO NOS CENTROS URBANOS VIESSE A CRESCER EM DETRIMENTO DA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS NOVOS NAS PERIFERIAS URBANAS. NO ENTANTO, AS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO TARDAVAM A ACONTECER E ACENTUAVA-SE A DEGRADAÇÃO DOS CENTROS DAS CIDADES PORTUGUEASAS. A CARÊNCIA DE INVESTIMENTOS NO EDIFICADO NAS ÚLTIMAS DÉCADAS, EM BOA PARTE RESULTADO DOS SUCESSIVOS CONGELAMENTOS DE RENDAS DECRETADOS DESDE 1914, EXIGIA MEDIDAS DE ESTÍMULO POR PARTE DAS AUTORIDADES, AS QUAIS APENAS VIERAM A ACONTECER EM CONSEQUÊNCIA DA RECENTE CRISE ECONÓMICA QUE ASSOLOU O NOSSO PAÍS. OS EFEITOS DA CRISE ECONÓMICA NAS FAMÍLIAS, O INCREMENTO DOS CUSTOS NA MANUTENÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO, OS ESTÍMULOS À AQUISIÇÃO DE IMOBILIÁRIO POR RESIDENTES ESTRANGEIROS, AS ALTERAÇÕES À LEI DO ARRENDAMENTO, SE BEM QUE TÊNUES, E O EXPONENCIAL CRESCIMENTO TURÍSTICO DOS ÚLTIMOS ANOS, COM ESPECIAL IMPACTO NAS CIDADES DE LISBOA E PORTO, AUMENTARAM RÁPIDA E INESPERADAMENTE A DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E O NÚMERO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO ARQUITETÓNICA.

Se bem que, numa fase inicial, a concentração da atenção dos investidores nos centros históricos das grandes cidades não tenha evitado a degradação de outras áreas da cidade, algumas delas com coerência arquitetónica e urbanística, nomeadamente vários núcleos representativos do Movimento Moderno, a pressão económica foi de tal ordem que a procura de edifícios para investimento e a conversão de prédios de habitação para “alojamento local” se estendeu a toda a cidade consolidada e para além dela.

O património agora em causa não é, apenas, o património classificado. São, também, edifícios comuns, maioritariamente prédios de habitação que, por não estarem classificados, não deixam de ter valor patrimonial, quer por fazerem parte de conjuntos coerentes, quer por serem exemplificativos da arquitetura de uma época, o que inclui estruturas e sistemas construtivos característicos, quer por conterem, enquanto unidades edificadas, um conjunto de valores que (ainda) não foi detetado pelos órgãos competentes da Administração Central.

Esta situação, nova em termos quantitativos, reflete-se negativamente nos resultados em termos qualitativos tendo criado diversas ordens de problemas que é necessário enfrentar.

A reabilitação “democratizou-se”, estando a propriedade dispersa por uma imensa quantidade e variedade de promotores, para a grande parte dos quais o único valor a ter em conta numa operação deste tipo é o lucro. Acresce que, por vezes, alguns dos técnicos que acompanham os investidores e proprietários nas diversas fases dos processos de intervenção, desde os projetistas aos técnicos responsáveis pela outorga da licença de utilização, nem sempre têm o conhecimento necessário para o fazer e para contrariar tendências dos investidores, em particular quando são estrangeiros, pouco conhecedores da realidade construtiva local e das limitações estruturais que o risco sísmico representa no nosso país.

A legislação e os regulamentos relativos à edificação continuam focados na obra nova, raramente tendo em conta as operações do âmbito da conservação, restauro e reabilitação que tomam, apenas, o lugar da exceção pelo legislador. Por outro lado, o desconhecimento das condicionantes construtivas dos edifícios antigos por parte de alguns atores nos processos de reabilitação, tem conduzido a interpretações das recentes medidas de flexibilização e simplificação dos procedimentos, destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, que condicionam a segurança estrutural dos edifícios. Veja-se, por exemplo, o caso das intervenções avulsas em frações de edifícios, com demolição de elementos estruturais, que são, muitas vezes, concebidas sem considerar o contexto global do edifício, agravando consideravelmente o seu risco estrutural, em particular o sísmico.

Por outro lado, a fragilidade das empresas de construção no período pós-crise conduziu à suborçamentação de algumas empreitadas e resultou, conseqüentemente, em níveis de qualidade insuficientes. As obras de reabilitação são hoje executadas por uma panóplia de empresas de construção de variadas dimensões, muitas das quais não estão preparadas para lidar com materiais e sistemas construtivos tradicionais, apesar de se anunciarem como especialistas na área da reabilitação.

Sendo certo que as questões funcionais e de desempenho estrutural são extremamente relevantes, há outro nível de problemas que se levanta. O termo “reabilitação” tem sido abusivamente usado, referindo-se a um leque variado de tipos de intervenção no património edificado, alguns dos quais não se enquadram manifestamente neste tipo de operação. Segundo a sintética definição da *Appleton Charter*, “reabilitação” é a “modificação de um recurso segundo padrões funcionais contemporâneos, envolvendo a eventual adaptação a um novo uso” (ICOMOS, 1983). Esta definição, no entanto, pressupõe, a observação dos princípios do uso compatível (*Carta de Burra*, 1980) e da manutenção da autenticidade (*Carta de Cracóvia*, 2000) do edifício, conjunto, ou parte de edifício sobre o qual se está a intervir, princípios que, por diversas razões, raramente são tidos em conta nas atuais operações ditas de reabilitação. De facto, a maior parte das intervenções contraria o princípio de que “o valor do património arquitetónico não se limita à sua aparência; reside também na integridade de todos os seus componentes, como produto único da tecnologia construtiva específica do seu tempo” (ICOMOS, 2003).

Em conclusão, a preparação de grande parte das empresas construtoras que operam neste mercado em crescimento, assim como de muitos dos técnicos intervenientes, seja por parte dessas empresas, seja enquanto projetistas, seja enquanto representantes das instituições a quem compete avaliar, aprovar os projetos e fiscalizar as obras, é muitas vezes insuficiente, tanto do ponto de vista técnico como cultural. Igualmente, a formação de arquitetos e engenheiros na área da reabilitação é muito desigual e quase sempre generalista.

Urge, portanto, criar condições para a (re)qualificação dos intervenientes nas operações de reabilitação, sejam investidores, técnicos, empresas, construtores ou operários, através da realização de cursos, seminários, workshops ou outras formas de aprofundamento do conhecimento requerido para esta área de atuação. Simultaneamente, é necessário sensibilizar as autoridades licenciadoras e fiscalizadoras para um acompanhamento mais próximo e efetivo deste tipo de intervenções, de forma a evitar a destruição da identidade dos valores patrimoniais presentes nas edificações e, também, a ocorrência de acidentes de natureza estrutural, sejam eles resultantes das ações gravíticas ou de sismos.