

ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA
Seminário
Ambiente Urbano e Riscos
Os riscos do uso do território

HABITAR A CIDADE: A RENOVAÇÃO DO EDIFICADO

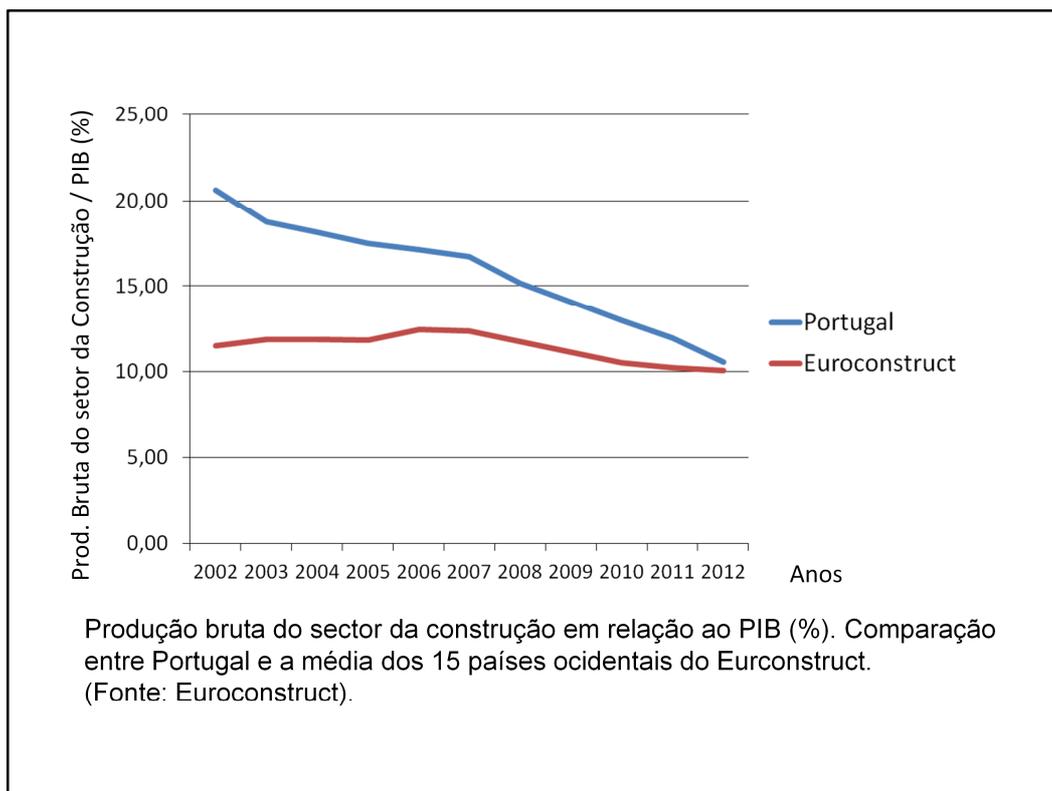
Vítor Córias
GECORPA – Grémio do Património



Lisboa, ISEL, 2012-03-23

AmbUrbRiscos2.pptx

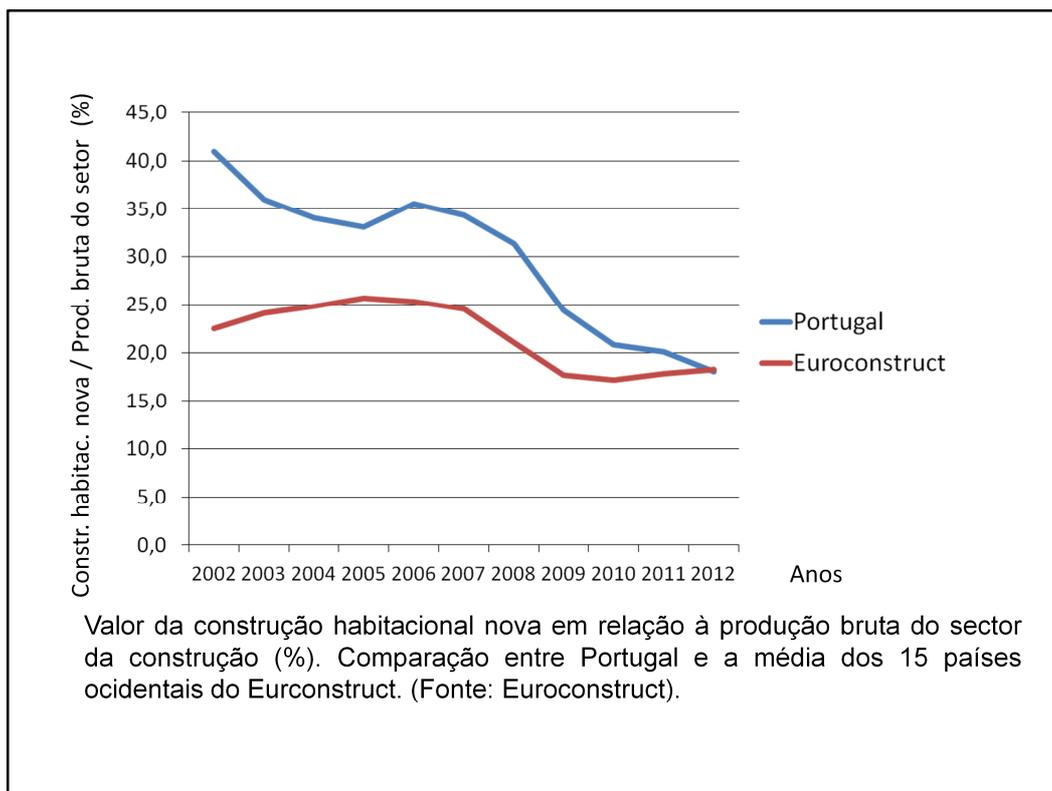
1. Realidade actual e antecedentes
2. Necessidades decorrentes
3. Meios
4. Prioridades



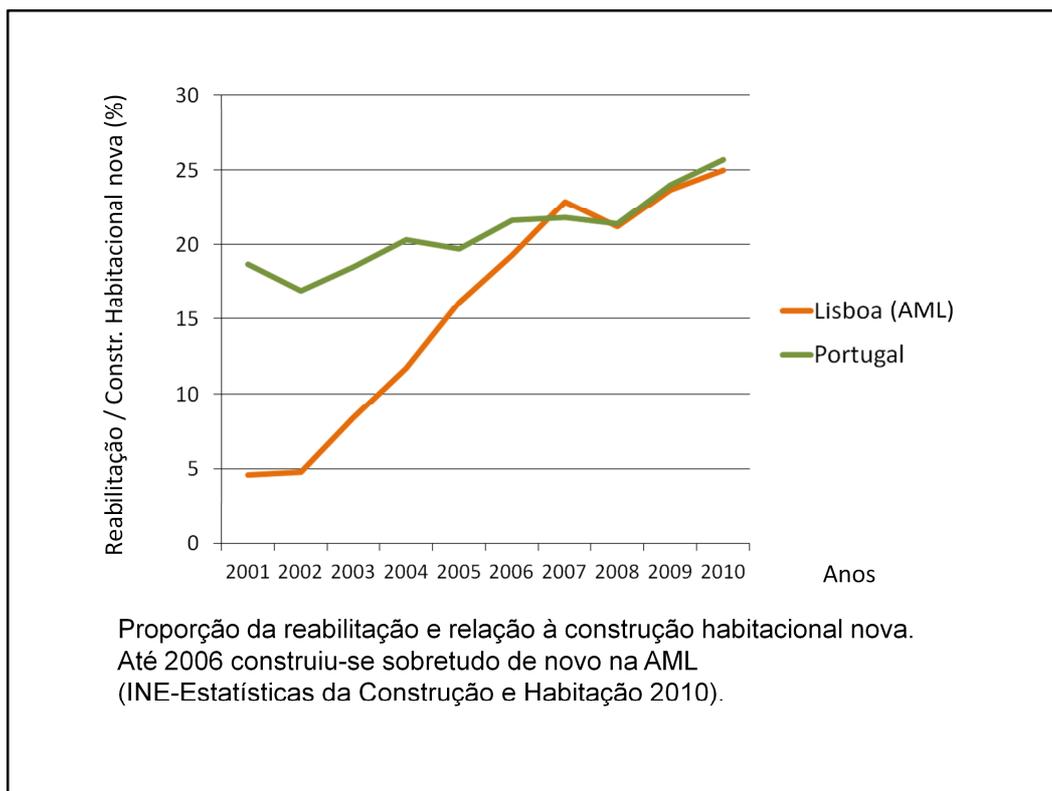
Este gráfico mostra que, em Portugal, a produção bruta do setor da construção relativamente ao PIB tem estado substancialmente acima da média dos países ocidentais da Euroconstruct.

As actuais queixas dos construtores não resultam se não da “aterragem dura” de um sector sobredimensionado.

Os grandes ajustamentos em curso eram previsíveis – e, até, desejáveis -- face aos excessos da construção nova em Portugal nas duas últimas décadas, quer de edifícios, quer de infra-estruturas.



O gráfico mostra que a actividade do sector da construção em Portugal tem sido caracterizada pelo grande peso do segmento habitacional. Apesar de redução drástica a partir de 2002, a construção de novas habitações representava ainda, em 2005, em Portugal, 33,1% da actividade do sector da construção, contra uma média de 25,7% nos países Euroconstruct e em 2008 a construção de habitações novas ainda representava 31,4% da produção do sector da construção, contra 21,0%.



O gráfico mostra que, até 2006 e em comparação com a média do País, a construção habitacional nova predominou, na AML, em relação à reabilitação dos edifícios de habitação existentes. Por outro lado, segundo os Censos 2011, o índice de envelhecimento da população de Lisboa é 161, enquanto o da população de Sintra é de 83, para uma média da AML de 111. Constata-se, assim que, durante vários anos, foi descurada a reabilitação do edificado antigo do centro ao mesmo tempo que cresceram os subúrbios, para onde foi “empurrada” a população mais jovem. (Índice de envelhecimento: população com 65 anos ou mais / população com menos de 15 anos, em %).

AML – Realidade actual

(Censos 2011)

- Edifícios: 450 574
- Alojamentos: 1 486 927
- 65% são anteriores a 1985.



O “peso” dos edifícios anteriores a 1985 tem importância do ponto de vista do risco sísmico, dado que, nesse ano, foram introduzidos na regulamentação novos requisitos quanto ao desempenho estrutural dos edifícios.

AML – Realidade actual

(Censos 2011 / Censos 2001 (%))

A. M. Lisboa	%
Alojamentos	14,9
Famílias	14,7
População	5,8

Gr. Lisboa	%
Alojamentos	14,0
Famílias	13,1
População	4,7

Lisboa	%
Alojamentos	10,1
Famílias	4,7
População	-3,4



A AML possui hoje um stock construído largamente excedentário. Os três quadros acima mostram a evolução do número de alojamentos, de famílias e de pessoas entre os censos de 2001 e 2011. O crescimento do número de alojamentos foi superior ao da população e, mesmo, das famílias. Em relação a estas últimas, a desproporção acentua-se no centro. A actual situação do edificado da AML resulta do deficiente ordenamento do território e dos excessos de construção: expansão urbana em mancha de óleo, demasiada construção, demasiada habitação nova, esvaziamento do centro.

Interessa, a este propósito, ter em conta o factor demográfico. Segundo as previsões da ONU, a população de Portugal, que, segundo os Censos 2011, é de 10,6 milhões, reduzir-se-á, até 2050, para 9,4 milhões. Mesmo que, até lá, não se construíssem mais edifícios do que os que forem sendo demolidos, o excesso de habitação do País continuará a aumentar. Este efeito sentir-se-á, também, nos pólos urbanos, dado que os movimentos migratórios internos tendem a esbater-se.

Alojamentos sem ocupação permanente

- No País: 1 800 000 (31%) (Euroconstruct)
- Valor aproximado: € 200 mil milhões.



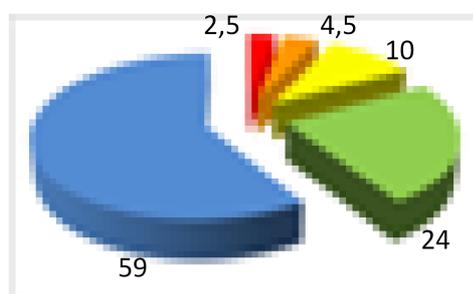
Segundo a Associação Nacional de Empreiteiros de Obras Públicas (ANEOP), do total dos empréstimos concedidos pelo sector bancário em 2008, 78% foram direccionados para o *cluster* da construção.

(Manuel Agria - *Como os empreiteiros são acusados de enganar meio mundo* – Público, 2009-08-10).

Ajudado pela política das grandes obras públicas e de apoio à aquisição de casa própria, o setor da construção e do imobiliário “secou” os recursos financeiros do País e esgotou a capacidade de endividamento das famílias.

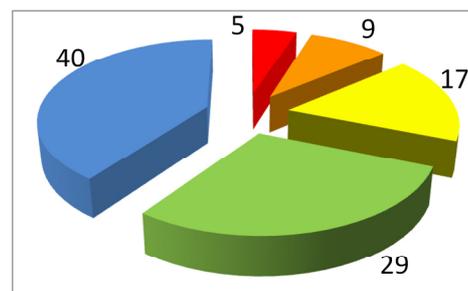
Existe um “sistema” (rede de “interesses instalados”) na construção e no imobiliário, para o qual “*As obras, quanto mais e mais caras, melhor*”. Os recentes inquéritos à Parque Escolar ilustram o modo como funciona esse “sistema”. Em Portugal, o “lóbi do betão” tem vindo a influenciar as grandes decisões através do círculo *partidos – empreiteiros – Estado (administração central, regional e local)*, originando desperdício de recursos.

Necessidades decorrentes



AML

■ Muito degradados	11 300
■ Grandes reparações	20 300
■ Médias reparações	45 000
■ Pequenas reparações	
■ Não necessitam	



Concelho de Lisboa

Um número significativo de edifícios da AML necessita de intervenções de reabilitação, facto que se acentua no concelho de Lisboa.

Necessidades decorrentes

- Reabilitação de edifícios habitacionais:

No País: €75 mil milhões

(Com base no estudo “O Mercado da Reabilitação Enquadramento, Relevância e Perspectivas, AECOPS, 2009)

Na AML: €19 mil milhões

Em Lisboa: €8 mil milhões.

(Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa, 2011/2024, CML, 2011)

Globalmente, as verbas necessárias para a reabilitação do edificado são avultadas. Para já, é necessário travar a expansão urbana.

Necessidades decorrentes

Fundamentos dos estudos de risco sísmico
(perdas esperadas no futuro devidas a eventos sísmicos)

$$R_S = f(H, V, E)$$

Fotografia de Jorge Rodrigues [1998]



Fotografia Robert E. Wallace [U]



Perigosidade, *H*



Exposição, *E*

Fonte: ESTRATÉGIAS PARA MELHORIA DO COMPORTAMENTO SISMICO DE EDIFÍCIOS
E CANSADO CARVALHO (GAPRES SA)

Na AML, não basta reabilitar o edificado: É necessário fazê-lo sem esquecer a vertente estrutural, em particular o risco sísmico. Tal risco é função da perigosidade do local da construção, da vulnerabilidade do edificado e da exposição (pessoas e bens que podem ser afectados).

Reabilitação sem reabilitação sísmica?

- Não diminuiu a Perigosidade;
- Não diminui a Vulnerabilidade: Pode aumentá-la.
- Aumenta a Exposição.

A perigosidade sísmica dos vários locais da AML é inalterável. Mas a reabilitação urbana aumenta a exposição ao sismo: dinheiro gasto na reabilitação dos edifícios, pessoas que neles passam a viver ou a trabalhar, equipamentos e outros bens que neles são instalados. A reabilitação urbana da AML deverá ter em conta o risco sísmico, logo, deverá incluir a vertente estrutural e ser concebida e executada por projectistas e empreiteiros qualificados. De outro modo, também a vulnerabilidade dos edifícios pode aumentar, através de alterações pouco criteriosas.

Meios?

- Dívida do Estado: €180 mil milhões;
- Dívidas das autarquias: €10 mil milhões;
- Dívidas das famílias à banca: €150 mil milhões;
- Dívidas das empresas à banca: €115 mil milhões;
- Dívidas...



Há vida para além da *troika*... Mas, primeiro, vamos ter de pagar a dívida em excesso! Para já, a reabilitação do edificado só é possível mobilizando o sector privado. Para tal, é necessário estimular o mercado do arrendamento, interessar os pequenos proprietários e facilitar o aparecimento de empresas vocacionadas para este tipo de negócio.



“Eu bem te disse que o papagaio não sabia navegar!”

O passado recente prova que o “lóbi do betão” não é bom conselheiro. A reabilitação não pode ser considerada uma “tábua de salvação” para um setor de construção sobredimensionado e pouco qualificado, ou uma estratégia para servir o “sistema”.

Prioridade: Qualificação para a reabilitação

1. A reabilitação é mais complexa;
2. Qualificação → valor acrescentado;
3. Qualificação → eficácia e durabilidade;
4. + tecnologia → + exportação;
5. Menos construtores, melhores construtores.



***“Ok. Toda a gente se engana:
Apertar é para a direita e
desapertar é para a esquerda.”***

O País precisa de Donos-de-Obra mais exigentes e de menos construtores, mas melhores construtores.

Uma maior exigência de qualificação da força de trabalho e do tecido empresarial do setor da construção fará aumentar o seu valor acrescentado, logo, o seu contributo para o crescimento da economia. Uma maior qualificação traduz-se em maior qualidade do serviço prestado, o que significa maior eficácia e durabilidade das intervenções, menor desperdício, melhor cumprimento de orçamentos e prazos, logo, economias para as entidades adjudicantes, públicas ou privadas. As empresas de construção mais qualificadas, em termos de organização e de tecnologia, são mais estáveis, podem pagar melhores salários e estão em melhor posição para prestar serviços além-fronteiras, contribuindo para que o setor da construção seja um setor exportador.

Em suma, a qualificação das empresas e dos recursos humanos da construção permitirá aumentar o seu contributo para a sociedade.

“SMALL IS BEAUTIFUL”

Obrigado.



GECORPA – Grémio do Património

Sigam-me em
www.gecorpa.pt