

Especial Reabilitação Urbana DN/JN

1- Que análise faz ao estado do parque habitacional português, actualmente?

Os números da INE demonstram que esse estado é relativamente grave, devido à ausência de manutenção adequada durante décadas. Por exemplo na AML 7% dos edifícios estão muito degradados ou a necessitar de grandes reparações e outros 10% necessitam de reparações significativas. No concelho de Lisboa essas percentagens sobem, respetivamente, para 14% e 17%.

2- A construção nova estagnou e muitas empresas viraram-se para a reabilitação, mas as premissas são diferentes. Houve a devida actualização de conhecimentos ou não há essa necessidade?

Há essa necessidade. Em Portugal, a maioria das empresas de construção têm um nível de qualificação muito baixo devido à falta de exigência do regime de regulação do setor (o regime dos alvarás). A reabilitação exige competências que são não só diferentes, mas também mais complexas do que as da construção nova, em termos metodológicos e tecnológicos.

Por outro lado, há que reduzir o número de empresas e o de recursos humanos dedicados à construção. Em Portugal, em relação ao PIB, havia, em 2007, três vezes mais empresas e 2,7 vezes mais recursos humanos na construção do que a média da UE.

3- Como qualifica a qualidade da reabilitação urbana em Portugal?

Em resultado do que acabo de dizer, a qualidade é geralmente baixa. Isso significa intervenções de reduzida eficácia (resolvem mal os problemas) e pouco duráveis. Isso significa dinheiro mal gasto, luxo a que o País não se pode dar.

4- Acha que Portugal acordou tarde para a questão da reabilitação urbana?

Sem dúvida, em particular no que toca ao parque habitacional. Construiu-se de mais, durante tempo de mais, para além de se ter atingido um parque habitacional adequado às necessidades do País. Portugal tem hoje quase dois milhões de alojamentos sem ocupação permanente, dos quais cerca de quase um milhão estão totalmente devolutos.

5- Do seu conhecimento, quantos imóveis precisam de ser reabilitados, em Portugal?

É o que vem nas estatísticas. Por exemplo, dos quase 60 000 edifícios de Lisboa só cerca de 25 000 não precisam de alguma forma de reabilitação. As verbas envolvidas são astronómicas. Por exemplo, só para o edificado da cidade de Lisboa a câmara estima serem necessários oito mil milhões de euros. É evidente que não consegue arranjar esse dinheiro a curto ou médio prazo. E com os privados também vai ser difícil: Por exemplo, na Baixa, uma das zonas da cidade mais carentes de reabilitação, e segundo diz o presidente da câmara numa entrevista muito recente, os privados investiram 92 milhões em seis anos...

6- Qual a sua opinião sobre o projecto Aldeias de Portugal? De que forma é que este projecto tem contribuído para a reabilitação urbanística de zonas rurais?

É o caminho certo! Por enquanto os resultados não são muito visíveis, à parte situações concretas pontuais, mas é isto que é preciso fazer. Não só contribui para revitalizar o interior e preservar um património construído de grande beleza, por vezes secular,

radicado na essência do Portugal profundo, como estimula um turismo de qualidade atraindo visitantes realmente interessados em usufruir aquilo que o País tem de melhor: as suas paisagens o seu património natural, e não apenas a praia de dia e os copos à noite. Envolve alguns riscos, como o da artificialização ou “plastificação” das aldeias, onde já nada pode passar a existir da sua antiga vivência e dos seus antigos moradores, mas é a alternativa adequada à explosão dos resorts que ocupam solo rural, exploram as mais valias associadas à alteração do uso desse solo e “poluem”, com o seu novo-riquismo as suas arquiteturas por vezes estapafúrdias, os melhores sítios e as melhores paisagens do País. Com a agravante de serem frequentemente promotores estrangeiros que, depois, exportam as mais valias deste tipo de negócio, com prejuízo para a balança de rendimentos do País.

7- Que programas de reabilitação, promovidos pelas autarquias portuguesas, conhece e qual a sua opinião sobre os mesmos?

Estamos a falar da semana da reabilitação urbana de Lisboa e a câmara da nossa cidade está a fazer um excelente trabalho. Julgo que tem a visão correta do que deve ser valorizado na cidade e os projetos que tem levado a cabo têm resultados muito positivos. Veja, por exemplo, a Praça do Comércio: quando nos anos sessenta, cheguei à “velha” Lisboa vindo da então Nova Lisboa, em Angola, a praça era (e foi, durante muitos anos mais), um sítio árido, ocupado pelos automóveis, com um trânsito caótico, cercada de edifícios sujos ocupados por burocratas. Veja o que ela é hoje: Luminosa e devolvida às pessoas.

8- Apoiava a iniciativa de obras coercivas levadas a cabo por Pedro Santana Lopes quando era presidente da Câmara Municipal de Lisboa? Poderá esta ser a solução para evitar a degradação do nosso parque habitacional?

Mais do que as obras coercivas, um mecanismo legal que a câmara tem ao seu dispor para promover a reabilitação, agora que já não há desculpas quanto às rendas, o que me ficou na memória do “consulado” de Santana Lopes foram os “megaprojetos” lançados à pressa e entregues aos grandes empreiteiros da altura, sem se fazer uma caracterização das necessidades de reabilitação dos edifícios, sem bons projetos de reabilitação que tivessem em consideração essas necessidades, sem bons cadernos de encargos, sem contratos bem redigidos, sem empreiteiros vocacionados para este tipo de obra e sem uma fiscalização rigorosa. Resultado: intervenções que não atingiram os objetivos, obras que pararam a meio, em suma: dinheiro do contribuinte mal gasto.

9- Muitos imóveis classificados estão hoje ao abandono e degradados, muitos deles propriedade do Estado. Como se poderia solucionar esta questão?

Gostava de ter uma varinha de condão... Também aqui, julgo que a câmara de Lisboa está no bom caminho, com programas como o “Reabilite agora, pague depois” e os programas da Arq.^a Helena Roseta para os BIP-ZIP, bairros e zonas de intervenção prioritária. ‘É um trabalho difícil, que exige um esforço persistente e continuado. Por outro lado, ao fazer a sua parte, reabilitando o espaço público, a câmara cria condições para um maior interesse dos promotores privados.

10- A formação existente na área da reabilitação é a adequada ou a suficiente, ou é preciso fazer mais e melhor? Em que áreas?

Há muito a fazer, neste domínio, aos vários níveis do ensino e da formação profissional. Ao nível do ensino superior, as universidades já perceberam qual é o novo

paradigma da construção em Portugal e começam a orientar-se, por vezes timidamente, para ensinar os novos arquitetos e engenheiros a fazerem uma adequada manutenção e gestão da infraestrutura construída, incluindo a cidade e o edificado. Construírem no construído e com o construído, em vez de produzirem mais e mais obra nova. É uma mudança cultural profunda que está em curso e que nos conduz, espero eu, a um setor da construção sustentável, sem o que não haverá no nosso País, um desenvolvimento sustentável, livre destes ciclos de euforia e depressão baseados nos caprichos do imobiliário.

A nível do ensino médio e da formação profissional o trabalho é ainda mais difícil. A seguir ao 25 de Abril o ensino profissional foi desprestigiado e achou-se que todos os jovens deviam procurar ser doutores ou engenheiros. Os papás ajudaram, criando a ideia de que o “canudo” era a garantia dum bom emprego. Resultado: hoje temos doutores e doutoras a ganhar como empregadas domésticas e não temos bons quadros intermédios e bons operários especializados. No setor da construção, o pouco estímulo que havia à qualificação profissional, os CAPs, certificados de aptidão profissional, foram abandonados. Por um lado, porque, numa cedência à pressão dos grandes empreiteiros, o regime dos alvarás não valorizava – nem valoriza! – a contratação pela empresa de profissionais qualificados; Por outro lado, porque a contralzar demasiado no Estado a atribuição dos CAPs, o ritmo de qualificação conseguido era extremamente lento. Isto reflete-se, obviamente, na qualidade e no custo final da construção. É preciso inverter esta situação com urgência, sob pena de se gastar dinheiro mal gasto quando se começarem a sério as obras de reabilitação, onde a exigência de qualificação profissional é muito maior do que na construção nova.

11- Muitos queixam-se de que a reabilitação urbana nos centros históricos, como Lisboa, é feita a pensar em interesses económicos, nomeadamente hoteleiros, e não em repovoar estas áreas. Que comentário lhe merece esta posição?

É um risco a acautelar. A verdadeira reabilitação urbana não pode ignorar as pessoas. Acontece que, em sítios como a Baixa de Lisboa, a população original envelheceu e tende a desaparecer. Por isso, é necessário criar condições para a fixação de uma população jovem: estudantes, profissionais em princípio de carreira, jovens casais em princípio de vida. Trazem “vida” à Baixa e, à medida que envelhecem, mudam para casas maiores noutras zonas da cidade, deixando as da Baixa livres para uma nova “fornada”, o que torna o processo sustentável.

12- Como vê o mercado da reabilitação e o estado do parque habitacional dentro de 20 anos?

Se o que defendo acima for posto em prática, vejo um mercado da reabilitação que tende para a estabilização, com empresas de construção qualificadas, dotadas de operários e quadros conhecedores profundos da sua profissão, mas em muito menor número do que atualmente. Vejo as maiores cidades portuguesas em melhores posições no ranking do imobiliário, com Lisboa e o Porto mais próximas das cidades europeias do topo. Vejo um parque habitacional já razoavelmente reabilitado, um espaço público mais amigável para os moradores e mais atraente para os visitantes. Nos bairros antigos, vejo a demolição de um ou dois quareteirões, não para construir novos caixotes de betão, mas para aumentar o espaço dedicado à cultura e ao lazer.