

Reabilitação Urbana Sustentável – Reabilitação e conservação do património habitacional edificado

Carla Malta Pires

Universidade do Minho, Guimarães, Portugal

Luís Bragança

Universidade do Minho, Guimarães, Portugal

RESUMO: Este artigo pretende expor uma reflexão sobre a cidade enquanto espaço primordial de ocupação humana, um balanço do desenvolvimento urbano ao longo das últimas décadas, com vista à compreensão das dinâmicas de ordenamento do território e da sua relação com as novas políticas com especial enfoque na reabilitação urbana, centrada na sustentabilidade social, económica e ambiental.

Com este propósito, destaca-se a importância da reabilitação dos edifícios, em especial do parque habitacional existente, uma área com enorme potencial de intervenção e com grande relevância nas cidades, como caminho subjacente aos objectivos das actuais estratégias traçadas ao nível das políticas nacionais, na procura de um funcionamento mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

1 INTRODUÇÃO

As cidades albergam mais de metade da população mundial, são sistemas complexos criados pelas pessoas para as pessoas, pelo que naturalmente são portas de acesso a emprego, a bens e serviços, a educação e cultura, traduzindo-se em centros de produção e de negócios (Kotkin, 2010).

A União Europeia, com o compromisso assumido na Carta de Leipzig sobre Cidades Europeias Sustentáveis, reconheceu a relevância da sustentabilidade social, económica e ambiental, e assim definiu as bases de uma nova política urbana, determinada a resolver os problemas que assomam actualmente as cidades, como a exclusão social, o envelhecimento das populações, a mobilidade e as alterações climáticas. As áreas urbanas e metropolitanas devem estabelecer relações em rede entre as diferentes zonas urbanas e rurais e entre as cidades de pequena, média e grande escala, promovendo a coesão territorial, tratada como um todo intensificando a cooperação e o desenvolvimento urbano integrado (Carta de Leipzig, 2007).

O relatório do Banco Mundial “*World Development Report: Reshaping economic geography*” sobre as megacidades globais insiste que quando se trata de estimular o crescimento económico, a maior densidade é melhor, não sendo alheio a isto o crescimento da população mundial a viver em cidades que passou de 14% em 1900, para cerca de 50% em 2008, estimando-se que em 2050 estes valores atinjam os 70% (Kotkin, 2010).

Neste cenário, considerando que as cidades consomem três quartos da energia mundial e causam pelo menos três quartos da poluição global, urge qualificar e revitalizar o ambiente urbano, apostando na melhoria do espaço citadino enquanto lugar de residência e trabalho, ten-

do como objectivo o fortalecimento da cidade como pólo de atratividade de pessoas, actividades e investimento (Rogers, 2001).

Contudo apesar das presentes preocupações, as políticas de desenvolvimento urbano das últimas décadas conduziram a um crescimento desregrado das periferias urbanas e contribuíram gradualmente para uma dispersão habitacional dos centros tradicionais, que pela natural atratividade e ascendente valorização imobiliária facilmente se tornaram em centros de negócios e centros institucionais (Soares, 2005).

A realidade portuguesa, em que quase metade da população habita nas áreas metropolitanas das duas grandes cidades, Lisboa e Porto, confronta-se hoje com esta problemática, sendo um exemplo de um crescimento desintegrado e desequilibrado.

Este fenómeno de crescimento urbano exponencial, com a extensão horizontal da cidade, traduz a principal preocupação sentida nas décadas de 60 e 70, de oferecer habitação em termos acessíveis às populações, respondendo aos movimentos migratórios do interior rural para o litoral urbano, o que proporcionou a franca expansão dos sistemas de infra-estruturas básicas de mobilidade, de abastecimento de água e electricidade, de saneamento, entre outras.

Representativo deste surto construtivo, segundo os dados do Instituto Nacional de Estatística o parque habitacional português sofreu uma forte expansão desde 1970, um crescimento bastante superior ao número de famílias, resultando actualmente num número significativo de fogos devolutos quer nos centros das cidades quer nas periferias.

Estatisticamente verifica-se que aproximadamente 60% dos fogos construídos em Portugal são posteriores a 1970, e apesar da construção de habitações novas estar a diminuir desde o ano 2001, continua a atingir valores superiores aos da média dos restantes países europeus, com taxas populacionais maiores, verificando-se em 2011 a existência em média de 1,7 alojamentos por família.

Outra questão a considerar é a proporção de alojamentos vagos existentes, concentrada essencialmente nos edifícios de construção mais recente, ou seja em alojamentos novos, o que conduz à constatação de que grande parte dos alojamentos ocupados correspondem aqueles construídos entre 1970 e 1990.

A conjugação destes dados com o estudo feito pela Associação de Empresas de Construção e Obras Públicas em 1995, permite afirmar que estatisticamente não existe carência habitacional ao nível quantitativo em Portugal, todavia o mesmo já não pode ser dito no que respeita a carências qualitativas das habitações.

Tal facto torna indispensável o desencadeamento de estratégias de requalificação e revitalização das cidades, que contrariem a dispersão desqualificada e alterem a política de uso do solo invertendo o processo de abandono dos centros das cidades, e a consequente degradação e descharacterização do património edificado, apostando na reabilitação urbana.

1.1 *Desenvolvimento urbano sustentável*

A urbanização e o crescimento urbano são actividades que alteram o cariz do solo, um dos recursos mais preciosos da Terra, e traduz-se não raras vezes em problemas ambientais, económicos e sociais que importa compreender, avaliar e gerir, de forma a fomentar o aumento da qualidade de vida urbana.

Actualmente o ser humano utiliza os recursos mais rapidamente do que estes se regeneram e produz uma quantidade de resíduos tão elevada que se torna impossível a sua assimilação sem riscos para o ambiente e para a sua própria vida (Sassi, 2006).

Ao longo das últimas décadas diferentes acontecimentos com implicações ambientais, como o choque petrolífero da década de 70, o buraco na camada de ozono e o aquecimento global da década de 80, e mais recentemente o desbaste da floresta tropical e a escassez de água, levaram a uma crescente preocupação da humanidade pelas questões ambientais e ao desenvolvimento de iniciativas de exploração das energias renováveis, conduzindo na actual década à preocupação com o desenvolvimento e construção sustentáveis, colocando as cidades como prioridade ambiental (Edwards, 2004).

As áreas urbanas concentram cerca de metade da população mundial, sendo que na Europa esse valor aproxima-se dos 80%, e consomem entre 60% a 80% da energia produzida mundialmente sendo responsáveis pela emissão de parte semelhante de gases de efeito de estufa para a

atmosfera, pelo que considerando as projecções de crescimento destes valores, as cidades são sem dúvida o interveniente principal nas causas conducentes às alterações climáticas, tornando-se por tal áreas vulneráveis aos impactes decorrentes dessas mesmas alterações climáticas.

Face a esta evidência, cada vez mais a prioridade ambiental se centra nas cidades, no seu desenvolvimento e construção sustentáveis, conciliando as preocupações relacionadas com a energia, com o meio ambiente e a ecologia, numa perspectiva de abordagem conjunta dos problemas, na persecução do compromisso assumido mundialmente na Cimeira do Rio em 1992.

Um novo paradigma, uma nova forma de partilhar responsabilidades distribuídas por todos os intervenientes, políticos, técnicos e utilizadores entre outros, que obriga à assimilação de novos conceitos e nova práticas, em consonância com o conceito mais unânime de desenvolvimento sustentável, ou seja, um *“desenvolvimento que satisfaz as necessidades actuais sem comprometer a capacidade das gerações futuras para satisfazerem as suas próprias necessidades”* (Relatório de Brundtland, 1987).

A preocupação nuclear do desenvolvimento sustentável assenta na redução dos impactos negativos actuais, designadamente de nível social e ambiental, gerados pelo fenómeno da urbanização, considerando-se assim as áreas urbanas, o melhor local para desenvolver, implementar e testar estratégias, na procura de exemplos de boas práticas, podendo-se afirmar que *“as cidades são o local onde estamos a experimentar mais activamente formas de salvar o planeta de nós próprios”* (Khanna, 2010).

Existem vários exemplos de boas práticas em termos de ordenamento do território, medidas de mitigação e adaptação a este problema global, que podem e devem constituir referências enquanto forma de compromisso e como via de sensibilização para a mudança de comportamentos das populações que importam destacar como o desenvolvimento de planos de acção para as alterações climáticas em Sintra, a introdução de critérios climáticos e energéticos no ordenamento urbano ao nível do Plano Director Municipal em Lisboa ou a reserva e criação de áreas de ciclovias específicas na cidade em Aveiro, entre outros (DGOTDU, 2009)

1.2 *Conceitos básicos de sustentabilidade urbana*

O crescente aumento do número de habitantes nas cidades, tem reflexo directo na sobrecarga das infra-estruturas e nas instalações urbanas, o que conduz a preocupações com a mobilidade, o consumo energético e a qualidade ambiental.

O fenómeno de dispersão das cidades tem contribuído para elevar o tráfego automóvel e a consequente dependência dos transportes, o consumo energético e a área de solo ocupada, sendo do conhecimento comum a importância de proteger o ambiente natural, espaços verdes e rurais da expansão, pela promoção de um uso mais eficiente do solo livre.

Estudos recentes indicam que as cidades compactas e densas são mais sustentáveis, oferecem oportunidades de redução de alguns impactos negativos e promovem o desenvolvimento sustentável, pois geram menor consumo de energia per capita do que aquelas que se expandem por grandes zonas suburbanas de baixa densidade, possibilitam uma gestão mais eficiente dos transportes, da recolha de resíduos e reciclagem, potenciam a redução do uso de transporte individual e fazem um uso mais eficiente do solo livre e dos edifícios existentes (Sassi, 2006).

Para isso importa tornar os centros urbanos mais diversificados, miscigenar os usos, atraindo as pessoas, actividades e investimento para o seu centro, valendo para o efeito o princípio de que a extensão do solo construído assim como o tipo e a localização das construções, constituem factores preponderantes para minimizar o impacto nos recursos ambientais e na paisagem pela manutenção dos espaços verdes e rurais existentes.

A reutilização das cidades pressupõe uma nova lógica de ocupação do território, evitando o exponencial alargamento dos perímetros urbanos e consequente expansão das infra-estruturas no território, optando pela contenção suprimindo as necessidades urbanísticas com a ocupação dos solos expectantes inseridos nos perímetros urbanos e com a utilização do edificado existente, ou do solo previamente utilizado.

A passagem da cidade ao estatuto de sustentável pressupõe a aquisição de determinadas características como a concentração, a mistura de usos, um esquema de transportes bem desenhado, arruamentos adaptados ao peão (e também aos transportes públicos e transportes privado), espaços públicos bem definidos, a conjugação e integração do espaço natural no espaço

construído e um desenvolvimento horizontal baseado em distâncias percorridas a pé ou de bicicleta (Sassi, 2006).

Todavia, convém avaliar as vantagens e as desvantagens associadas a esta posição, prevenindo cuidadosamente os constrangimentos e problemas expectantes, tendo presente a importância da conjugação da regeneração urbana com as distintas dimensões do desenvolvimento sustentável, procurando um ponto de equilíbrio.

O desafio para as cidades compactas é conciliar factores como a eficiência energética, a independência do automóvel privado, o acesso ao emprego, a cultura, a divertimento e a espaços verdes sem comprometer a qualidade de vida, potenciando a implementação nas áreas urbanas do conceito de pequenos núcleos auto-suficientes, comunidades ligadas em rede (Sassi, 2006).

Com um peso significativo e com contributo inequívoco no desenvolvimento urbano sustentável, encontra-se o sector dos edifícios, pelo que qualquer reabilitação física, social e económica de uma área urbana conduzida pela preocupação da utilização de técnicas e processos de construção amigas do ambiente, conduz mais rapidamente a uma comunidade sustentável (Nessa, 2009).

1.3 Arquitectura e Construção Sustentável

A arquitectura surgiu da necessidade do homem de encontrar abrigo, tornando-se num reflexo da habilidade tecnológica e dos objectivos sociais e espirituais, todavia este princípio foi rapidamente subvertido em detrimento do factor económico, passando os edifícios na sua grande generalidade a ser assumidos como um resultado financeiro, ou seja, um meio para atingir lucros (Rogers, 2001).

Atenta às preocupações latentes relacionadas com as questões ambientais depressa a arquitectura procurou conjugar todos os processos envolvidos na edificação, e concentrar-se na harmonia entre a obra final, o seu processo de construção e o meio ambiente, aliando o conceito de sustentabilidade à sua actividade.

Esta abordagem holística conduz à construção sustentável, aquela que considera todas as dimensões do desenvolvimento sustentável – ambiental, económica, social e cultural – desde a fase de projecto até à fase de fim do ciclo de vida. Uma construção sustentável considera além de parâmetros ao nível do edifício, parâmetros que avaliam a interacção do edifício com o meio envolvente em que se integra objectivando a redução da utilização de energia e materiais não renováveis, redução do consumo de água, redução da produção de emissões, resíduos e outros poluentes, ao longo do processo construtivo (Figura 1), e no edifício durante o seu ciclo de vida (Bragança, 2006).

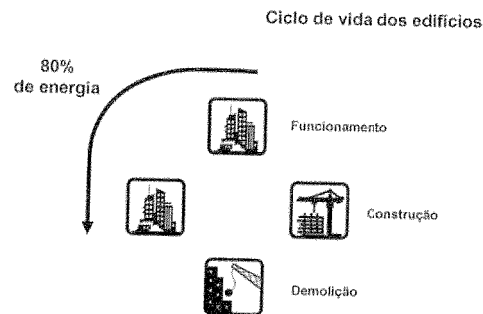


Figura 1. Ciclo de vida dos edifícios e consumo de energia associado (AECOPS, 2009).

Não obstante, durante anos a construção tradicional focalizou os seus objectivos na rápida recuperação do investimento inicial num curto período de tempo, sendo o caminho para atingir os níveis de qualidade definidos em projecto apenas assente na escolha de materiais e técnicas de construção que diminuíssem os custos e o tempo de execução da obra, sem ponderar as consequências resultantes da sua utilização e sem avaliar as consequências daí resultantes.

A construção hoje encara os edifícios como produtos industriais, em que a qualidade definida deve satisfazer as exigências dos utilizadores finais, um novo desafio coloca todas as fases do processo – projecto, construção e demolição – no mesmo patamar, obrigando à adopção de princípios de desenho (Figura 2) nos quais as perspectivas energéticas e ambientais surgem par a par (Bragança, 2005).

Princípios de desenho de edifícios sustentáveis
Utilização racional de energia
Minimizar consumos durante a fase de construção
Reduzir consumos na fase de utilização pelo recurso a fontes de energia renováveis
Implementar tecnologias solares passivas
Otimizar a ventilação
Aproveitar a topografia do terreno, a orientação e os sistemas passivos
Redução do consumo de água
Utilizar equipamentos mais eficientes
Recolher e utilizar as águas pluviais e as águas cinzentas
Recorrer à xerojardinagem na concepção de espaços verdes
Seleção criteriosa de materiais e técnicas construtivas
Escolher materiais eco-eficientes e ecológicos
Preferir materiais sem químicos nocivos, duráveis e com baixa energia incorporada
Promover o uso eficiente dos materiais evitando desperdícios
Utilizar sistemas pré-fabricados
Maximizar a durabilidade dos edifícios
Planear a conservação e a manutenção
Fomentar a reutilização de estruturas já existentes
Economia
Minimizar os custos
Diminuir o período de obra pelo uso de sistemas construtivos simples
Aumentar o valor residual da obra com a adopção de materiais reutilizáveis e recicláveis

Figura 2. Princípios de desenho de edifícios sustentáveis (Bragança, 2005).

2 O PANORAMA NACIONAL

2.1 Desenvolvimento urbano em Portugal

A análise das tendências de evolução urbana em Portugal, identifica um conjunto de cidades, distribuídas de forma heterogénea pelo território, assistindo-se a um desenvolvimento assimétrico do sistema urbano nacional (DGOTDU, 1997).

Paralelamente observando a distribuição demográfica e de actividades, predominante na faixa litoral e com particular destaque nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, identificam-se dois fenómenos característicos, a litoralização e a metropolização (Marques, 1999).

Estes fenómenos, reflectem a passagem da população do meio rural para o meio urbano, e são os contribuintes de um desenvolvimento assimétrico do sistema urbano nacional, polarizado

nas grandes cidades articulado com um conjunto de outras polaridades, cidades de pequena e média dimensão, num modelo territorial denso e difuso (DGOTDU, 1999)

O actual cenário urbano apresenta duas dualidades, por um lado a cidade identificada como o núcleo tradicional, muitas das vezes correspondente ao centro histórico, que independentemente do seu reconhecimento como património histórico e cultural, é alvo contínuo de perda de população, de comércio e serviços e de degradação, e por outro a cidade contemporânea sem contornos espaciais claramente definidos, pontuado pela expansão descontinua e fragmentada, numa sucessão de espaços de densidades e tipo muito variados (IGP, 2006).

Constata-se assim, a existência de uma estrutura urbana distendida, dominada pela periferia habitacional e a concentração central de emprego e dos principais serviços e equipamentos, onde impera a dependência do automóvel e a proliferação de movimentos pendulares apoiada nos eixos de transportes radiais, em detrimento do desenvolvimento de uma estrutura metropolitana policêntrica ou baseada numa rede de cidades periféricas, similar aos exemplos seguidos em algumas áreas metropolitanas europeias.

A proliferação de áreas residenciais periféricas surgidas da necessidade de alojar a população que progressivamente se deslocou para as metrópoles, originou aglomerados habitacionais densificados e desintegrados urbanisticamente, com uma falta evidente de equipamentos. A associação desta degradação dos subúrbios com a natural evolução económica, social e cultural da população suburbana levou ao abandono progressivo destas periferias, dormitórios na quase totalidade dos casos, e à procura de outras áreas, num ciclo contínuo de expansão para além dos limites urbanos (Soares, 2005).

Porém, as actuais políticas de ordenamento do território tendem com os objectivos traçados para a contenção dos perímetros urbanos e para o impedimento da expansão e utilização do solo rural pelo crescimento urbano.

Uma janela de oportunidades encontra-se assim aberta, potenciando a renovação e qualificação dos subúrbios, áreas urbanas de importância relevante, podendo contribuir para uma visão policêntrica das áreas metropolitanas, integrando as periferias dispersas e estruturando uma rede de centralidades, no caminho de um desenvolvimento sustentável.

Em Portugal a proporção da população urbana apesar de inferior à da média europeia, continua em franco crescimento, em especial nas duas grandes áreas metropolitanas, embora os resultados preliminares dos Censos 2011, indiquem perdas de população nas capitais das áreas metropolitanas, Lisboa e Porto.

Uma breve análise dos indicadores de qualificação definidos nos Censos de 2011, permite identificar uma notória evolução nos centros urbanos, onde reside cerca de 80% da população, assumindo lugar de destaque as cidades de Lisboa e do Porto e respectivas áreas metropolitanas, onde se concentra 39% da população nacional.

2.2 O parque habitacional existente

A análise do parque habitacional existente, assenta nos dados preliminares dos censos 2011, verificando-se que existem hoje em Portugal 5 879 845 alojamentos distribuídos por 3 550 823 edifícios, espalhados pelo território de forma heterogénea, mas coincidente com a distribuição da população, ou seja, com especial incidência na faixa litoral e nas grandes áreas metropolitanas.

Pese embora a actual conjectura económica, acompanhando a tendência anterior, este último decénio fica igualmente marcado por um elevado crescimento de alojamentos e de edifícios, cerca de 16,3 % e 12,4%, respectivamente. Isto significa que foram colocados no mercado de habitação, na última década, mais 824 923 alojamentos (INE, 2011)

Avaliando o rácio entre alojamentos e famílias, verifica-se que Portugal regista um valor médio de 1,7 alojamentos por família, isto significa um número excedente de fogos em que parte tem apenas uma ocupação sazonal ou que se encontram vagos.

Paralelamente denota-se a propensão para o aumento do n.º médio de alojamentos por edifício o que claramente indica uma dominância da construção de habitação em altura nos novos edifícios, em contraponto com a dominância latente de habitação unifamiliar.

Esta constatação revela um parque habitacional relativamente recente (Figura 3), e um sector da construção bastante activo com forte aposta na construção nova, em que cerca 44 % dos edifícios têm menos de 30 anos de construção (ITIC/AECOPS, 2011).

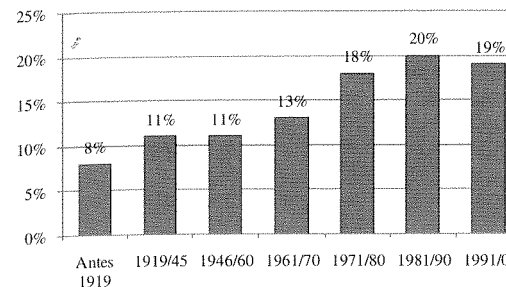


Figura 3. Edifícios existentes por data de construção (INE, 2001).

Ao nível do estado de conservação dos edifícios e tendo como base de referência os dados provenientes dos Censos 2001, face à inexistência de dados concretos retirados do mais recente acto censitário, da totalidade dos edifícios existentes 38% apresentavam necessidades de reparação e 29% encontravam-se muito degradados (ITIC/AECOPS, 2011).

Segundo um estudo realizado pela Associação de Empresas de Construção Civil e Obras Públicas, concluiu-se que em 2008 as necessidades de reabilitação nos edifícios habitacionais atingiam cerca de 34% do stock habitacional existente, sendo que desta parcela cerca de 59% respeitava a pequenas reparações e 41% a reparações médias e grandes (AECOPS, 2009).

De acordo com os Censos de 2001 parte dos edifícios existentes à data com necessidade de reabilitação (Figura 4), evidenciavam necessidades de reparação predominantemente ao nível da estrutura, das coberturas e da envolvente exterior – paredes e janelas.

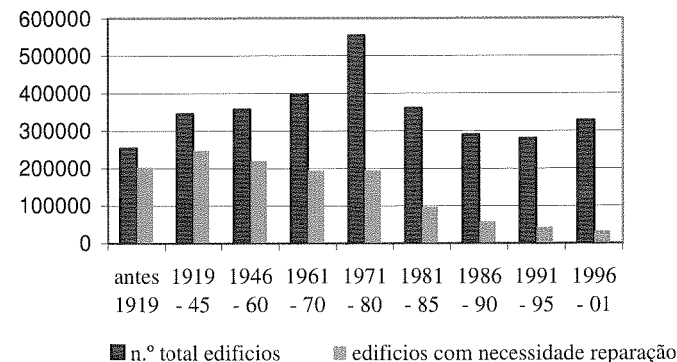


Figura 4. Edifícios segundo a época por estado de conservação (INE, 2001).

Paralelamente registou-se nestas últimas décadas um grande investimento feito na aquisição de habitação nova, generalizando a ocupação dos alojamentos por parte dos proprietários, consequência do acesso fácil ao crédito e do simultâneo enfraquecimento do mercado do arrendamento.

Os alojamentos ocupados pelo proprietário representavam em 1981 cerca de 57% dos alojamentos de residência habitual, enquanto em 2001 este valor ascendia a 76%. Em contrapartida os alojamentos de residência habitual ocupados por arrendatários, têm vindo gradualmente a perder peso (de 39% em 1981 passaram a 21% em 2001).

Este facto tem sido responsável pelo aumento gradual dos encargos médios dos agregados familiares, que compulsivamente num reflexo da actual conjuntura tem vindo a assumir maior peso, tornando-se num obstáculo à conservação e reabilitação dos edifícios, numa lógica de manutenção e valorização do património, contribuindo para a progressiva degradação do parque habitacional.

Perante estes dados e o panorama traçado poder-se-á afirmar que uma nova necessidade, de reorientação, se avizinha ao nível da habitação, pelo que na ausência de carências quantitativas importa transitar para o incremento do aumento da qualidade, direccionando e orientando as acções da construção para reabilitação e requalificação do parque habitacional edificado, substituindo gradualmente a nova construção.

2.3 O sector da construção (reabilitação)

É comum o entendimento da necessidade urgente de reabilitar as cidades e por conseguinte recuperar o parque edificado existente, estando por tal o cumprimento deste objectivo associado e dependente do sector da construção, no caso específico do sector da reabilitação.

O sector da construção em Portugal tem um peso significativo na economia, sendo responsável por uma parcela relevante do investimento e do emprego, contudo a actividade deste sector concentra-se maioritariamente na construção nova, numa resposta imediata à tendente renovação e expansão urbana vivida no nosso país nas últimas décadas.

O mercado da nova construção cresceu sintomaticamente desde a época de 70 até próximo de 2001, num reflexo claro de resposta às carências habitacionais sentidas e em reacção à dinâmica económica sentida no país, com um forte incentivo à aquisição com recurso a crédito bonificado, pelo que rapidamente se transitou de um cenário de défice de habitação para um excesso significativo de fogos. Entre 1994 e 2002 uma média de 9,0 novas habitações por cada mil habitantes foram construídas a cada ano. Em 2000 esse número foi de cerca de 11,0 novas habitações por cada mil habitantes (Euroconstruct).

Porém nos últimos anos tem-se verificado um decréscimo no ritmo da construção nova (Figura 5), conduzindo o sector na procura de alternativas, entre as quais a reabilitação, no entanto Portugal apresenta-se ainda como um dos países da Europa, em que a reabilitação representa um menor peso na produção total da construção. O peso da actividade da reabilitação em Portugal representa apenas uma fatia de 15% do total da actividade da construção civil, repercutindo-se este fraco investimento na conservação e reabilitação dos edifícios habitacionais, ao nível da envolvente exterior e restantes elementos construtivos (Bragança, 2007).

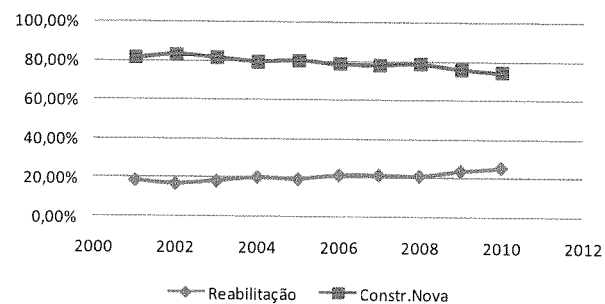


Figura 5. Edifícios concluídos para habitação, por tipo de obra (INE, 2011).

Contudo embora a reabilitação em termos de importância relativa (%) tenha aumentado nos últimos anos (Figura 6), tal resulta fundamentalmente da redução progressiva da construção nova, pelo que na realidade a reabilitação é apenas mais elevada em termos relativos (percentuais). Convém todavia referir que, no âmbito do Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas, as obras de reabilitação do edificado resultam da aplicação do regime jurídico da urbanização e da edificação, que isenta de licença municipal (e portanto está fora do âmbito desta análise) todas as obras de conservação bem como as obras de reconstrução ou alteração que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados (INE, 2011).

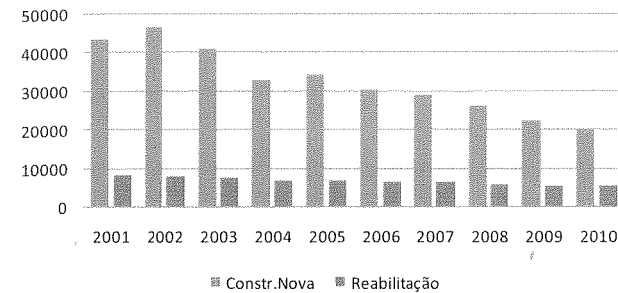


Figura 6. Proporção da reabilitação do edificado relativamente às construções novas de edifícios de habitação (INE, 2011).

Pese embora os baixos valores associados à reabilitação, vários factores conduzem a um incremento desta área do sector da construção, contribuindo para tal o envelhecimento gradual do parque habitacional, a consciência de que a reabilitação é um investimento a longo prazo que agrega valor à propriedade assim como a recente preocupação de revisão do quadro jurídico que regula a reabilitação urbana e o arrendamento e previsível criação de programas de incentivo público (Euroconstruct).

2.4 A reabilitação urbana

A conservação e reabilitação do património edificado constituem uma preocupação da actual sociedade portuguesa, encontrando-se presente entre outros nos programas do governo e nos programas regionais e municipais (Figura 7), como uma prioridade indissociável das políticas de desenvolvimento económico, das cidades e da habitação.

Os objectivos traçados no horizonte próximo, apontam eixos de intervenção que traduzem claramente um visão de cidade com elevada qualificação das suas funções e com uma forte capacidade de fixação e atracção de pessoas e de actividades inovadoras, com uma aposta clara e evidente na reabilitação urbana que se apresenta em consonância com uma nova lógica de ocupação do território, indiciada nas directrizes das políticas urbanísticas actuais, que começam a privilegiar um urbanismo de contenção de perímetros em vez de um urbanismo de expansão (Oliveira, 2011).

Nesta lógica o princípio inerente à reabilitação urbana visa percorrer o caminho subjacente aos objectivos das actuais estratégias traçadas ao nível das políticas nacionais de ordenamento do território, “o de *cerzir as cidades promovendo a sua coesão territorial*” (Oliveira, 2011).

Daqui resulta que, numa operação de reabilitação urbana a morfologia urbana é mantida nos seus traços essenciais, bem como o edificado, pretendendo-se que a reabilitação concorra para a transformação de “um local, um edifício ou um bairro dando-lhes características que os tor-

nam adequados para o alojamento em condições satisfatórias de conforto e habitabilidade, ao mesmo tempo que assegura de maneira durável a manutenção em bom estado da obra e conserva as características arquitectónicas mais importantes dos edifícios” (Merlin, 1988).

Partindo de um conceito amplo de reabilitação urbana a regulamentação em vigor confere especial relevo à vertente imobiliária e patrimonial da reabilitação associada à integração e coordenação da intervenção, agregando ao processo todos os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar, definindo os objectivos essenciais a alcançar, que denotam uma preocupação com os princípios inerentes ao desenvolvimento sustentável. A perspectiva futura conducente à simplificação de procedimentos de execução de operações urbanísticas de reabilitação dos edifícios, dinamização do mercado do arrendamento e reforço dos mecanismos à disposição dos proprietários perante incumprimento do contrato e possibilidade de financiamento das operações de reabilitação urbana, indicia um potencial crescimento da reabilitação do parque habitacional existente e compulsivamente uma mudança de paradigma.

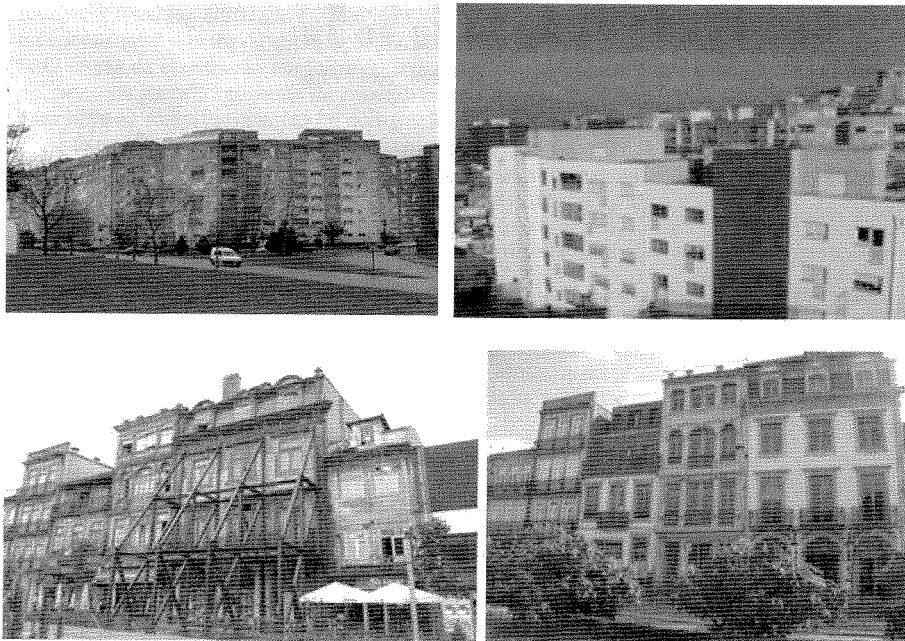


Figura 7. Exemplos de acções de reabilitação urbana. (em cima) Empreendimento habitacional Vila d'Este, Vilar de Andorinho, Vila Nova de Gaia. Projecto “Regeneração e requalificação urbana da urbanização Vila d'Este” desenvolvido pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, com apoios do QREN. (GaiaSocial, 2011); (em baixo) Empreendimento reabilitado na Praça Carlos Alberto, no Porto. Porto Vivo Sociedade de Reabilitação Urbana em parceria com a Edifer. (Porto Vivo SRU, 2011)

2.5 Conclusões

A indústria da construção constitui uma das actividades com maior impacto sobre o ambiente e o património natural, bem como sobre o ambiente construído e o património edificado.

O actual contexto da indústria da construção em Portugal, marcado por um decréscimo de novas construções, pela existência de um parque habitacional excedente face às actuais necessidades associado a um elevado número de edifícios com necessidades de reabilitação, perspectiva uma mudança no sector direccionando a actividade para a reabilitação.

Paralelamente constata-se uma preocupação na actual sociedade e nas políticas nacionais com a conservação e reabilitação do património edificado, sendo evidente uma aposta na reabilitação da habitação, na procura de uma melhoria das condições de utilização.

A integração dos princípios sustentabilidade na construção constitui um imperativo ao desenvolvimento sustentável, potenciando a adopção e implementação de boas práticas de reabilitação sustentáveis que conduzam à optimização do desempenho ambiental e energético, à melhoria das condições de conforto dos utilizadores, com repercussão directa na redução da factura energética tendo em vista uma evolução para a qualificação do meio edificados e consequentemente do ambiente urbano.

2.6 Referências

- AECOPS, 2009. O Mercado da Reabilitação. Enquadramento, Relevância, Perspectivas. Associação de Empresas de Construção Civil e Obras Públicas.
- Bragança, L. 2005. Princípios de desempenho e metodologias de avaliação da sustentabilidade das construções. Departamento de Engenharia Civil, Universidade do Minho.
- Bragança, L. 2006. Congresso Sobre Construção Sustentável, 2, Porto, Portugal, 2006 – “Congresso sobre construção sustentável: actas”. Porto: Ordem dos Engenheiros.
- Bragança, L.; Almeida, Manuela Guedes; Mateus, Ricardo 2007. Improving the quality of existing urban buildings envelopes – State of the art: Portugal. Artigo apresentado em conferência internacional.
- BCSD, Portugal <http://www.bcsdportugal.org/transformar-o-mercado---eficiencia-energetica-em-edificios/1704.htm>. Consultado a última vez em 15 de Junho de 2011.
- Carta de Leipzig sobre as Cidades Europeias Sustentáveis, 2007. Adoptada na reunião informal dos Ministros responsáveis pelo Desenvolvimento Urbano e Coesão territorial, em 24 e 25 de Maio de 2007, em Leipzig.
- DGOTDU, 2009. Sistema Urbano Nacional, Vol.3, 1999.
- DGOTDU, 2009. Alterações climáticas e desenvolvimento urbano. Série Políticas da Cidade – 4. Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.
- Edwards, Brian; Hyett, Paul 2004. Guia Básica de la Sostenibilidad. Ed. Gustavo Gili. Barcelona.
- Euroconstruct. http://www.euroconstructo.org/service/cotm/portugal08_05/country_otm.php. Consultado a última vez em 10 de Julho de 2011.
- INE, 2004. Atlas das Cidades de Portugal – Volume II. Instituto Nacional de Estatística.
- IGP, 2006. Atlas de Portugal. Instituto Geográfico Português.
- INE, 2011. Estatísticas da Construção e Habitação 2010.
- INE, 2011. Resultados Preliminares Censos 2011. Instituto Nacional de Estatística.
- ITIC/AECOPS, 2011. Visão Revisitada do Futuro. Instituto Técnico para a Indústria da Construção/Associação de Empresas de Construção Civil e Obras Públicas. (2011)
- Khanna, P. 2010. Para além dos limites das cidades. Edição da Foreign Policy Portugal.
- Kotkin, J. 2010. “Lendas Urbanas”. Artigo publicado na Edição da Foreign Policy Portugal (2010).
- Lanham, A., Gama, P., Bráz, R. 2004. Arquitectura bioclimática – Perspectivas de Inovação e Futuro – Seminários de Inovação. Instituto Técnico de Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.
- Marques, T. S. M. 1999. Estudo do Sistema Urbano Nacional – Cidades Médias. Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.
- Mateus, R., Bragança, L. 2006. Tecnologias construtivas para a sustentabilidade da construção. Porto: Edições Ecopy.
- Merlin, P. 1988. Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement. Paris: P.U.F.
- Nessa, W., 2007. Sustainable Housing in the Urban Context: International, Sustainable Development Indicator Sets and Housing Published online: 4 August 2007_ Springer Science+Business Media B.V. 2007
- Nessa, W. 2009. Urban Regeneration for Sustainable Development: The Role of Sustainable Housing, European Planning Studies, 17:12, 1781-1796

- Oliveira, F.P. 2010. Programação e Execução das Operações de Reabilitação Urbana: Perspectiva Jurídica "O Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana", CEDOUA.
- Rodrigues, M. F., Vicente, R.S., Cardoso, J.C. 2010. Energy Efficiency of Social Housing Existing Buildings – A Portuguese Case Study. Gazi University Journal of Science.
- Rogers, R. 2001. Cidades para um pequeno planeta, Ed. Gustavo Gili, Barcelona
- Sassi, P. 2006. Strategies for sustainable architecture. Taylor and Francis, U.K.
- Soares, L. J. B. 2005. Área metropolitana de Lisboa – A procura de um novo paradigma urbano Estratégia, Planeamento e Gestão nos Territórios Urbanos dispersos. Texto publicado na revista "Sociedade e Território" n.º 39, Dezembro de 2005.
- Thomas, R. 2003. Sustainable urban design and environmental approach, Max Fordham LLP