

ORDEM DOS ARQUITECTOS

Reabilitação Urbana: Reflexão Sumária

A *Reabilitação Urbana*, tal como os arquitectos portugueses há muito defendem, deve constituir-se como uma das prioridades do Estado em Portugal. Não apenas por poder constituir-se como parte da resposta à actual crise, nem apenas por ter importância decisiva para o futuro das indústrias da construção e do sector do imobiliário, ou para o próprio emprego e trabalho (incluindo dos arquitectos e profissões afins), mas porque por ela passa a derradeira oportunidade de melhorar a qualidade e sustentabilidade do ambiente construído no nosso País, fundamental para a qualidade de vida dos portugueses, bem como para a identidade, competitividade e atractividade geoestratégica do nosso território.

Por isso, para além da necessidade de um Programa Público de Reabilitação Urbana, a OA vem insistindo na possibilidade de compatibilizá-lo com a implementação de uma Política Pública de Arquitectura em Portugal, à imagem, aliás, da maioria dos Países da União Europeia.

01. Importa, assim, reafirmar que a *Reabilitação Urbana* deve ter por objecto central a melhoria do Ambiente Construído e da Qualidade de Vida dos cidadãos e, sempre que necessário, a salvaguarda do Património Construído enquanto identidade colectiva. Por isso, para além dos aspectos económicos, a reabilitação urbana deve ser enquadrada num quadro lato de *Regeneração Urbana Integrada*, envolvendo modelos sociais e culturais, e visando a qualidade e a sustentabilidade do ambiente construído. Destacam-se, neste contexto e entre outras, as Conclusões expressas na Declaração de Toledo (Encontro Ministerial da União Europeia sobre Reabilitação, 21 de Junho de 2010).

02. Neste quadro, importa igualmente reafirmar que a *Regeneração Urbana Integrada* não deve resultar da mera conveniência de qualquer crise e, muito menos, não pode repetir os mesmos erros cometidos no território desde há muito. Importa dizer que, em particular nos centros urbanos sedimentados (os mais apetecíveis ao investimento), a *Regeneração Arquitectónica e Urbana* não é fácil, demora tempo e, em geral, não é barata. Desde logo, porque lida com problemas de ordem social e cultural. Depois, porque implica ponderação cuidada sobre qualquer possibilidade de intervenção, desde as periferias urbanas até aos centros históricos, desde a conservação integral até à substituição integral dos edifícios. Depois, ainda, porque deve implicar espaço público e equipamentos de proximidade, por forma a potenciar atractividade. E, por fim, porque é mais exigente em termos de projecto e de construção, e deve incorporar, sempre que possível, objectivos e indicadores de qualidade e sustentabilidade.

03. Importa também não esquecer que o desafio central da *Regeneração Urbana Integrada* em Portugal coloca-se nas periferias urbanas onde se encontra mais de 80% do parque edificado, em grande parte construído desde meados dos anos 60. Trata-se de um parque edificado em regra muito desqualificado, insustentável e com falta de qualidade construtiva, para além de muitas vezes socialmente problemático. E hoje, claro está, muito pouco atraente para o investimento privado. Porém, o sucesso da *Regeneração Arquitectónica e Urbana* joga-se nestes vastos territórios onde vive a maioria da população portuguesa e, assim sendo, emerge como derradeiro recurso do Ordenamento do Território, da Política de Cidades, da Qualidade da Arquitectura e da Reconstrução da Paisagem, assim como recurso fundamental para a construção de uma sociedade pós-carbono.

04. Neste quadro, a *Regeneração Urbana Integrada*, em particular nas vastas periferias metropolitanas e urbanas do litoral a norte de Setúbal, assim como no litoral algarvio, deve constituir um dos grande desafios do Estado para futuro, revertendo dezenas de anos de crescimento desqualificado, predatório e insustentável. Registe-se que este tipo de crescimento, para além da destruição da Paisagem, põs em risco o próprio País, diminuindo a competitividade, a atractividade do investimento e recursos vitais, designadamente nos quadros do património arquitectónico, da biodiversidade, da agricultura e do turismo.

05. Por outro lado, o *Património Arquitectónico* - considerando os bens imóveis classificados e em vias de classificação, bem como as respectivas Zonas de Protecção - é um recurso identitário fundamental do nosso País e marca fundamental da respectiva diferença em relação aos demais. Dado o seu valor cultural e a sua crescente dimensão física, pode ser gerador de oportunidades e ter forte impacto no desenvolvimento socioeconómico - na competitividade, na atractividade, no emprego, na fixação de população, nas indústrias do património, nas indústrias da construção ou no turismo - de muitas

regiões, territórios e cidades portuguesas, em particular no contexto desertificado da interioridade e dos centros históricos.

06. No âmbito da *Regeneração Urbana Integrada*, importa salvaguardar os residentes mais carenciados e equacionar quem são e de onde vêm as pessoas que vão habitar os centros urbanos sedimentados, bem como o que fazer com os milhares de fogos devolutos ou entretanto devolutos nas periferias. Não há milagres, mesmo com a dinamização do mercado de arrendamento, pois a população não se multiplica e a substituição geracional demora tempo.

07. Para dinamizar a *Regeneração Urbana Integrada* é fundamental simplificar e articular procedimentos administrativos, com maior e melhor exigência no que diz respeito à qualidade projectual e à qualidade da construção. A situação actual, em que o tempo de projecto é quase sempre inferior ao tempo burocrático dos "licenciamentos", tem que ser invertida. E, por outro lado, a qualidade projectual e a qualidade da construção não podem estar reféns de legislação para a edificação e construção que não tem em linha de conta a natureza específica da Reabilitação Arquitectónica, nomeadamente nos bens imóveis com valor reconhecido.

08. Neste mesmo quadro de simplificação de procedimentos, deve ser equacionada a possibilidade de eliminação gradual do licenciamento (ou análogo) para os projectos de arquitectura subscritos por arquitectos, excepto no que diz respeito a Instrumentos de Ordenamento do Território e à reserva consagrada na Lei do Património Cultural (Lei 107/2001 de 8 de Setembro). Porém, importa que o acréscimo de responsabilidade do arquitecto implique a garantia de conformidade do processo de construção com o respectivo projecto de arquitectura, por forma a que não seja desvirtuado o resultado construído, sob pena de poder pôr-se em causa a qualidade do ambiente construído e o seu interesse público.

09. Dado o impacto que qualquer processo de *Regeneração Urbana Integrada* pode e deve ter na melhoria da qualidade e sustentabilidade do ambiente construído, e dada a dimensão do problema em Portugal, importa sublinhar a necessidade de equacionar e implementar, em paralelo, uma Política Pública de Arquitectura, à imagem do que já sucede na maioria dos Países da União Europeia. As Políticas Públicas de Arquitectura são instrumentos que visam exactamente a melhoria da qualidade e sustentabilidade do ambiente construído, traduzidas em Planos de Acções mesuráveis e com horizontes temporais limitados (veja-se, por exemplo, o caso irlandês: www.environ.ie/en/Publications/Heritage/ArchitecturalPolicy/FileDownload,21230,en.pdf).

10. Ainda, há que considerar o papel do Estado e dos investidores privados no quadro da Reabilitação Urbana, sendo certo que todos são indispensáveis para o efeito mas que nem sempre os respectivos interesses são coincidentes. Importa, por isso, que o Estado mantenha o seu papel regulador e incentivador no quadro da Reabilitação Urbana, designadamente através de um *Programa Público de Reabilitação Urbana*. Mas importa, também, que o Estado assuma as suas responsabilidades e lidere pelo exemplo, dado ser um dos maiores proprietários de bens imóveis que aguardam reabilitação, dado poder implementar modelos de encomenda pública de arquitectura modelares e equitativos para o efeito, e dado poder estabelecer padrões de qualidade e de sustentabilidade exemplares para os demais. Neste quadro, também, importa equacionar novos modelos de intervenção como é, por exemplo, o da concessão de bens imóveis do Estado a privados por tempo determinado, eventualmente destinados a habitação.

Para concluir, considera-se da maior urgência renegociar junto da União Europeia os fundos ainda disponíveis no actual quadro comunitário e que foram reservados pelo anterior Governo para a Reabilitação Urbana, cerca de 1800 milhões de euros, que estão, na sua maior parte, por usar. No actual momento de escassez e mesmo sabendo que não será fácil gerar as contrapartidas nacionais, trata-se de um quadro de financiamento que, se possível, urge salvaguardar para o início desta prioridade estratégica para Portugal.