

A PROPÓSITO DE REABILITAÇÃO URBANA



O sector da construção atravessa, em Portugal, como é sabido, uma crise muito significativa. Para tal contribuem em primeira linha dois factores.

Desde logo, a contrariedade de as grandes obras públicas não terem podido avançar ao ritmo que o Governo desejava, circunstância que, embora afecte mais directamente as grandes construtoras, não deixa de se reflectir em outras de menor dimensão que, habitualmente, trabalham nesse tipo de obras como subempreiteiras.

Por outro lado, o facto de o mercado apresentar um enorme excesso de oferta de edifícios construídos, quer de habitação quer de escritórios, o que, embora afectando mais gravemente a grande maioria das médias e pequenas construtoras, não deixa de ter efeitos em empresas de outra dimensão que se dedicam não apenas a obras públicas mas também à construção de edifícios de maior gabarito.

E se as grandes empresas têm encontrado na internacionalização a solução, ao menos parcial, para os seus problemas económicos, as pequenas e médias terão de encontrar saídas no mercado interno. E quando falam de reabilitação urbana, nomeadamente através das

associações mais representativas do sector da construção e do imobiliário e de algumas organizações profissionais com ele conectadas, é isso mesmo que estão a tentar fazer, ou seja, a procurar soluções internas para a crise.

Com efeito, algumas daquelas entidades têm carreado para o InCI, com bastante insistência, a posição de que, nas actuais circunstâncias, a reabilitação urbana seria, nesta altura, a única área de intervenção que poderia assegurar a sobrevivência de muitas empresas de construção. Defendem essas entidades que, ao invés do que se passa com o mercado de edifícios construídos, situados em regra na periferia dos grandes centros urbanos, há uma significativa procura potencial de espaços situados em zonas nobres e centrais das cidades mais importantes, espaços que, contudo, só poderão, em regra, tornar-se disponíveis através de um esforço significativo de reabilitação urbana.

Ora, mesmo que a reabilitação urbana não constitua remédio bastante para a crise do sector da construção e do imobiliário, parece-nos indiscutível que ela tem de ser acelerada por razões próprias de ordenamento do território, sob pena de se manter o actual panorama de uma paisagem urbana tremendamente deteriorada que se constata nas principais cidades portuguesas e não só. Dito de outro modo: a necessidade de reabilitação urbana é extremamente urgente, por razões de requalificação da paisagem urbana; o corolário de uma actuação profunda a esse nível é que as empresas de construção e do imobiliário só têm a ganhar com isso. E bem sabemos que o peso deste sector na economia nacional é, directa e indirectamente, muito significativo adopção de uma política de reabilitação urbana em larga escala depara, contudo, com vários entraves sérios, de entre eles as exigências legislativas em matéria de requisitos, as exigências administrativas em matéria de licenciamento das obras, bem como os actuais regimes de arrendamento e de despejo. Há muito trabalho a fazer no sentido de inverter esta situação.

O Governo tem demonstrado estar muito interessado no esforço que é necessário desenvolver nesse sentido, o que representa, em primeira linha, uma boa notícia para os centros urbanos afectados e, depois, para o sector da construção e do imobiliário.

A legislação actual não dispensa, por exemplo, um prédio recuperado de cumprir as mesmas exigências que um prédio acabado de construir, em matéria de acessibilidade, de segurança contra incêndios, de requisitos acústicos e de certificação energética, bem como quanto à constituição de propriedade horizontal, o que é, em regra, fisicamente impossível de cumprir.

Por outro lado, o processo de aprovação de projectos é, para a construção nova, geralmente muito moroso, pelo que haveria toda a vantagem em aligeirar os procedimentos nesse âmbito nos casos de reabilitação urbana ou de mera reabilitação de edifícios, para poder conferir a estas um impulso declarado e significativo. o entanto, de entre todas as alterações legislativas a dinamizar, a mais importante é, sem dúvida, a da lei do arrendamento, nela incluindo as normas pertinentes ao despejo. E pode bem acontecer, por muito ousado que tal possa parecer, que se o arrendamento para habitação não for totalmente liberalizado, a reabilitação urbana não venha a passar de um belo sonho, permanentemente adiado.

A.Flores de Andrade
Presidente do InCI