



Intervenção

Recuperação integral dos edifícios sem recurso a demolições

Imobiliário

Preços

Os custos de reabilitação começam nos 150 euros/m²

Defende o arquitecto e consultor da SRU Cidade Gaia Joaquim Massena

Reabilitação pode ser menos onerosa que construção de raiz

O processo de reabilitação em curso nos centros históricos das principais cidades portuguesas pode constituir uma oportunidade para as PME do sector da construção. Porém, segundo o arquitecto Joaquim Massena, a actual estratégia de reabilitação, sobretudo a preconizada pela Porto Vivo SRU, contribui para a “perda de identidade” da cidade, ao adoptar uma solução de preservação das fachadas e demolição do seu interior.

Na sua perspectiva, não está em causa a lógica de intervenção em escala de quarteirão, a qual se lhe afigura “legítima e bem pensada”. Porém, “não podemos esquecer que cada quarteirão tem referências de pequena dimensão, ligadas ao que é o relevo da cidade” e que inclui temas como “o turismo ou o comércio”.

Segundo aquele arquitecto, consultor da SRU Cidade Gaia, o modelo ideal de reabilitação pressupõe a recuperação integral dos edifícios tal como eles foram criados, sem recurso a demolições. Este último adequa-se à intervenção de grandes empresas, as quais “estão vocacionadas para grandes empreitadas, obras de raiz, cuja superfície é bastante extensa e permite actuar numa escala economicamente viável”.

O modelo defendido por Massena, resume, “tem lugar para as grandes empresas” mas “dá espaço às PME e todos os serviços

associados”. A reabilitação torna-se “um nicho exponencial para o sector”, num segmento do mercado em que “as grandes empresas devem fazer a defesa da união de PME capazes de cooperar com elas em várias áreas”. Este modelo resulta ainda “mais barato” e permite um maior efeito de replicação junto do tecido empresarial.

Este integra não apenas as PME do sector da construção, mas também, por arrastamento, “as artes tradicionais onde temos grande referencial”, como o estuque, carpintaria, restauro em pintura e desenho, técnicas de talha, ou seja, “uma multiplicidade de pequenos negócios de elevado valor acrescentado que poderiam ser estimulados e desenvolvidos”.

Mais ainda, este modelo revela-se menos dispendioso que o actual, segundo experiência do próprio arquitecto, responsável por um vasto conjunto de projectos de reabilitação no centro do Porto (entre os quais se conta a Igreja da Lapa e o primeiro projecto de reabilitação do mercado do Bolhão, concluído em 1998). Os custos de reabilitação começam nos 150 euros/m², aumentando em função do tipo de intervenção que se pretende, mais ou menos complexa.

Ao contrário do que por vezes se afirma, Joaquim Massena sustenta que os “custos de reabilitação não são superiores” à construção nova. “É, ao contrário, mais



caro demolir e voltar a construir do que reabilitar o que já lá está. E é nesse ponto que eu afirmo que as grandes empresas têm essa responsabilidade e, juntamente com as universidades, devem formar pessoas que saibam fazer essa intervenção”. Até porque, como académico, refere que as universidades possuem “laboratórios, capacidade instalada e técnicos de elevado nível capazes de fazer essa intervenção”.

O efeito de contágio

O processo de reabilitação carece ainda, aponta, da conciliação dos interesses dos investidores

– até no que toca às “dificuldades administrativas” que podem fazer perigar a “oportunidade de investimento” – com as necessidades do património. A criação de “muitos e pequenos parques de estacionamento” na “parte inferior das ruas, que já estão impermeabilizadas”, numa solução semelhante à adoptada em Espanha, ou a “distribuição e aquecimento das águas para fornecimento dos edifícios”, estão entre alguns destes exemplos.

A “actuação no espaço público que permita o contágio” à reabilitação dos edifícios, sobretudo no centro histórico”, é apresentado como “um exercício que o mu-

nícipio deve fazer”. “As actividades económicas estão paradas, o estacionamento é difícil e, onde existe, é tão caro que atira as pessoas para os centros comerciais”. É um ciclo vicioso “que é preciso quebrar, e devem ser as entidades públicas a fazê-lo”.

Os “valores especulados” praticados na transacção de imóveis para reabilitação e a falta de “oferta cultural vital” para estimular a atractividade do turismo são outros obstáculos que, no entender de Joaquim Massena, devem ser removidos.