

Colina de Santana, '14-03-29

Para um setor da construção e do imobiliário em crise, a concretização dos projetos da Estamo para a Colina de Santana seria um balão de oxigénio que daria muito jeito: Centenas de milhar de m² de construção “prime”... grandes projetos de arquitetura, de estruturas, de instalações especiais para os projetistas elaborarem... ótimas torres e blocos de betão armado para os empreiteiros generalistas construírem... apartamentos de elevado preço para os promotores imobiliários comercializarem, com oportunidades de alguns ótimos negócios, junto de clientes sediados em *offshores* à procura de *veículos* de evasão fiscal e de branqueamento de capitais... Outras atividades da fileira da construção, como a indústria cimenteira, muito teriam também a beneficiar: Escoariam o seu produto para obras ao pé da porta, em vez de terem o trabalho do exportar para o norte de África...

Sendo este projetos rotulados de “reabilitação urbana”, interessa, desde logo, olhá-los do ponto de vista das populações envolvidas. Pergunta-se: que contributo trariam estes empreendimentos para o bem-estar dos habitantes daquela zona da cidade, nomeadamente das freguesias de Arroios e Santo António? Ou para os habitantes de Lisboa? Seria a possibilidade de prestarem serviços – na maior parte, de reduzido valor acrescentado -- aos novos moradores? Seriam os novos parques de estacionamento? Seriam os *halls* dos hotéis de luxo?

Interessa, em segundo lugar, aquilatar da sustentabilidade do plano da Estamo, quer em termos da estratégia para o desenvolvimento de que a cidade de Lisboa precisa desesperadamente quer em termos da execução do próprio plano. Em termos de estratégia, vai ser muito difícil à cidade repor as centenas de milhares de habitantes que perdeu nas últimas décadas apenas com os reformados do norte da Europa ou com os angolanos ou chineses dos vistos *gold*. Lisboa precisa de atrair população jovem, estudante ou em início de carreira profissional, nacional ou oriunda doutros países, estimulando o empreendedorismo e o desenvolvimento de pequenos negócios. Por outro lado, precisa de tirar partido do património histórico e científico que as cercas dos hospitais da colina de Santana agregam, em particular no domínio da medicina.

Interessa, finalmente, **ponderar a sustentabilidade do próprio projeto, nas vertentes social, ambiental e económica**. Do ponto de vista social, o projeto da Estamo traduzir-se-ia na elitização das áreas abrangidas, tornadas ilhas de bem-estar no seio dum tecido urbano e social decrépito, não contribuindo senão marginalmente para o bem-estar das populações.

Do ponto de vista económico: importa perguntar se a venda dos hotéis e dos apartamentos de luxo compensa a desvalorização ou perda de património

cultural móvel e imóvel, a descaraterização das zonas da cidade envolvidas, o impacto sobre a paisagem urbana, a alteração do “townscape”. Sendo a maior parte dos grandes promotores que operam em Portugal estrangeiros, como evitar a exportação das mais valias do negócio imobiliário?

Finalmente, do ponto de vista ambiental: A opção maciça pela construção nova traduzir-se-ia em mais consumo de materiais e de energia. Traduzir-se-ia, igualmente, na produção de enormes quantidades de entulho: estando prevista a demolição de 88 450 m² de construções, o entulho produzido corresponderia a carregar 4 500 camiões semirreboques... o que daria para ocupar duas faixas da marginal de Lisboa até Cascais!

Para que o plano cumpra os requisitos da sustentabilidade, torna-se, portanto, necessário minimizar a construção nova, aproveitando ao máximo as construções existentes, através da sua reabilitação. Os edifícios das cercas dos hospitais da Colina de Santana já demonstraram, ao longo de mais de um século, ter suficiente flexibilidade de utilização. Ao limite, apenas será necessário demolir as construções espúrias e aquelas que, de todo, não puderem ser adaptadas aos novos usos.

Lisboa, Março de 2014