

Opinião: “Reabilitação Urbana e Eficiência Energética – Próximos Desafios”

30 de Agosto, 2017

Por Joana Magalhães Silva, PBBR – Sociedade de Advogados, RL

A reabilitação urbana como mecanismo de renovação do edificado nacional tem, paulatinamente, vindo a ser reconhecido como um instrumento privilegiado com vista ao aumento da eficiência energética dos edifícios, encontrando-se expressamente previsto no Plano Nacional de Reformas do Governo.

Com efeito, se outrora a ligação entre reabilitação urbana e eficiência energética poderia não ser evidente, hoje em dia a conexão é estreita e constitui um mecanismo privilegiado de melhoria da eficiência energética do nosso património edificado, público e privado, apto a potenciar a sustentabilidade ambiental do nosso país, o qual se caracteriza por um parque imobiliário, em larga medida, energeticamente empobrecido, apesar do grande impulso que se tem verificado nos últimos anos relativamente à reabilitação urbana e renovação dos centros históricos.

Portugal assumiu compromissos de redução das emissões dos gases com efeitos de estufa e de ganhos ao nível da eficiência energética. Em 2030, a reabilitação urbana deverá representar cerca de 23% do volume de negócios do setor da construção e o consumo energético na habitação de particulares e da administração pública ser inferior, em 30%, por via de uma maior eficiência energética.

É neste contexto que uma conexão mais íntima entre reabilitação urbana e eficiência energética assume um papel preponderante, sendo os edifícios responsáveis por consumos energéticos globais significativos, e Portugal figurando ainda como um dos países com maior intensidade energética da UE. O panorama atual do mercado nacional de reabilitação urbana, caracterizado por uma grande diversidade de projetos, muitos deles de elevado valor acrescentado, tem também vindo progressivamente a assumir um papel preponderante enquanto veículo de renovação do edificado energético nacional. E isto não apenas em resultado de imposições legais, mas também como resposta a um novo tipo de procura no mercado imobiliário nacional, que tem levado a que os próprios promotores imobiliários sintam a necessidade de incorporar conceitos de edifícios inteligentes e eficientes (smart and efficient buildings), potenciados pela mais recente inovação tecnológica, enquanto elemento diferenciador e de qualidade dos projetos.

Do ponto de vista do mercado, é essencial assegurar que as medidas de eficiência energética não constituam um ónus adicional sobre os edifícios e respetivos projetos imobiliários, com potenciais reflexos negativos a jusante e com perda de efectividade prática das medidas impostas pela via legal.

Com efeito, sem prejuízo do atual quadro legislativo português nesta matéria, marcadamente influenciado pela legislação comunitária e pelos compromissos internacionais assumidos por Portugal, ser abrangente e espelhar já esta preocupação com a promoção da eficiência energética na reabilitação urbana, a sua densidade e as sucessivas alterações que este vem sofrendo, associado a dificuldades ao nível da monitorização e acompanhamento da sua implementação prática no terreno, constitui ainda um dos principais desafios identificados pelos agentes do mercado.

A par destas questões, verificamos ainda as dificuldades de financiamento e custos associados à reabilitação e implementação de estruturas energeticamente mais eficientes nos edifícios, principalmente quando em causa não estejam grandes projetos imobiliários de reabilitação urbana.

Entre os estímulos à reabilitação urbana com impacto benéfico na renovação energética do edificado e com vista a colmatar as dificuldades de financiamento identificadas nesta área, encontra-se o novo ciclo de financiamento comunitário (2014-2020) e o Acordo de Parceria "Portugal 2020". A disponibilização destes fundos pode representar um veículo importante para que Portugal atinja as metas por si assumidas, caso seja feita uma gestão eficaz e adaptada às reais necessidades do país, desde logo no setor público, assumindo o Estado, antes de mais, o papel de exemplo na área.

Em Maio passado, foram aprovados 26 projetos, no valor de 54,5 milhões de euros de investimento em edifícios da Administração Pública Central, através do Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), no âmbito do "Portugal 2020", para instalação de painéis solares térmicos, janelas e iluminação mais eficientes. Com este investimento, visa-se atingir uma poupança média anual superior a quatro milhões de euros na fatura energética do Estado.

Por sua vez, no âmbito do Plano Nacional de Reformas do Governo encontra-se a ser operacionalizado o IFRRU 2020 (Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas), cujo objetivo é a reabilitação de edifícios, fomentando a eficiência energética e sísmica. De forma global, este instrumento, a par com outros instrumentos para áreas urbanas e outras medidas, tem como objetivo apoiar investimentos em projetos que promovam a eficiência energética nas empresas, na Administração Pública e na habitação.

Para breve estará também o lançamento do Programa Casa Eficiente, que visa apoiar investimento em eficiência energética e hídrica, desta feita visando possibilitar a todos os proprietários o acesso a uma linha de financiamento em condições mais favoráveis para obras de melhoria do desempenho ambiental das casas e edifícios maioritariamente habitacionais, independentemente da sua dimensão e localização geográfica.

Todas estas medidas, em conjunto com outras em domínios como a mobilidade sustentável, são fundamentais para o cumprimento das metas assumidas por Portugal relativas ao Ambiente e Energia, aguardando-se, com expectativa, a sua implementação prática, que não será, certamente, isenta de desafios.

**Este artigo foi publicado na Ambiente Magazine 75.*